

מועצת מקרקעי ישראל הפחיתה את הפיצויים בגין השבת קרקע חקלאית ששונה ייעודה למטרת מגורים או תעסוקה

מרץ 2020
חוזר מקצועי מספר 38/20

ברצוננו לעדכנכם, כי לאחרונה מועצת מקרקעי ישראל פרסמה תיקון ל"סימן ב' לפרק משנה 8.18 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע לפיצויים על קרקע ששונה ייעודה למטרת מגורים או תעסוקה" (לפני המעבר לקודקס - החלטה מספר 1470) - סעיף המהווה את המקור המרכזי להסדרת הפיצויים והתמריצים המגיעים לחוכר בהשבה של קרקעותיו החקלאיות לרשות מקרקעי ישראל במסגרת שינוי ייעודם למגורים או לתעסוקה.

בישיבתה, שהתקיימה ביום 4 במרץ 2020, מועצת מקרקעי ישראל אישרה את ההצעה כלשונה, הצעה הכוללת תיקונים המהווים פגיעה מהותית בזכויות החוכר.

להלן עיקרי התיקונים:

- הקטנת היקף השטח המקסימאלי והיקף יחידות הדיור המקסימאלי, שיוקצו במסגרת זכות הייזום, כך שבאזור שאינו אזור עדיפות לאומית השטח יוגבל ל-50 דונמים ו-200 יחידות דיור¹. באזורי עדיפות לאומית השטח יוגבל ל-75 דונמים ו-250 יחידות דיור².
 - יצוין, כי גם על היקף שטחי המסחר והתעסוקה תחולנה הגבלות בהתאמה שמאית לשטחי המגורים.
 - בוטלו תמריצים כספיים בשיעור של 50%, שניתנו לחוכר הבוחר בפיצוי המבוסס על מסלול של שומה פרטנית.
- כמו כן, חוכר המשיב קרקע מחויב לבחור מועד אם ברצונו לקבל את הפיצויים בהתאם לסכומים הנקובים בהחלטה או במסלול של שומה פרטנית, ללא יכולת "לסגת לאחור", לאחר קבלת ההחלטה בשומה הפרטנית.

לדעתנו, קבלת ההחלטה בתקופה זו בעיתית ולא נוחה, הן משום שהתקבלה תחת כהונת ממשלת מעבר והן משום שהתקבלה בחטף וללא דיון מעמיק, בימים בהם המשק כולו עסוק במאבק במשבר הקורונה.

מומלץ לישובים אשר השיבו קרקעות תוך הסתמכות על ההחלטה האמורה - לבחון את זכותם המשפטית לקבל פיצויים בהתאם להחלטה המקורית טרם השינוי.

להורדת התיקון - [לחצו כאן](#)

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לר"ח יוסי שלם, בטלפון: 03-6382845
yosys@mbtcpa.co.il

¹ לפני התיקון: 100 דונמים ו-500 יחידות דיור.

² לפני התיקון: 150 דונמים ויחידות דיור ללא הגבלה.