

13.49x31.81	2	עמוד 8	קו למושב	12/07/2012	32883461-5
ירון טיקוצקי עורך די - 87910					

איך לעשות זאת נכון

שלבם בשינוי ייעוד של קרקע מחקלאי לבנייה - בדרך להגשמת חלום הבית במושב

עו"ד ירון טיקוצקי

הפוטנציאל המגולם ברכישת מגרש חקלאי הוא, בין היתר, האפשרות להפיכתו לאחר תהליך של שינוי ייעודו לקרקע לבנייה, מהלך שעשוי להעלות את ערך הקרקע אף במאות אחוזים. בישראל היצע הקרקע מנוהל במרביתו באופן ריכוזי על ידי מינהל מקרקעי ישראל. המינהל מהווה גורם יוזם משמעותי במקרקעי ישראל, באופן ש-93% משטחה של מדינת ישראל, המהווים כ-21,500 קמ"ר, הם "מקרקעי ישראל". רק 7%, שהם כ-1,500 קמ"ר, הם בבעלות פרטית.

יש גורמים ומשתנים רבים המשפיעים על סיכויי ההצלחה בהשקעה במגרשים חקלאיים, וחייבים לתת עליהם את הדעת מראש - כדי לצלוח את התהליך בנככי הבירוקרטיה. בשלב הראשון יש לבדוק את מיקום המגרש, תוך זיהוי הזכויות בנכס ביחס למצב הקיים. זאת לנוכח העובדה שישנן אדמות חקלאיות רבות בארץ שהיתכנות הפשרתן הינה נמוכה ביותר, אם בכלל.

הזכויות התכנוניות המוקנות לנכס מקרקעין מוגדרות במערכת של תוכניות בניין עיר מקומיות, מחוזיות וארציות החלות עליו. תוכניות אלה קובעות את ייעוד הקרקע, אחוזי הבנייה ועוד. הזכויות המשפטיות שיש לבדוק הן מערכת החוזים וטיב הזכויות. האם מדובר בזכות הבעלות או בזכות נגזרת אחרת, כגון חכירה ושכירות. במסגרת בדיקה מסוג זה יש לבדוק האם מדובר בזכות הרשומה בפנקסי המקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל, או בזכות שטרם נרשמה - זכות שביטור.

בדיקה נוספת שיש לעשות על מנת להעריך את שווי המקרקעין וכדאיות העסקה היא האם על הזכויות המוערכות חלות מגבלות. שכן שווי קרקע פנויה איננו דומה לשווייה של קרקע שהושכרה לצד שלישי, אם בשכירות ואם בחכירה לתקופה ארוכה.

השלב השני הוא היתכנות ההפשרה וסיכוייה העתידיים על-ידי נקיטת הליך של הפשרת הקרקע.

הפשרת הקרקע אפשר שתיעשה על ידי בעלי הקרקע או החוכר, עם הגשת בקשת ההפשרה למינהל מקרקעי ישראל. תיתכן גם הפשרה יזומה של הרשות.

עם קבלת הבקשה מתכנסת ועדה מיוחדת לדיון בכל הפרטים הרלוונטיים לביצוע השינוי. לעיתים ישנן התנגדויות מטעם גופים שונים או אנשים פרטיים שחוששים שהשינוי יפגע באיכות חיהם ו/או בפרנסתם, ולפיכך התשובה עלולה להתעכב זמן רב.

עם אישור ההפשרה ישלם בעל הקרקע רמי היתר שיקבעו על-ידי מינהל מקרקעי ישראל, היטל השבחה ומס שבח ייחודי.

שינוי הייעוד ילווה בהפקעת חלק מהקרקע, בסביבות 40%, לצורכי ציבור - ללא מתן פיצוי לבעלים.

על מנת להגדיל את הסיכוי להשקעה מוצלחת, יש לבצע בדיקה מקרמית נאותה של יועצים מיומנים, בין היתר מול הרשויות המקומיות, ועדות התכנון, המינהל ועוד. כל זאת טרם קבלת ההחלטה לקניית המגרש. חשוב לצמצם את הסיכון על-ידי איתור בעיות ומכשולים, שיימנעו את שינוי ייעוד הקרקע בפועל ועקב כך יגרמו לאובדן ההון המושקע.

בהמשך יש לבדוק את הפן המשפטי של העסקה. אין מקום להסתמך על בדיקות שטחיות וחלפות, ויש להימנע מטעויות שיגרמו למשקיע לאובדן ממון רב.

הכתוב הוא מומחה לנדל"ן ושותף מייסד במשרד עורכי דין דורון, טיקוצקי צדרבוים



רחוב במושב