



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*
הלל ארצי, עו"ד****
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים
**** מוסמך (ms) תואר שני במדעי הטבע

תאריך : 27.10.09

חוזר משרד 24/09 : חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), התשס"ט – 2009 עיקרי החוק

במסגרת המהלך של "הרפורמה במקרקעי ישראל" נוסחו מסמכים רבים אשר היו אמורים להניע את מהלך "הרפורמה". בסופו של דבר קיבלה הכנסת חוק המתקן את חוק מינהל מקרקעי ישראל. החוזר סורק את עיקרי החוק. בחוזר שלאחריו נתייחס לתיקונים.

הקמת רשות מינהל מקרקעי ישראל

1. הקמת רשות מקרקעי ישראל אשר עיקר מטרותיה :

- א. ניהול מקרקעי ישראל כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל. הניהול יביא בחשבון גם צרכי הדורות הבאים ושימור.
- ב. קידום התחרות בשוק המקרקעין ולמניעת ריכוזיות בהחזקת מקרקעין.

2. בין תפקידי הרשות :

- א. הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור בר השגה, דיור ציבורי, תעסוקה, שטחים פתוחים ולמטרות אחרות, רכישת קרקעות וסיוע בהפקעה, קידום רישום זכויות בפנקסי המקרקעין, מתן שירותים לבעלי זכויות.
- ב. פרסום מידע בקשר למקרקעי ישראל, לרבות פרטים על הסכמי הרשות לגבי מקרקעין שבניהולה, וכן נתונים בדבר זמינותם של מקרקעי ישראל לתכנון, לפיתוח ולשמירה על שטחים פתוחים.

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

3. מנהל הרשות ימונה על ידי ראש הממשלה, שר האוצר ושר הבינוי והשיכון לתקופה של 5 שנים.

4. מועצת מקרקעי ישראל :

- א. מינוי 13 החברים על ידי הממשלה, שישה מהם מקרב קק"ל. היתרה : שר הבינוי והשיכון, סגן הממונה על התקציבים, נציגי המשרדים : ראש הממשלה, פנים, חקלאות ופיתוח הכפר, בינוי ושיכון, משפטים, הגנת הסביבה. לגופים "הירוקים" יהיה משקיף.
- ב. נציגי הממשלה יהיו כפופים למדיניות הממשלה, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה.
- ג. אפשרות לשינוי בצו של מספר חברי המועצה כך שמספר נציגי קק"ל יופחת ל 2. במקרה כזה תהיה העברת בעלות במקרקעי ישראל בין רשות הפיתוח, המדינה וקק"ל לבין לבין עצמן כרוכה בתשלומי חובה (אין פטור מתשלומי חובה).

הגבלת בעלויות בקרקע

5. שר הבינוי והשיכון רשאי לקבוע תקנות (לאחר התייעצות עם שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת) אשר :

- א. יגבילו הקצאת קרקע
- ב. יחייבו אדם להעביר זכויות במקרקעין שהוקצו

במקרים בהם אותו אדם יחזיק במקרקעין המיועדים למגורים או לתעסוקה, לרבות באזורים מסוימים, בשיעור העולה על שיעור שיקבע.

הקניית בעלות בנכס מקרקעין

- 6. החוק מתקן את ההסדר הקיים אשר התייחס רק להעברת זכויות בבניינים רוויים ללא תשלום וקובע את דרך הקניית הבעלות בנכסים נוספים, גם בתשלום.
- 7. נכסים שהקניית הבעלות בהם לא כרוכה בתשלום- העברת הבעלות תיעשה בהסכמה או בהיעדר התנגדות להודעה על העברה "ללא ניירת" למעט ההודעה ומסמכים שנדרשו לרישום החכירה. הקניית בעלות כזו לא תחשב כעסקה לעניין חוק מיסוי מקרקעין או מימוש זכויות לעניין היטל השבחה. נקבעה דחיית תשלומי חובה לעניין העברת זכויות וזאת למועד העברת זכויות עתידית.
- 8. נכסים שהקניית הבעלות בהם כרוכה בתשלום, בשומה כללית- נקבע הסדר העברה הכרוך בתשלום תמורה שנקבעה על ידי המינהל. הקניית בעלות כזו לא תחשב כמימוש זכויות לעניין היטל השבחה. נקבעה דחיית תשלומי חובה לעניין העברת זכויות וזאת למועד העברת זכויות עתידית.
- 9. על נכסים שנקבע כי יועברו בתשלום על פי שומה פרטנית יחולו רישום הבעלות הרגילים בחוק המקרקעין.

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

10. המינהל רשאי להתנות העברת הבעלות בתנאים והגבלות אשר כבר חלים על הנכס.
 11. העברת בעלות במקרקעין שגודלם מעל 16 דונם טעונה החלטה של המועצה כי קיימות נסיבות מתאימות לכך.
 12. חוק מקרקעי ישראל תוקן כך שניתן להעביר בעלות בקרקע עירונית בבעלות המדינה או רשות הפיתוח בגודל של 400,000 דונם עד לשנת 2014 ועוד 400,000 דונם בחמש השנים שלאחריהן.

המגזר ההתיישבותי

13. מועצת מקרקעי ישראל רשאית להתנות העברת בעלות בישובים קטנים (יישובים חקלאיים או קהילתיים עד 500 בתי אב, לרבות הרחבות קהילתיות) בהסכמת אגודת הישוב החקלאי או האגודה להתיישבות קהילתית בהתאמה.

קרן לשמירה על שטחים פתוחים

14. מוקמת קרן לשמירה על שטחים פתוחים שתפעל במסגרת הרשות. כספי הקרן יבואו גם מהפרשה של 1% מכלל הכנסות הרשות.

שינוי הגדרת קרקע עירונית

15. הגדרת "קרקע עירונית" בחוק מקרקעי ישראל שונתה והיא עתה קרקע שייעודה לפי תוכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה מכח חוק התכנון והבניה הוא למגורים או לתעסוקה. הגדרת תעסוקה הינה תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

תחולה

16. חלק מהוראות החוק יכנסו לתוקפן רק ביום 1.1.10. רשות מקרקעי ישראל תחל לפעול רק לאחר חתימה על הסכם קיבוצי המסדיר את זכויותיהם של עובדי מינהל מקרקעי ישראל.

W:\ALON\hozer2854\2411reforma051109.doc