



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

חגי ה. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד ומגשר\*  
גיל עוז, עו"ד ומגשר  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
שלומית ארון, עו"ד\*\*\*  
ענת סער, עו"ד\*  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

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

תל אביב

תאריך: 12.2.09

### הנדון: חוזר משרד 10/09 - הקצאת קרקעות בנות רישום

לאחרונה נכנסה לתוקף החלטה 1169 של מועצת מקרקעי ישראל אשר עניינה הקצאת קרקעות בנות רישום על ידי המינהל.

חוק המקרקעין קובע כי עסקה במקרקעין מקבלת תוקף קנייני מלא אך ורק עם רישומה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). פועל יוצא מכך הוא כי ניתן לבצע עסקה מלאה אך ורק בקרקעות שניתן לרשום אותן.

המציאות הינה כי מאות אלפי חוכרים אינם רשומים היום כבעלי זכות חכירה, ומשפטית הם אינם חוכרים אלא זכאים להיות חוכרים בלבד. למציאות זו יש השלכה ישירה על החוכרים בין היתר בפגיעה בערך הנכסים וכן בהזדקקות יתר לשירותי המינהל.

אחת הדרכים בהן המינהל מנסה לצמצם את התופעה הינה הפסקה של הקצאת קרקעות שאינן בנות רישום. על פי ההחלטה, המינהל יפסיק להקצות או למכור קרקעות שאינן בנות רישום ביום 1.1.2011.

ההחלטה תחול על כל הקרקעות, לרבות ישובים קהילתיים והרחבות, אולם לא תחול על קרקע ביעוד חקלאי וכן במושבים וקיבוצים.

**יצוין כי בהנחיית האגף החקלאי לא ניתן לעשות כיום עסקאות במסגרת החלטה 949 אלא במגרש רשום. ההחלטה מבטלת את ההנחיה, שכן היא קובעת שמדיניות ההקצאה של מגרשים רשומים בלבד לא תחול בישובים החקלאיים. יצוין כי הדבר יאפשר ביצוע עסקאות רבות אשר "תקועות" מזה זמן רב. יש לקוות כי ההחלטה תיושם על ידי האגף החקלאי.**

סניף מרכזי: שד' בן ציון 25 תל אביב, 64286 טלפון: +972 (3) 5259050 פקס: +972 (3) 5259051 דואר אלקטרוני: [info@hs-law.org](mailto:info@hs-law.org)

סניף צפון: מושב עין חרוד מאוחד 18965 טלפון: +972 (4) 6485325 פקס: +972 (4) 6485817 דואר אלקטרוני: [gili@hs-law.org](mailto:gili@hs-law.org)

