

שמרית גיגי
איציק רביב
מיכל בוסל
יואב אינגבר
אליעד ישראל
סמדר גל
לירז גונן-אללוף

ענת סער
לירון רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
יוני אייזן
כרמל מיכאלי

חגי שבתאי
אריה שפירא
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור



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

כ"ד באדר ב' תשע"ט, 31.3.2019

חוזר משרד 07/19 (מקרקעי ישראל): העברת בעלות במקרקעי ישראל

אנו מקבלים פניות רבות בקשר לאפשרות לרכוש זכויות בעלות במקרקעי ישראל.

חוק יסוד מקרקעי ישראל קובע את העיקרון שלא תועבר הבעלות במקרקעי ישראל, שהם מקרקעין המצויים בבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח והקרן הקיימת. יחד עם זאת נקבע פתח למכירת מקרקעי ישראל באמצעות חוק. חוק מקרקעי ישראל קובע סוגים שונים של עסקאות שחוק היסוד לא חל עליהם, דהיינו **שניתן להעביר בהם קרקעות לבעלות פרטית**. את פירוט המצבים בהם רשות מקרקעי ישראל יכולה להעביר בעלות בקרקעות קבעה מועצת מקרקעי ישראל בהחלטה 1549 המתייחסת להעברות בעלות במגזר התעסוקה והמגורים, בתשלום וללא תשלום. להלן עיקריה.

אלה הנכסים שניתן להעביר בהם בעלות:

העברת בעלות ללא תשלום

דירות בבניה רוויה.

מגרשים צמודי קרקע על מגרש של עד 280 מ"ר. באזורי עדיפות לאומית וקו עימות עד 3 דונם.

נכסים שנרכשו בהם כל זכויות הבניה העתידיות (כנהוג במכרזים) וזאת עד לשטח של 16 דונם.

מקרקעין לתעסוקה- באזור עדיפות לאומית א', עוטף עזה וקו עימות: עד 10 דונם, למעט מקרקעין למסחר ותיירות עד מרחק של 1 ק"מ מהחוף, ובלבד שחלפו 7 שנים מיום החתימה על חוזה החכירה, ושולמו דמי היוון מלאים למלוא הזכויות על פי תוכנית המתאר (תב"ע) שחלה בעת ההקצאה.

העברת בעלות בתשלום

בניה צמודת קרקע למגורים. התשלומים יהיו כדלקמן:

מגרש בין 280 ל-540 מ"ר: 4.5% משווי המגרש.

מגרש בין 540 ל-1000 מ"ר: 9% משווי המגרש.

מגרש בין 1000 ל-16,000 מ"ר: 31% מההפרש בין הזכויות החוזיות לבעלות ולא פחות מ-12% מערך המגרש.

במגרש מעל 280 מ"ר, שבה החכירה היתה לפי "בניה בפועל" או בישובי עולים, יש לשלם תחילה דמי היוון מלאים למלוא הזכויות על פי תוכנית המתאר (תב"ע), שחלה בעת ההקצאה..

מגרשי תעסוקה. התשלומים יהיו כדלקמן:

מגרש בגודל של עד 1,000 מ"ר, במחיר 9%.

מגרש בגודל 1,000 ועד 5,000 מ"ר במחיר 31% מההפרש בין הזכויות החוזיות לבעלות, ולא פחות מ-12% מערך הקרקע.

באזור עדיפות לאומית א' וקו עימות: מגרש למסחר ו/או תיירות, עד מרחק של 1 ק"מ מהחוף, וגודלו בין 5 דונם ל-10 דונם, במחיר 31% מההפרש בין הזכויות החוזיות לבעלות, ולא פחות מ-12% מערך הקרקע.

בבניה שבה החכירה היתה לפי "בניה בפועל", יש לשלם תחילה דמי היוון מלאים למלוא הזכויות על פי תוכנית המתאר (תב"ע), שחלה בעת ההקצאה.

לא ניתן להקנות בעלות במגרשים הבאים:

נכסים בבעלות קק"ל- בנכסים אלו תתקבל "תעודת הפטר", המעניקה לחוכר זכויות של "מעין בעלות".

מגרש לא בנוי, לרבות בניה חלקית.

חוכר שנמצא בהפרה של חוזה החכירה.

חוכר של נכס שנבנה שלא כדין או שלא בהסכמת רמ"י.

נכס שגודלו מעל 16 דונם.

נכס שנרכש בפטור ממכרז, עד למועד בו תסתיים המניעה להעברת הזכויות במקרקעין על פי תנאי ההקצאה.

מוסד ציבורי

חוזה פרטני, דהיינו חוזה בעל מאפיינים מיוחדים שאינו "חוזה אחיד".

במגזר החקלאי:

נחלות, משקי עזר שלא הונו, מגרשים משויכים בקיבוץ.

מפעל למטרת תעסוקה: לא ניתן להעביר בעלות, אבל ניתן לקבל הפטר מחתימת והסכמת רמ"י ("מעין בעלות").

תחנת דלק שניתנה בפטור לנכה צה"ל.

עו"ד חגי שבתאי, מחבר הספר מקרקעי ישראל - חקיקה ודינים, מרצה בסוגיות של מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות ותכנון ובניה. האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.