

איציק רביב	לירון רז	חגי שבתאי
מיכל בוסל	אוסנת קולודני-חיים	אריה שפירא
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
אליעד ישראל	יוני אייזן	אלון וילנר
ליאור ברוכים	כרמל מיכאלי	אופיר לוי
לירז גונן-אללוף	שמרית גיגי	שרית ויור
		ענת סער



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

24 בדצמבר 2017
ו' בטבת תשע"ח

חוזר 27/17 (מקרקעי ישראל): העולם על פי החלטה 1520: מעבר מחכירה לבעלות פרטית

ריבוי החלטות ופסקי דין הביאו לחוסר בהירות בקשר לאפשרות ואופן מעבר של חוכרים מרמ"י לבעלות פרטית.

לאחרונה התקבלה החלטת מועצה חדשה מס' 1520, המבטלת את ההחלטה הקודמת 1370, אשר "הוקפאה" ע"י החלטה 1478, ועניינה במעבר מחכירה לבעלות פרטית.

נזכיר כי מדובר בהחלטה העוסקת ברפורמת הניהול של מקרקעי ישראל. הרפורמה מאפשרת לחוכרים לשפר את זכויותיהם ולקבל זכות של "בעלות" במקרקעין. למעשה מדובר בהפרטה של מקרקעי ישראל והעברת זכות הבעלות מהמדינה לאזרחיה ופרידה מרמ"י.

מימוש המעבר מ"חכירה" ל"בעלות" מותנה בתנאים רבים, לרבות לעניין התשלום או הפטור מתשלום בגין מהלך זה.

בחוזר זה נסקור את עיקרי השינויים והתוספות שהתקבלו בהחלטה 1520, לעומת החלטה 1370.

השינוי העיקרי המתייחס לנכסים למגורים שבמגזר העירוני הינו הורדת גודל המגרש, אשר זכאי למעבר מחכירה לבעלות ללא תשלום, מ-540 מ"ר ל-280 מ"ר.

כלומר, רק חוכר של מגרש מגורים שגודלו עד 280 מ"ר ייהנה מהזכות לעבור לבעלות פרטית ללא תשלום, ואילו מעל 280 מ"ר המעבר כרוך בתשלום של אחוזים מערך הקרקע, אשר הולכים וגדלים ככל שהמגרש הינו גדול יותר, וכן נוסף כל שנה תשלום של 1%, כך שקיים **תמריץ להקדים ולבצע את הקניית הבעלות.**

עוד שינוי מהותי אשר חל על כלל המגזרים הינו **פירוט של המקרים בהם לא תחול ההחלטה**, המתייחסים למצב הקיים בשטח של הנכס: כדוגמת חוכר שנמצא בהפרה של חוזה החכירה, חוכר של נכס שבנוי שלא כדין, חוכר של מגרש ריק שטרם נבנה, חוכר שרכש נכס בפטור ממכרז וטרם הסתיימה המניעה להעברת הזכויות באותו נכס. בכל המקרים הנ"ל לא ניתן יהיה להעביר את זכות החכירה לבעלות פרטית עד לתיקון מה שטעון תיקון.

אחד השינויים המרכזיים של ההחלטה נוגעת לסוגיה של נכסים בהם בוצעו עסקאות לפי בניה בפועל או ביישובי עולים, אשר בגין נושא זה הוגש בג"צ על ההחלטה הקודמת, 1370.

עסקאות לפי בניה בפועל הינן עסקאות בהן לא נרכשו מלוא זכויות הבניה שניתן היה לרכוש בעת ההקצאה (כמו במקרים רבים של מגרשים בהרחבות של מושבים וקיבוצים או מגרשי מגורים בנויים במושבים).

הטענה של העותרים בבג"צ היתה, כי החלטה 1370 מיטיבה מאד עם החוכרים של הנכסים בהם בוצעו עסקאות לפי בניה בפועל, שכן עפ"י ההחלטה, החוכרים לא הוצרכו לרכוש את יתרת זכויות הבניה שלא נרכשו בעת ההקצאה המקורית, אלא יכלו לעבור לבעלות פרטית תמורת תשלום של 6% מערך המגרש (במקרים של מגרשים עד לגודל של 540 מ"ר) ו-9% מערך המגרש (במקרים של מגרשים מעל 540 מ"ר).

ההחלטה החדשה אכן ביטלה הטבה זו, וכעת נדרשים החוכרים של נכסים בהם בוצעו עסקאות לפי בניה בפועל לרכוש תחילה את יתרת זכויות הבניה וזאת בתנאי להקניית הבעלות הפרטית.

נזכיר את הנכסים המיועדים למגורים בישובים חקלאיים (מושבים, קיבוצים וכד') שבהם ניתן לרכוש בעלות :

1. מגרשי מגורים שפוצלו מנחלה או מחלקת המגורים.
2. מגרשי מגורים ששויכו לחברי קיבוץ או מושב שיתופי, בתנאי ששולמה התמורה בגין המקרקעין.
3. משקי עזר שבהם הווננו זכויות מגרש המגורים עליו קיים בית המגורים המקורי ונחתם חוזה מגורים עירוני לפי ההחלטות בעניין משקי עזר.

הקניית הבעלות כפופה לכך שהאגודה נתנה הסכמתה להליך זה (כמו גם הסוכנות היהודית, באותם ישובים שהסוכנות הינה צד לחוזה המשבצת).

באם האגודה מסכימה, עליה לפרט את הקריטריונים למתן הסכמתה להקניית הבעלות, לרבות נוסח "הערת אזהרה", אשר מבקשת האגודה לרשום בטאבו לצורך הבטחת התניית העברת הבעלות במקרה של העברת זכויות עתידית באותו המגרש.

רמ"י תבחן את סבירות הקריטריונים ובאם מדובר בקריטריונים סבירים תאשר אותם כתנאי להקניית הבעלות.

באם האגודה מסרבת להליך הקניית הבעלות, לא תועבר הבעלות, אולם ניתן יהיה להשיג על החלטת האגודה בפני מנהל רמ"י.

החלטה 1520, כקודמתה, מתייחסת גם לנכסים בהם קיים חוזה חכירה מהוון למטרת "תעסוקה".

ככלל, נכס שהינו עד לגודל של 1 דונם, חייב בתשלום של 6% מערך המגרש, כאשר כל שנה נוסף תשלום של 1%, כך שקיים תמריץ להקדים ולבצע את הקניית הבעלות.

בנכסים בגודל של מעל ל-1 דונם ועד 5 דונם - התשלום הינו 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה לשווי זכויות הבעלות, אך תשלום המינימום הינו 9% מערך הקרקע, כאשר כל שנה נוסף עוד 1%.

בכל הנוגע לעסקאות "תעסוקה" בישובים החקלאיים, לא ניתן להקנות בעלות בפועל, אך, אם ישולם התשלום שמגיע בגין הקניית הבעלות, יינתן פטור מקבלת אישור של הרשות ו/או תשלום לרשות בגין כל תוספת בניה, שינוי יעוד ניצול ופיצול.

אנו ממליצים לכל חוכר לבחון לעומק את יישום ההחלטה תוך בחינה פרטנית של ההשלכות הנובעות מיישומה על קהילת הישוב ועל נכסי התעסוקה של האגודה.

*נכתב ע"י עו"ד אופיר לוי, ראש תחום מקרקעי ישראל במשרד, לשעבר יועץ משפטי במינהל מקרקעי ישראל.

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