

חגי ח. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
שרית ויור, 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***
מירית כהן, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

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

מספרנו: 8/2854

תל אביב

28.6.07

חוזר משרד 13-07 הקניית מקרקעי ישראל לזרים (החלטה 1111)

כותרות בעיתונות בישרו לאחרונה על גורמים זרים המנסים להשתלט על קרקעות בארץ. והנה, רק לאחרונה קיבלה מועצת מקרקעי ישראל החלטה חדשה בנושא הקניית זכויות במקרקעין לזרים, החלטה המבטלת את החלטות המועצה הקודמות בענין הקצאת קרקע לזרים.

במדינת ישראל אין חוק האוסר העברת זכויות במקרקעין למי שאינם אזרחי או תושבי המדינה. חוק יסוד: מקרקעי ישראל המתייחס למקרקעי המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת אוסר (בכפוף לחריגים) על העברת זכות הבעלות בקרקע, אולם אינו אוסר העברת זכויות אחרות (כדוגמת שכירות) למי שאינם אזרחים או תושבים. יתרה מכך, הסדרים תחיקתיים שונים נותנים עדיפות לתושבי חוץ על תושבים קיימים בהקצאת קרקע בפטור ממכרז.

על רקע האמור לעיל, החלטה 1111 הינה בבחינת חריג, מה גם שאין לו שורשים בחקיקה הראשית.

הכלל הקבוע בהחלטה

הכלל הוא כי הקניית זכויות לזרים אסורה אלא באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה.

הכלל חל גם על העברת זכויות.

ההחלטה החדשה מצמצמת את הגדרת הזכויות וקובעת כי שכירות (לרבות תקופות "אופציה") של עד חמש שנים לא תכלול בגדר הקניית זכויות.

מי הוא זר?

ההחלטה משנה את ההסדר הקודם.

ההחלטה מוציאה מכלל הגדרת זר גם את מי שנחשב כתושב ישראל.

ההחלטה מאמצת את ההסדר לפיו עולה לפי חוק השבות שמסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות או זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות התשי"י שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה מכח חוק הכניסה לישראל לא יחשבו כזרים.

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

לגבי תאגידים, נקבע, בשינוי להסדר הקודם, כי נדרשת שליטה של לפחות 50% בתאגיד על ידי מי שאינם נחשים כזרים על מנת להוציא את התאגיד מגדר תחולת זר.

חריגים

ישנם חריגים בסמכות יור' מועצת מקרקעי ישראל ואחרים בסמכות מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

חריגים בסמכות יור' מועצת מקרקעי ישראל

יור' מועצת מקרקעי ישראל מוסמך לתת אישור להקניית זכויות ולהסכים להעברת זכויות במקרקעי ישראל לזרים וזאת בהמלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

ההחלטה אינה קובעת קריטריונים להמלצה (אך עם זאת היא נדרשת לסוגיה טכנית (...)) וקובעת כי בקשות להקניית זכויות בהתאם להמלצת שרים יוגשו בצירוף ההמלצה).

לדעתנו מועצת מקרקעי ישראל, כמי שאמורה לקבוע את המדיניות הקרקעית, היתה אמורה להשלים את קביעת המדיניות על ידי מתן קריטריונים לחריגים. יש מקום לפגם בכך שהמועצה החליטה, למעשה, לתת לוועדת המשנה את הסמכות להחליט מהי המדיניות הקרקעית וזאת בראיה פרטנית ולא כוללת. מדיניות בתחום חשוב כל כך צריכה להיות גלויה וכוללת ולא תלויה לחלוטין בהקשר של זהות הפונה במקרה הפרטי והחסוי בד"כ מעין הציבור.

ההחלטה מותירה את ההסדר לפיו נדרשות המלצות מפורטות של שרים שונים למקרים הקשורים להקניית זכויות למוסדות בעלי זיקה דתית.

חריגים בסמכות מינהל מקרקעי ישראל

מנהל המינהל רשאי לאשר הקניית זכויות לזרים יחידים, ביחידת דיור אחת, במקרקעין שיעודם מגורים. ההחלטה לא קובעת מכסה לכמות הדירות אשר ניתן להקנות לזרים בדרך זו.

מנהל המינהל, מנהלי המחוזות והמחלקות רשאים לאשר הקניית זכויות לזכאים לעלות לישראל לפי חוק השבות.

מועצת מקרקעי ישראל נתנה את דעתה לנושא הקצאת קרקע לזרים. ראינו כי ההחלטה הינה חלקית ולא שלמה. בהקשר זה ולאור הפרסומים האחרונים בעיתונות, מן הראוי היה לקיים דיון ציבורי ובמידת הצורך אף הליך חקיקתי אשר יתייחס למכירת קרקעות במדינת ישראל לזרים בלב והקצאת מקרקעי ישראל לזרים בפרט.

חגי שבתאי, עו"ד

האמור לעיל אינו בגדר תווית דעת ומשרדנו לא יישא באחריות כלשהי למסתמך על האמור. כל הזכויות שמורות למחבר.

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer122007zarim.doc2854 משרד