

חגי ח. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד, מגשר ונוטריון  
שרית ויור, עו"ד  
ענת סער, עו"ד ומגשרת

לירון ה, עו"ד  
אסנת קולודני-חיים, עו"ד  
ומגשרת  
ענבל זוסמן, עו"ד ומגשרת  
יוני איזן, עו"ד  
כרמל מיכאלי, עו"ד  
שמרית גיגי, עו"ד

איציק רביב, עו"ד  
מיכל בוסל, עו"ד ומגשרת  
סמדר גל, עו"ד ומגשרת  
ליאור ברוכים, עו"ד  
לירז גונן-אללוף, עו"ד



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315  
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

15 בפברואר 2017, י"ט בשבט התשע"ז

### חוזר משרד 4/17 (מקרקעי ישראל) - העברת זכויות בבניה נמוכה - החלטה 1503

לאחרונה נכנסה לתוקפה החלטה 1503 של מועצת מקרקעי ישראל המסדירה את אופן קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) להעברת זכויות במקרקעין לבניה נמוכה שהוקצתה בפטור ממכרז או בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים.

הוראה חשובה שנקבעה בהחלטה היא הוראה המבטלת את ההסדר שהיה קבוע בהחלטה 1494 לפיו הקצאת קרקע בפטור ממכרז או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים תינתן, ככלל, פעם אחת בלבד.

ביטול המגבלה יפתח פתח בפני עשרות אלפי חוכרים אפשרות לרכוש מגרשים נוספים בפטור ממכרז.

ההחלטה קובעת כלל לפיו רשות מקרקעי ישראל תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא שתגובה תמורה נוספת, 5 שנים החל מסיום הבניה.

העברת זכויות במועד הקודם לחמש שנים הינה, ככלל, כפופה לתשלום. גובה התשלום נקבע בהתאם למקרה:

במידה והקרקע הוקצתה ללא הנחה: יושת על המעביר תשלום פוחת בהתאם למועד ההעברה: עד תום שנה ממועד ההקצאה, התשלום יהיה 20% מהתמורה בהסכם עם רמ"י ועוד מע"מ והפרשי הצמדה. לאחר מכן, תהיה הפחתה של 4% לכל שנה.

במידה והקרקע הוקצתה בהנחה (לפי ההחלטה על מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע, כיום החלטה 1505 או מקרה אחר של הנחה שיוחלט על ידי הנהלת רמ"י ויפורסם מראש), יושת על המעביר תשלום של גובה ההנחה בהפחתה שנתית של 20% בהתאמה לאמור לעיל.

התשלום הנוסף לא יחול מקום בו הוקצתה קרקע לבעל זכויות בשל היותו נכה, המעביר את הזכויות לנכה בעל תבחינים דומים.

המועצה קבעה כי הנהלת רמ"י רשאית לקבוע כללים לגבי מקרים חריגים (מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פסק דין או מימוש משכנתא) בהם ההעברה ללא תנאי תהיה קודם לחמש שנים.

נקבעו הוראות מעבר לפיהן כללי החלטה זו יחולו על עסקאות שיאושרו מיום כניסתה לתוקף, ובעל זכויות יהיה רשאי להחילן גם על עסקאות שאושרו קודם לכן.

עו"ד חגי שבתאי הינו מחבר הספר "מקרקעי ישראל חקיקה ודינים"

\* האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.