

חגי ה. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד ומגשר\*  
שרית ויור, עו"ד  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
שלומית ארן, עו"ד\*\*\*  
ענת סער, עו"ד\*  
הלל ארצי, עו"ד ומגשר\*\*\*\*  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (ma) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמכת (ma) גיאוגרפיה  
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים  
\*\*\*\* מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

### חוזר משרד 4/10 – הקצאת קרקע בישובי קו עימות, לרבות ישובי עוטף עזה ושדרות

לאחרונה אושרה החלטת מועצת מקרקעי ישראל שמספרה 1188 ואשר מאריכה את תוקפו של ההסדר לפיו יחולו על רשימה של ישובים מעוטף עזה ושדרות רבתי תנאי הקצאת הקרקע לישובי קו עימות. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 817 אשר עניינה מתן הנחות בהקצאת קרקעות קובעת כיום כי דמי החכירה יהיו בגובה אפס. תוקף ההארכה עד לסוף שנה זו.

יצוין, כי תוקף ההנחות הינו רק בתחומי הקו הכחול של הישובים ובמקרקעין נוספים המצויים בתחום 7 ק"מ מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה.

החלטת הנהלת מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) מספר 2160 דנה בהיבטים שונים של הקצאת קרקעות באזורי קו העימות. בין היתר נקבע בהחלטה כי יראו השלמת בניה בעסקה קיימת וכן בניה על פי תב"ע חדשה כעסקאות חדשות אשר, נכון להיום, אינן מחויבות בדמי חכירה.

יחד עם זאת, הנהלת מינהל מקרקעי ישראל קבעה כי על המינהל לפעול לתיקון החלטת מועצת מקרקעי ישראל כך שבהקצאות בהן לא משולמים דמי חכירה, רכישת הזכויות תתאפשר **רק לשטח המבוקש** לבניה כפי שמופיע בתוכניות הבניה המוגשות **ולא ליתרת הזכויות בתוכנית**. המדובר במדיניות הפוכה למדיניות אשר מוכתבת למינהל מקרקעי ישראל על ידי מועצת מקרקעי ישראל בקשר לאופן עריכת עסקאות. ההיגיון העומד מאחורי הנחיה זו של הנהלת ממ"י הינה הרצון להימנע, ככל האפשר, מניצול ההטבה על ידי תושבי קו עימות הספקולנטים הידועים ככרישי נדל"ן וזאת גם במחיר סטייה מאופן פעולתו הרגיל של מינהל מקרקעי ישראל וריבוי עסקאות (והתעסקות) עתידיות. למיטב ידיעתנו, עד ליום זה לא התקבלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל כאמור בהחלטת הנהלת מינהל מקרקעי ישראל. המשמעות: על המינהל להקצות באזורי קו העימות את מלוא הזכויות ולא חלקן.

למרות זאת, מפניות שקיבלנו עולה כי מינהל מקרקעי ישראל נוהג כאילו החלטה כזו התקבלה ולמעשה פועל בניגוד להחלטת מועצת מקרקעי ישראל תקפה, משמע: בניגוד לחוק מינהל מקרקעי ישראל הקובע כי על ממ"י לפעול בהתאם למדיניות הנקבעת על ידי מועצת מקרקעי ישראל. לחוכרים מומלץ לבחון אם קיימת להם זכות משפטית לפעול כנגד פעולתו של מינהל מקרקעי ישראל.