



חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

חגי ח. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד, מגשר ונוטריון*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר***
אסנת קולודני-חיים, עו"ד*
קרן נדולני, עו"ד*
ענבל זוסמן, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (LLM.) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

28.4.11

חוזר משרד 8/11 - זרים ומקרקעי ישראל

מקרקעי ישראל מוגדרים כמקרקעין של המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל. המדובר ברובם המכריע (מעל ל- 90%) של המקרקעין במדינת ישראל. לאחרונה התקבל תיקון לחוק מקרקעי ישראל המגביל העברת זכויות במקרקעי ישראל.

הכלל הבסיסי שנקבע בחוק היסוד מקרקעי ישראל היה כי אין להעביר בעלות במקרקעין אלה, אלא אם נקבע לכך חריג מפורש.

בשנים האחרונות נפרץ הכלל בשורה של הסדרים חדשים שהעיקרי בהם הוא "הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל". הרפורמה אפשרה העברה נרחבת של מקרקעי ישראל לבעלות פרטית. על מקרקעי ישראל ישנה הגבלה, מכח החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכן מכח חוזי החכירה של העברת זכויות לזרים. עם מכירת זכויות הבעלות מהמדינה לפרטיים עלו חששות לצבירת קרקעות על ידי מעטים וכן עלה חשש להעברת זכויות בעלות נרחבת למי שנחשבים זרים. מטרת התיקון הינה "לטפל" בסוגיית הזרים ולקבוע הגבלה על העברת זכויות לזרים גם במקרקעין אשר הבעלות בהם הועברה והם נחשבים כ"פרטיים".

יצוין כי כזר יחשב, בין היתר, יחיד שאינו אזרח או תושב ישראל, מי שאינו זכאי לעלות לפי חוק השבות, תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד זר ומי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור.

הכלל הקבוע בחוק הוא כי לא ניתן להעביר זכויות בעלות או שכירות של מעל חמש שנים לזר, אלא לפי הוראות החוק. נקבע מנגנון המאפשר מתן רשות להעברת זכויות, כאשר החוק קובע שיקולים אותם ניתן להביא בחשבון במתן אישור כגון טובת הציבור וביטחוננו, זיקת הזר לישראל, היקף המקרקעין שיש כבר בידי הזר, תכונות המקרקעין ועוד.



חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

כן נקבע מנגנון "מהיר" להעברת זכויות לזר במקרים בהם מדובר ביחיד המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת, במידה ואין לו יחידה אחרת, במקרים שהינם על פי המלצת מנהלת מרכז ההשקעות, ועוד.
נקבע כי הוראות החוק גוברות על חוזים שנעשו בניגוד לה וכי לא תירשם עסקה בפנקסי רישום המקרקעין בניגוד להוראות החוק.
החוק קובע סמכות להתקנת תקנות לחוק. טרם נקבעו תקנות כאלו.