



LAW FIRM
 שרקון, בן-עמי, אשר ושות' & נאמן, קינן ושות'
 Charcon, Ben-Ami, Asher & co & Ne'eman, Keynan & co



1

הקניית בעלות במקרקעי ישראל

תולדות הרפורמה

- הגורם המרכזי לחיכוך בין חוכרים לבין רמ"י הינו השיטה בה מבוצעת הקצאת הקרקעות.
- **ועדת גולדברג** (1986) - הפתרון: חכירה ל-99 שנה או הקניית בעלות.
- **ועדת רונן** (1997): וועדת גדיש (בשנת 2004) .
- החל משנת 2006 החל רמ"י לבצע הקניית בעלות לגבי נכסים מוחכרים בבניה רוויה למגורים.
- מאי 2009: החלטת ממשלה ליישום הרפורמה והקמת רמ"י (לפני כן-מינהל מקרקעי ישראל).
- מטרת הרפורמה: ייעול ושינוי פנים ארגוני מקיף, הקניית בעלות במקרקעי ישראל, העברת האחריות בנושא הפיתוח לרשויות המקומיות ולמשב"ש.

הרפורמה

- ▶ בשנת 2009 אושר **חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), התשס"ט-2009** המתקן את **חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960** ואת **חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960**. תיקון מס' 7 כולל שני מרכיבים מרכזיים: האחד, ביצוע רפורמה מבנית וארגונית במינהל מקרקעי ישראל והפיכתו לרמ"י, והשני, העברת זכות מסוג בעלות לחוכרים בקרקע עירונית.
- ▶ הרעיון המרכזי מאחורי התיקון לחוק הינו התפיסה כי זכות החכירה לדורות דומה לזכות **בעלות** הן מנקודת מבטם של חוכרים בקרקע עירונית והן מנקודת מבטו של המינהל ובמיוחד לאור העובדה שמחירי הנכסים בבעלות פרטית בשוק החופשי שקולים לאלו המצויים בחכירה לדורות (ראו למשל: בגץ 11087/05 **חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ נ' מדינת ישראל** [פורסם בנבו], ניתן ביום 21.8.2012).
- ▶ במסגרת תיקון מס' 7 לחוק נקבעה בין השאר מגבלה על העברת בעלות בשטח של עד 16 דונם. (סעיף 4 כא' לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התשס"ט-2009).

החלטות 1185/1299/1370

- ▶ לאור התיקון האמור לחוק התקבלה ביום 28.12.2009 **החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1185** אשר עודכנה מאוחר יותר (בשנת 2013) על ידי **החלטה 1299** ולפיה ניתן להקנות בעלות בקרקע עירונית שהוחכרה על פי חוזה למטרת מגורים או תעסוקה.
- ▶ בהתחשב בעובדה שמדובר בקרקע עירונית, נקבע כי תנאי להקניית הבעלות הינו שהקרקע מיועדת לפי תכנית למטרת מגורים או תעסוקה ושניתן להוציא מכוחה היתר בניה לפי חוק התכנון והבניה.

החלטות 1185/1299/1370 בשנים: 2009-2014

1185/1299

- דירות בבניינים של בניה רוויה למגורים שבהן לחוכר יש חזקה חכירה מהוון כאמור בסעיפים 3.3 ו- 3.3.1 להחלטה:
- "3.3 ואלה נכסי המקרקעין שהרשות תציע את הקניית הבעלות בהם ללא תשלום-
- 3.3.1 דירה בבניין רווי למגורים שהוחכר על פי חזקה חכירה מהוון".

- . בהתאם להחלטה ניתן לבצע את העברת הבעלות גם ללא תשלום בין השאר לגבי בתים צמודי קרקע שהוחכרו לפי חזקה חכירה מהוון למגורים, במידה ושטח הבית אינו עולה על 280 מ"ר.

1370

- ניתן להעביר בעלות בפטור מתשלום עד 540 מ"ר בצמודי קרקע.

בג"ץ 6292/14 האגודה לצדק חלוקתי נ'אח' מועצת מקרקעי ישראל ואח'.

טענת העותרים: החלטה 1370 פוגעת ב"צדק החלוקתי" שכן מיטיבה עם "יישובי עולים" וחוכרים בהסכמי "בנייה בפועל".

החלטת הנהלה 13862-הקפאת ההחלטה.

דו"ח הכלכלן הראשי של רמ"י: הפסד כספי בגין הקניית הבעלות.

החלטות 1478 ו-1520-חזרה לתנאי החלטה 1185: עד 280 מ"ר.

חשוב לזכור: תנאי מקדים להקניה

התנאי חל גם על בניה רוויה ➡

חכירה מהוונת ➡

כיום: פרק משנה 5 בקודקס קודם: החלטה 1549 - מגורים

ללא תשלום

בנייה רוויה-פטור.

צמוד קרקע עד 280 מ"ר-פטור.

נכסים שנרכשו לגביהם כל זכויות הבניה
בהתאם לתב"ע למגרש של עד 16 דונם.

בתשלום

5.1.5 . אלה נכסי המקרקעין שהוחכרו
על פי הסכם חכירה מהוון למטרת
בנייה נמוכה שבהם תתבצע הקניית
הבעלות בתשלום:

**(1) נכס מקרקעין שגודלו מעל 280
מ"ר ועד 540 מ"ר - הבעלות תועבר
בתמורה לתשלום של 4.5% מערך
הקרקע במועד משלוח דרישת
התשלום לחוכר;**

**(2) נכס מקרקעין שגודלו מעל 540
מ"ר ועד 1,000 מ"ר - הבעלות
תועבר בתמורה לתשלום של 9%
מערך הקרקע במועד משלוח דרישת
התשלום לחוכר;**

כיום: פרק משנה 5 בקודקס קודם: החלטה 1549 - מגורים

החריג:

בניה בפועל / יישובי עולים-רכישת כל
זכויות הבניה כתנאי להקניית הבעלות.

5.1.5 (א) (3) נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בהסכם החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בעדן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה;

על אף האמור, בנכס מקרקעין שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ-12% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

כיום: פרק משנה 5 בקודקס קודם: החלטה 1549 - תעסוקה

על אף האמור, בנכס שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 5,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ-12% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר;

5.1.5 (ב)

(1) נכס מקרקעין שגודלו אינו עולה על 1,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 9% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר;

(2) נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 ועד 5,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בהסכם החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בעדן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה.

כיום: פרק משנה 5 בקודקס קודם: החלטה 1549 - תעסוקה

➤ (4) על אף האמור בסעיף זה, נכסי מקרקעין שהוקצו בפטור ממכרז תועבר הבעלות בהתאם לפסקאות (1) עד (3) רק לאחר שחלפו 7 שנים ממועד החתימה על הסכם חכירה, ולאחר קבלת המלצת המשרד הרלוונטי כאשר הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז על פי המלצה של משרד ממשלתי;

➤ 5.1.5 (ב)

➤ (3) נכס מקרקעין בטווח 1 קילומטר מהחוף, באזור עדיפות לאומית א' ו/או באזור קו עימות, שהוחכר למטרת מסחר ו/או תיירות ושגודלו מעל 5,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה כמפורט בפסקה (2)

קביעת ערכי הקרקע

זכות להשגה ➔

5.1.6

מעל 1,000 מ"ר – לפי טבלאות

זכות לדרוש לקבוע לפי שומה פרטנית

התשלום: לפי הגבוה מביניהם

אז מה היה לנו?

תעסוקה בתשלום	מגורים בתשלום	פטור מתשלום
עד דונם: 9%	צמודי קרקע בין 280 ועד 540: 4.5%	בניה רוויה במגורים
מעל דונם ועד 5 דונם: 31% מההפרש בין ערך הקרקע במועד ההקצאה המקורית לערך הקרקע כיום ובכל מקרה לא פחות מ-12% מערך הקרקע כיום	צמודי קרקע מעל 540 ועד דונם: 9%	התנאי בבניה רוויה: הן במצב הנכנס והן במצב היוצא
בניה בפועל: מחייב רכישת כל זכויות הבניה בהתאם לתב"ע	מעל דונם ועד 16 דונם: 31% מההפרש בין ערך הקרקע במועד ההקצאה המקורית לערך הקרקע כיום ובכל מקרה לא פחות מ-12% מערך הקרקע כיום	צמודי קרקע עד 280 מ"ר במגורים. תעסוקה ומגורים: נרכשו כל זכויות הבניה בהתאם לתב"ע

על מי לא חל?

- קק"ל
- אבל:
- שדרוג חכירה במקרקעי קק"ל
כמוהו כהקניית בעלות-האיגרת.
- מגזר חקלאי
- גופים ציבוריים
- מי שהפר את הסכם החכירה
- חוכר שלא מימש את מטרת ההקצאה
- "מחיר למשתכן"
- תחנות דלק-הקצאות בפטור ממכרז

תנאים מיוחדים

▶ בתעסוקה:

מספר הסכמי חכירה ביחס לשטח רצפה בלבד: מחייב תשריט חלוקה ותקנון.

הגבלה על העברה לזרים

יישוב קהילתי קטן: הסכמת הסוכנות היהודית וההסתדרות הציונית העולמית

▶ במגורים:

מושע-מחייב הסכם שיתוף ותשריט חלוקה הגבלה על העברה לזרים

יישוב קהילתי קטן: הסכמת הסוכנות היהודית וההסתדרות הציונית העולמית

התחדשות עירונית על בסיס הקנייה

הקניית בעלות יכולה לחסוך את תשלום "דמי ההיתר" ככל שהתב"ע במצב הנכס אינה לבניה רוויה.

5.6 התחדשות עירונית (לשעבר החלטה 1519)

קיים פטור מדמי היתר בגין פרויקט להתחדשות עירונית.

התנאי: בנייה רוויה עפ"י התב"ע במצב הנכס ובנייה רוויה עפ"י תב"ע במצב היוצא.

אז איך עושים את זה בפועל?

➤ צמודי קרקע ותעסוקה:

1. יש למלא טופס בקשה להקניית בעלות.
2. אם ההקניה בתשלום-רמ"י שולחת מפרט כספי ושומה.
3. תשלום בגין ההקניה.
4. נשלחת הודעה מרמ"י לטאבו.
4. בטאבו נרשמת הבעלות המקום חכירה.

➤ חכירה מהוונת בבית משותף

➤ מומלץ תמיד לבצע בדיקת היתכנות באתר רמ"י:

1. נשלחת הודעה ע"י רמ"י.
2. החוכר חותם עליה.
3. נשלחת הודעה מרמ"י לטאבו.
4. בטאבו נרשמת הבעלות המקום חכירה.
5. במקרים שבהם רמ"י לא פנה-ניתן למלא טופס בקשה להקניית בעלות.

שרקון, בן עמי, אשר ושות' & נאמן, קיין ושות'

18

