

חקיקה רלוונטית לדיני מקרקעי ישראל

\

חוק-יסוד: מקרקעי ישראל¹

.1

איסור העברת בעלות

מקרקעי ישראל, והם המקרקעין בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח או של הקרן הקיימת לישראל, הבעלות בהם לא תועבר, אם במכר ואם בדרך אחרת.

.2

היתר על פי חוק

סעיף 1 לא יחול על סוגי מקרקעין וסוגי עיסקאות שנקבעו לענין זה בחוק.

.3

הגדרה

בחוק זה "מקרקעין" - קרקע, בתים, בנינים וכל דבר המחובר לקרקע חיבור קבע.

דוד בן-גוריון

ראש הממשלה

יצחק בן-צבי

נשיא המדינה

[1] ס"ח 312, התש"ד (29.7.1960), עמ' 56.

\

חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960¹

1.

הגדרות

(תיקון התשס"ט)

בחוק זה -

ישראל" - כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן - חוק-היסוד);
 זנית" - קרקע שיעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-
 1965, הוא למגורים או לתעסוקה;
 י - תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים;

2.

היתר העברת בעלות

(תיקונים: התשס"ו, התשס"ט)

ואלה סוגי העיסקאות שסעיף 1 לחוק-היסוד לא יחול עליהן:

- (1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953;
- (2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, התשי"ו-1950;
- (3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק-היסוד;
- (4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
- (5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא-תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת.
- (6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקיימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;
- (7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פיסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם - בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' באלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו - התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;

ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקיימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.

א2.

הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים

(תיקון התשע"א)

(א) בסעיף זה -

מקרקעין" - זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או להעביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

אחד מאלה :

(1) יחיד שאינו אחד מאלה :

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל ;

(ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התשי"ו-1950 ;

(2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1) ;

(3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2) ;

ז מקרקעי ישראל" - חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ;

ו מועצת מקרקעי ישראל" - כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל ;

לרבות כל אחד מאלה :

(1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות ;

(2) אורגן, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות ;

(3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת ;

ת מקרקעי ישראל" - כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל ;

שראל" - לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל ;

- כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

(1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה.

(2) **המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל.**

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של **ועדת משנה** של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש - גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב).

(4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), **יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון**, בין השאר, שיקולים אלה :

(א) טובת הציבור וביטחונו ;

(ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר ;

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו ;

(ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה ;

(ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם.

(5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), **מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי**

הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה :

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שיעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת ; לענין זה, "תכנית" - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ;

(ב) **זר שמינהלת מרכז השקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון**, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק ; לענין זה -

זוק לעידוד השקעות הון" - חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;

ינהלת מרכז השקעות" - כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;

(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של

מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק

דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
 (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה.
 (2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה.
 (3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.

3.

שמירת מצוות שמיטה

חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

4.²

ביצוע ותקנות (תיקון התשע"א)

(א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.
 (ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

דוד בן-גוריון
 לוי אשכול
 משה דיין

ראש הממשלה
 שר האוצר
 שר החקלאות

יצחק בן-צבי

חוק קרן קיימת לישראל, התשי"ד-1953 1

1. הגדרות
בחוק זה -
"החברה הקיימת" פירושו - הקרן הקיימת לישראל בע"מ;
"החברה החדשה" פירושו - החברה שהוקמה לפי חוק זה;
"רכוש" ו "התחייבות" פירושים כמשמעותם בסעיף 119א לפקודת החברות.
2. תזכיר ותקנות לאגודה בישראל של החברה הקיימת
שר המשפטים רשאי לאשר תזכיר התאגדות ותקנות של חברה מוגבלת בערבות, שיוגשו לו על ידי החברה הקיימת, לשם הקמתו של גוף מואגד בישראל להמשכת פעולות החברה הקיימת שנוסדה והואגדה בגולה.
3. הקמת החברה החדשה
משאושרו התזכיר והתקנות -
(1) יפורסמו ברשומות הודעה על האישור (להלן - ההודעה), והתזכיר המאושר;
(2) יועברו לרשם החברות העתק תזכיר ההתאגדות והתקנות כפי שאושרו;
(3) מיום פרסום ההודעה יהיה דין החברה, לרבות תזכירה ותקנותיה, כדין חברה שנרשמה לפי פקודת החברות וניתן לה רישיון לפי סעיף 123(1) לפקודה.
4. זהות בזכויות וסמכויות
כל זכות או סמכות שניתנה בחיקוק לחברה הקיימת תהיה נתונה גם לחברה החדשה.
5. אי תחולתם של סעיפים מפקודת החברות
סעיף 112 והפיסקאות השניה והשלישית לסעיף 121(1) של פקודת החברות לא יחולו על החברה החדשה.
6. סמכות לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
לצורך סעיף 22 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יהיה דין החברה החדשה כדין רשות מקומית.
7. עסקי עזבונות בחיים
חוק הפיקוח על עסקי-ביטוח, התשי"א-1951, לא יחול על עסקי עזבונות בחיים של החברה הקיימת והחברה החדשה, אף אם יש בהם משום עסקי ביטוח.
8. העברת רכוש החברה הקיימת על פי סידור העברת העסקים
באה החברה הקיימת לידי הסכם עם החברה החדשה בדבר מסירת כל עסקיה, רכושה והתחייבויותיה של החברה הקיימת, או של סוג מסויים שבהם, לחברה החדשה, יחולו על אותו הסכם הוראות סעיף 119א לפקודת החברות, בשינויים אלה:
(1) פיסקה (א) ו-(ב) לסעיף-קטן (5) וסעיף-קטן (8) לא יחולו לגבי סידור זה;
(2) היה הסידור לגבי סוג מסויים של עסקים, של רכוש או של התחייבות, לא יחולו הוראות סעיף-קטן (7) על צו בית-המשפט המאשר את הסידור, אלא לגבי אותו סוג של עסקים, של רכוש או של התחייבויות.
9. העברת רכוש בדרך אחרת
הוסכם על העברת רכוש מסויים של החברה הקיימת לחברה החדשה, שלא על פי סעיף 8 -
(1) תפרסם החברה החדשה הודעה על ההסכם ברשומות, בעתון יומי אחד בישראל ובעתון יומי אחד הנפוץ בארץ בה הואגדה החברה הקיימת;
(2) מיום העברת הרכוש, כאמור -
(א) יהיו החברה החדשה והחברה הקיימת אחראיות, שתיהן יחד וכל אחת לחוד, לכל התחייבות שהיתה קיימת מצד החברה הקיימת ערב ההעברה או שעילתה היתה קיימת אותה שעה, ושאינה התחייבות שהרכוש המועבר בלבד משועבד לה;
(ב) כל התחייבות שלפיה היה מוטל, ערב ההעברה, שעבוד רובץ על רכוש החברה הקיימת, דינה כדין התחייבות המטילה שעבוד כזה גם על רכושה של החברה החדשה.
10. פטור ממסי העברה
כל העברת רכוש או התחייבות, כל תיקון של רישום וכל פעולה אחרת שתיעשה עקב העברה לפי סעיף 8 או לביצוע הסכם לפי סעיף 9, פטורים מכל מס, אגרה או תשלום אחר המשתלמים למדינה או לרשות מקומית.

דוד בן-גוריון ראש הממשלה
פנחס רוזן שר המשפטים
יצחק בן-צבי נשיא המדינה

חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960¹

1.

הגדרות וכפיפות
(תיקונים: התשנ"ה, התשס"ט)
בחוק זה -
"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
"מקרקעי ישראל" - כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, והוראות חוק זה כפופות להוראות אותו חוק-יסוד ולהוראות חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.
"המועצה" - מועצת מקרקעי ישראל שהוקמה לפי חוק זה;
"פנקסי המקרקעין", "פנקסים" - כמשמעותם בחוק המקרקעין;
"קק"ל" - קרן קיימת לישראל;
"השר" - שר הבינוי והשיכון;
"השרים" - שר הבינוי והשיכון² ושר האוצר.

א1.

מטרות רשות מקרקעי ישראל
(תיקון התשס"ט)
רשות מקרקעי ישראל תפעל, במסגרת תפקידיה -
(1) לניהול מקרקעי ישראל כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים, ובכלל זה להשארת עתודות קרקע מספיקות לצרכיה ולפיתוחה של המדינה בעתיד, תוך איזון ראוי בין צורכי שימור לצורכי פיתוח, ובין שיווק קרקע לשמירה על עתודות קרקע לצורכי ציבור;
(2) לקידום התחרות בשוק המקרקעין ולמניעת ריכוזיות בהחזקת מקרקעין.

2.

רשות מקרקעי ישראל, המנהל והעובדים
(תיקונים: התשנ"ה, התשס"ט)
(א) מוקמת בזה רשות מקרקעי ישראל (בחוק זה - הרשות), שתנהל את מקרקעי ישראל.
(ב) (1) ראש הממשלה והשרים ימנו מנהל לרשות אשר יהיה עובד המדינה, לתקופת כהונה בת חמש שנים, וכן ימנו לו סגן; על מינויו של מנהל הרשות לא תחול חובת המכרז לפי סעיף 19 לחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959; הודעה על המינוי תפורסם ברשומות.
(2) מנהל הרשות כפוף במישרין לשר, ונתונות לו הסמכויות של שר ושל נציב שירות המדינה לפי החוק האמור בפסקה (1), בכל עניין הנוגע לרשות ולעובדיה.
(ג) בלי לגרוע מהוראות סעיף 6 לחוק נכסי המדינה, התשי"א-1951, מורשה מנהל הרשות, יחד עם חשב הרשות, לייצג את הממשלה בעסקאות כאמור בסעיפים 4 ו-5 לחוק האמור, למטרת ביצוע הוראות חוק זה, ולחתום בשם המדינה על מסמכים הנוגעים לעסקאות כאמור.
(ד) ראוי השרים כי מנהל הרשות אינו ממלא את תפקידו כראוי, רשאים הם להודיע לו, באישור הממשלה, בהודעה מנומקת בכתב, כי אם בתוך זמן סביר שנקבע בהודעה לא ימלא את המוטל עליו כפי שפורט בהודעה, יורו על סיום כהונתו; לא מילא המנהל את שהוטל עליו בתוך המועד שנקבע בהודעה כאמור, רשאים השרים להודיע לו על סיום כהונתו.
(ה) (1) עובדי הרשות יהיו עובדי המדינה.
(2) עובדי הרשות יהיו נתונים לפיקוחו של מנהל הרשות ויפעלו לפי הוראותיו.

א2.

תפקידי הרשות
(תיקון התשס"ט)
אלה תפקידי הרשות:
(1) הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור בר-השגה, דיור ציבורי, תעסוקה, שטחים פתוחים ולמטרות אחרות, במקומות ובהיקפים הנדרשים על פי צורכי המשק, החברה והסביבה, לרבות צרכים עתידיים;
(2) רכישת קרקעות וסיוע למדינה בהפקעת קרקעות לפי כל דין, לרבות למטרות סביבתיות;
(3) שמירת זכויותיהם של הבעלים במקרקעי ישראל;
(4) קידום הרישום של הזכויות במקרקעי ישראל בפנקסי המקרקעין;
(5) מתן שירותים לבעלי זכויות במקרקעי ישראל ככל הנדרש, לצורך ניהול זכויותיהם או מימושן;
(6) 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;

(7) כל תפקיד אחר הנוגע לניהול מקרקעי ישראל, המוטל עליה לפי כל דין או לפי החלטת הממשלה.

ב.2.

תקנות לעניין הגברת התחרות ומניעת ריכוזיות בהחזקת מקרקעין (תיקון התשס"ט)

השר, בהתייעצות עם שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, יקבע הוראות המגבילות הקצאת מקרקעין, אם כתוצאה ממנה יחזיק אדם במקרקעין המיועדים למגורים או לתעסוקה, לרבות באזורים מסוימים, בשיעור העולה על שיעור שקבע, ורשאי הוא לקבוע בדרך האמורה מקרים שבהם יחויב אדם להעביר את זכויותיו במקרקעין שהוקצו, אם שיעור החזקותיו במקרקעין עלה על שיעור שקבע.

3.

מועצת מקרקעי ישראל

(תיקון התשס"ט)

הממשלה תמנה מועצת מקרקעי ישראל שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות, תפקח על פעולות הרשות ותאשר הצעת תקציבה שייקבע בחוק.

4.

דיווח

(תיקון התשס"ט)

מנהל הרשות יגיש למועצת מקרקעי ישראל אחת לחצי שנה דין-וחשבון על פעולות הרשות; והממשלה תגיש לוועדת הכלכלה של הכנסת לפחות אחת לשנה דין-וחשבון על פעולות הרשות.

4.

הרכב המועצה

(תיקונים: התשנ"ה, התשס"ב, התשס"ג, התשס"ט)

(א) במועצה יכהנו השר, שיהיה היושב ראש, וכן 13 חברים נוספים שתמנה הממשלה, מהם שבעה נציגי הממשלה ושישה נציגי הקק"ל, כמפורט להלן:

(1) נציג ראש הממשלה, מקרב עובדי משרד ראש הממשלה;

(2) סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר;

(3) נציג שר הפנים, מקרב עובדי משרדו;

(4) נציג שר החקלאות ופיתוח הכפר, מקרב עובדי משרדו;

(5) נציג השר, מקרב עובדי משרדו;

(6) נציג שר המשפטים, מקרב עובדי משרדו;

(7) נציג השר להגנת הסביבה, מקרב עובדי משרדו;

(8) שני נציגי הקק"ל מקרב חברי דירקטוריון הקק"ל או מקרב עובדי הקק"ל.

(א) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאית הממשלה להורות, בצו, על הפחתת מספר נציגי הקק"ל במועצה לשניים; הורתה הממשלה כאמור, יכהנו במועצה עשרה חברים בלבד.

(א) (2) השר להגנת הסביבה יחד עם השר ימנו משקיף למועצה, מתוך רשימת מועמדים שיגישו הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה; לעניין זה, "הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה" - הגופים המפורטים בחלק א' בתוספת לחוק ייצוג גופים ציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ג-2002.

(2) משקיף שמונה לפי פסקה (1) רשאי להשתתף בכל ישיבות המועצה, וכן בשתיים מהוועדות הפועלות בהתאם להוראות סעיף 4, לפי בחירתו; הזמנה לישיבות המועצה ולוועדות כאמור תימסר גם למשקיף.

(3) נציגי הממשלה במועצה יהיו כפופים למדיניות הממשלה, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה. (א) היתה הצבעה בישיבת המועצה והיו הדעות שקולות בה, יהא ליושב ראש קול נוסף באותו עניין.

(5) הממשלה רשאית למנות ממלא מקום לחבר המועצה, בדרך שבה היא ממנה חבר מועצה, ובלבד שלא ניתן למנות ממלא מקום, מי שלא ניתן למנותו לחבר המועצה.

(ב) לממשלה יימסרו פרטים לגבי כישוריהם של המועמדים, לרבות קורות חייהם, השכלתם, עיסוקיהם בעבר ובהווה, נסיונם וכל פרט אחר שהינו מהותי ונוגע לענין;

(ג) השר, באישור המועצה, ימנה ממלא מקום ליושב ראש המועצה מקרב חבריה.

(ד) הודעה על מינוי חברי המועצה תפורסם ברשומות.

4.

תקופת כהונה

(תיקון התשנ"ה)

(א) תקופת כהונתו של חבר המועצה היא בת ארבע שנים.

(ב) חבר המועצה שתקופת כהונתו תמה, ניתן למנותו לתקופות כהונה נוספות, ובלבד שלא יכהן יותר משלוש תקופות כהונה רצופות.

.ג4

סייגים למינוי

(תיקון התשנ"ה)

לא יתמנה אדם חבר המועצה אם נתקיים בו אחד מאלה :

- (1) הוא איננו אזרח ישראלי ;
- (2) תוך שבע השנים שקדמו למינויו הורשע בעבירה שלדעת היועץ המשפטי לממשלה יש עמה קלון ;
- (3) תלוי ועומד נגדו כתב אישום בעבירה כאמור בפסקה (2) ;
- (4) הוא פושט רגל או חייב שהוכרז בידי ראש ההוצאה לפועל כחייב מוגבל באמצעים ;
- (5) הוא מנהל או בעל שליטה, במישרין או בעקיפין, בגוף הנמצא בהליכי פירוק שלא מרצון ;
- (6) הוא בעל זיקה אישית או פוליטית לשר משרי הממשלה, ואולם בעל זיקה כאמור יוכל להתמנות כחבר המועצה אם ועדה שמינתה הממשלה, לענין זה, מצאה כי יש לו כישורים מיוחדים בתחומי סמכותה של המועצה או שקיימים לגביו שיקולים של כשירות מיוחדת אחרת לכהונה ; לענין זה, "בעל זיקה אישית" - בן זוג, אח, הורה, צאצא, צאצא בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה .

.ד4

פקיעת כהונה

(תיקון התשנ"ה)

(א) חבר המועצה יחדל לכהן בה לפני תום תקופת כהונתו באחת מאלה :

- (1) התפטר מחברותו במועצה במסירת כתב התפטרות ליושב ראש המועצה ; התפטרותו תיכנס לתוקפה בתום 48 שעות ממועד מסירת כתב ההתפטרות ;
 - (2) הורשע בפסק דין סופי בעבירה שלדעת היועץ המשפטי לממשלה יש עמה קלון ;
 - (3) הוכרז פושט רגל, או הוכרז בידי ראש ההוצאה לפועל כחייב מוגבל באמצעים ;
 - (4) גוף שהוא מנהלו או בעל שליטה בו, במישרין או בעקיפין, מצוי בהליכי פירוק שלא מרצון ;
 - (5) נבצר ממנו למלא דרך קבע את תפקידיו והממשלה ביטלה את מינויו ;
 - (6) נעדר משלוש ישיבות רצופות של המועצה או מחמש ישיבות תוך שנה, ויושב ראש המועצה קבע בהודעה למועצה, לאחר בירור עם החבר הנעדר, שלא היתה סיבה מוצדקת להיעדרות ;
 - (7) חדל להיות אזרח ישראלי ;
 - (8) אם הוא חבר המועצה כעובד המדינה או כחבר בדירקטוריון קק"ל או כעובד קק"ל, פרש משירות המדינה או קק"ל, או חדל להיות חבר בדירקטוריון קק"ל.
- (ב) חבר מועצה שחדל למלא אותו תפקיד שמילא בעת מינויו כחבר המועצה או שהנסיבות שבשלהן נבחר לתפקידו השתנו באופן מהותי, רשאית הממשלה, על פי הצעת השרים או על פי הצעת קק"ל, לפי הענין, להחליפו באחר.
- (ג) הוגש נגד חבר המועצה אישום פלילי בשל עבירה שלדעת היועץ המשפטי לממשלה יש עמה קלון - ישעה אותו יושב ראש המועצה מכהונתו ; תקופת ההשעיה תסתיים לא יאוחר מיום הכרעת דינו בפסק דין סופי.

.ה4

מינוי חליף

(תיקון התשנ"ה)

- (א) חבר מועצה שנפטר, או שחדל לכהן לפי סעיף ד4, תמנה הממשלה אדם אחר, בדרך שבה מונה אותו חבר לפי סעיף ד4.
- (ב) חבר המועצה שנבצר ממנו באורח זמני למלא את תפקידו, לרבות מי שהושעה לפי סעיף ד4(ג), רשאית הממשלה למנות לו ממלא מקום, בדרך שבה מונה אותו חבר לפי סעיף ד4, עד שובו לתפקידו.

.114

איסור עסקאות עם המינהל

(תיקון התשנ"ה)

- (א) חבר המועצה, או תאגיד שהוא בעל ענין בו, לא יתקשר עם המינהל ולא ייצג את מי שהתקשר עם המינהל בעסקה או בסוגי עסקאות, למעט עסקה שאינה בעלת אופי מסחרי, זולת אם התירה המועצה את סוג העסקאות או התירה ועדת המשנה לביקורת של המועצה את העסקה המסוימת, מנימוקים שיירשמו.
- (ב) בסעיף זה ובסעיף ד4, "בעל ענין" - כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

.ז4

חובת גילוי זיקה בעסקה

(תיקון התשנ"ה)

- מבלי לגרוע מהוראות סעיף ד4, חבר מועצה המשתתף בישיבת המועצה אשר דנה בנושא שיש או שעלול להיות לו או לתאגיד שהוא בעל ענין בו, במישרין או בעקיפין, ענין אישי בו, יודיע על כך למועצה לפני תחילת הדיון ולא ישתתף בדיון ובהצבעה באותו נושא.

ח4.

סדרי נוהל

(תיקון התשנ"ה)

- (א) המועצה תקבע את דרכי עבודתה ונהלי דיניה ככל שלא נקבעו לפי חוק זה.
- (ב) יושב ראש המועצה יזמן את ישיבותיה, ויקבע את מועדן, מקומן וסדר יומן, בכפוף להוראות חוק זה.
- (ג) שלישי מחברי המועצה, ובהם היושב ראש או ממלא מקומו, יהיו מנין חוקי בישיבות המועצה ובעת קבלת החלטותיה, ובלבד שרוב הנוכחים אינם בעלי ענין במדיניות הקרקעית.
- (ד) החלטות המועצה יתקבלו ברוב קולות בהצבעה.
- (ה) על פי דרישה של השר או של שלישי מחברי המועצה, תדון המועצה מחדש בכל נושא שהחליטה בו, אולם דיון כאמור לפי דרישת השר לא ייערך לפני שחלף חודש לפחות מיום קבלת ההחלטה.

ט4.

ישיבות המועצה

(תיקון התשנ"ה)

- (א) ישיבות המועצה יתקיימו באופן קבוע לפחות אחת לשלושה חודשים ולא פחות משש ישיבות בשנה; השר רשאי לקבוע ישיבות שלא מן המניין, בהתאם לשיקול דעתו, ובלבד שההודעה על כינוס המועצה נמסרה לחברי המועצה לפחות 3 ימים מראש, זולת אם נדרש לכנסה תוך זמן קצר יותר בשל דחיפות הענין.
- (ב) השר יקבע ישיבה שלא מן המניין אם דרשו זאת לפחות שלישי מחברי המועצה; נדרש כינוס המועצה על פי סעיף קטן זה, תתכנס המועצה לישיבה תוך תקופה שלא תעלה על 14 ימים מיום הדרישה, זולת אם נדרש לכנסה תוך זמן קצר יותר בשל דחיפות הענין; בישיבה שהתכנסה לפי סעיף קטן זה תדון המועצה רק בנושאים המפורטים בדרישה.

י4.

ועדות

(תיקון התשנ"ה)

- (א) המועצה תבחר מבין חבריה ועדות קבועות כלהלן: ועדה לעניני קרקע עירונית, ועדה לעניני קרקע חקלאית, ועדת תקציב וועדת ביקורת, וכן רשאית היא למנות ועדות נוספות, קבועות או לענין מסוים.
- (ב) החלטותיה של ועדה יהיו בבחינת המלצות למועצה, זולת אם החליטה המועצה לאצול מסמכיותיה לוועדה.
- (ג) יושב ראש ועדה לא יהיה בעל ענין במדיניות הקרקעית שבתחום טיפולה של הועדה, וחבריה הועדה שהם בעלי ענין כאמור לא יהיו יותר משלישי ממספר חבריה.
- (ד) ועדה תקבע את דרכי עבודתה ככל שלא נקבעו לפי חוק זה.

יא4.

ממלא מקום היושב ראש

(תיקון התשנ"ה)

- ממלא מקום יושב ראש המועצה ימלא את תפקידי יושב ראש המועצה בהתקיים אחד מאלה:
- (1) יושב ראש המועצה נעדר או שנבצר ממנו למלא את תפקידו;
- (2) ממלא המקום נתבקש לכך בכתב על ידי יושב ראש המועצה.

יב4.

דיון בדו"ח מבקר המדינה

(תיקונים: התשנ"ה, התשס"ט)

- המועצה תדון, אחת לשנה, בפרקים על הרשות בדו"ח מבקר המדינה ותיתן דעתה על המלצות המבקר.

יג4.

פרסום החלטות

(תיקונים: התשנ"ה, התשע"ב)

- (א) החלטה של המועצה או של ועדה מועדותיה תפורסם ברשומות ובאתר האינטרנט של הרשות, אולם תחילת תוקפה לא תהיה מותנית בפרסומה אלא אם כן נקבע אחרת בהחלטה.
- (ב) החלטה של הנהלת הרשות (בסעיף זה — החלטת הנהלה) תפורסם באתר האינטרנט של הרשות, בכפוף להוראות אלה:
- (1) לא תפורסם החלטת הנהלה הכוללת מידע שהוראות סעיף 9(א) לחוק חופש המידע, התשנ"ח-1998 (בסעיף זה — חוק חופש המידע) חלות לגביו, או מידע הכולל פרטים שמסירתם עלולה לפגוע בצד שלישי;
- (2) הרשות רשאית שלא לפרסם החלטת הנהלה הכוללת מידע שהוראות סעיף 9(ב) לחוק חופש המידע חלות לגביו;

על פרסום מידע כאמור בפסקאות (1) ו-(2), יחולו הוראות סעיף 11 לחוק חופש המידע, בשינויים המחויבים.
 (ג) אין בהוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) כדי לגרוע מזכותו של מבקש מידע לפי חוק חופש המידע.
 (ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב), תחילת תוקפה של החלטת הנהלה לא תהיה מותנית בפרסומה, אלא אם כן נקבע אחרת בהחלטה.

י"ד.

תוקף פעולות

(תיקון התשנ"ה)

קיום המועצה, סמכויותיה ותוקף החלטותיה לא ייפגעו מחמת שנתפנה מקומו של חבר המועצה או מחמת ליקוי במינויו או בהמשך כהונתו.

י"ט.

מאגר מידע

[תיקונים: התש"ס, התש"ס (מס' 2), התשס"ט]

(א) הרשות תנהל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור וישבו ייכללו פרטים על התקשרויות חוזיות של הרשות לגבי מקרקעין שבניהולה, אשר אינם רשומים בפנקסי המקרקעין (להלן - המאגר).
 (ב) המאגר יכלול את הפרטים האלה:

- (1) זכויות לגבי המקרקעין;
- (2) התחייבויות של הרשות לרישום משכנתה בנוגע למקרקעין בעת רישומם בפנקסי המקרקעין;
- (3) הודעות שהומצאו לרשות בדבר משכון שנרשם על פי דין לגבי אותם מקרקעין;
- (4) הודעות שהומצאו לרשות בדבר פסקי דין, החלטות וצווים שניתנו על ידי בית המשפט או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין והנוגעים לזכויות לגבי המקרקעין.
- (ב1) אין במידע שבמאגר כדי להוות אישור מוסמך המעיד על מצב הזכויות לגבי מקרקעי ישראל.
 (ג) (1) השר, בהתייעצות עם שר המשפטים, רשאי לקבוע הוראות לביצוע סעיף זה, ובכלל זה -
 (א) הוראות לגבי אופן הצגת המידע במאגר;
 (ב) התנאים למסירת מידע מהמאגר;
 (ג) פירוט הזכויות לגבי המקרקעין שייכללו במאגר;
 (ד) כי מקרקעין שביחס אליהם נעשו התקשרויות חוזיות שונות ייכללו במאגר בהדרגה, במועדים שונים שייקבעו;
 (2) (נמחקה);
 (3) תקנות לפי פסקאות (1) ו-(ג) יהיו באישור ועדת הכלכלה של הכנסת.

י"ט.

אגרות

[תיקון התש"ס (מס' 2)]

השרים רשאים לקבוע אגרות לענין חוק זה, לרבות לכל ענין הקשור למתן מידע או לכל פעולה הקשורה לביצוע עסקה או להכנה לביצוע עסקה, וכן רשאים הם לקבוע על מי מוטלת חובת תשלום אגרה לפי סעיף זה.

י"ז.

הקניית בעלות בנכס מקרקעין

(תיקון התשס"ט)

- (א) בסעיף זה ובסעיפים 4 עד 4כא -
 "בניין רווי" - בניין הבנוי על מקרקעי ישראל, בן שתי קומות לפחות, שיש בו לא פחות מארבע דירות - דירה אחת לפחות בכל קומה;
 "דירה", "חכירה", "לשכת רישום", "פנקס הבתים המשותפים", "רישום", "רשם", "שטר עסקה" - כמשמעותם לפי חוק המקרקעין;
 "הקניית בעלות" - הקניית בעלות בנכס מקרקעין, בתמורה או בלא תמורה, מהבעלים לחוכר של אותו נכס מקרקעין;
 "חווה חכירה מהוון" - חווה חכירה שדמי החכירה לפיו, בעבור יתרת תקופת החכירה, שולמו מראש בהתאם להוראותיו או בהתאם להחלטת המועצה, או חווה חכירה שניתן לשלם מראש את דמי החכירה לפיו בהתאם להחלטת המועצה;
 "חווה חכירה מהוון למטרת מגורים או למטרת תעסוקה" - למעט אחד מאלה:
 (1) חווה חכירה לגבי קרקע שיעודה חקלאי;
 (2) חווה חכירה מהוון שהחוכר לפיו הוא גוף ציבורי; בפסקה זו, "גוף ציבורי" - חברה ממשלתית, חברת בת ממשלתית או חברה מעורבת, כהגדרתן בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, חברה שאין לה הון מניות או תאגיד כאמור בסעיף 60 לחוק האמור, תאגיד שהוקם בחוק או לפיו, רשות מקומית, או תאגיד שרשות מקומית היא בעלת חלק מההון בו או שיש לה חלק מכוח ההצבעה בו;

- "חוכר" - מי שרשום או זכאי להירשם בפנקסי המקרקעין, ובכלל זה בפנקס הבתים המשותפים, כחוכר של נכס מקרקעין על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה, למעט - (1) חוכר משנה;
- (2) חוכר שהפר את חוזה החכירה עם הרשות, ולא תיקן את ההפרה;
- (3) חוכר של נכס מקרקעין הבנוי שלא כדין או שלא בהסכמת המינהל;
- "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
- "חוק התכנון והבניה" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- "נכס מקרקעין" - מקרקעין ממקרקעי ישראל שהם קרקע עירונית, כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;
- "נכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו פטורה מתשלום" - נכס מקרקעין, שבהתחשב, בין השאר, בסוגו, מיקומו והיקף שטחו, החליטה לגביו המועצה, כי על הרשות להציע את הקניית הבעלות בו בלא תמורה, לרבות דירה בבניין רווי;
- "נכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו כפופה לתשלום" - נכס מקרקעין, שבהתחשב, בין השאר, בסוגו, מיקומו והיקף שטחו, החליטה לגביו המועצה, כי על הרשות להציע את הקניית הבעלות בו בתמורה, כמפורט באותה החלטה;
- "שומה כללית" - אומדן שווי של זכויות בנכסי מקרקעין שנערך על ידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מקרקעין מטעמו, בדרך של עריכת לוח שומה כמשמעותו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה;
- "שומה פרטנית" - אומדן שווי של זכויות בנכס מקרקעין מסוים, שנערך על ידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מקרקעין מטעמו;
- "תעסוקה" - כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;
- "תשלומי החובה" - מסים, אגרות, היטלים, ארנונות או תשלומי חובה אחרים המגיעים למדינה, לרשות מקומית, או למוסד תכנון כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.
- (ב) הרשות תשלח לכל חוכר של נכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו פטורה מתשלום, הודעה, בדואר רשום, על כוונתה להקנות לו בעלות בנכס בלא תמורה (בסעיף זה - הודעה לחוכר הפטור מתשלום), ויחולו לעניין זה הוראות אלה:
- (1) הסכים החוכר בכתב להקניית הבעלות על סמך ההודעה לחוכר הפטור מתשלום (בסעיף זה - כתב הסכמה), או לא הודיע לרשות, בתוך 60 ימים מיום משלוח ההודעה האמורה, על התנגדותו להקניה כאמור, וזכותו בנכס נרשמה בפנקסי המקרקעין ביחס לכל המקרקעין או לחלק בלתי מסוים מהם, תגיש הרשות ללשכת הרישום בקשה, בחתימת נציג הרשות, לרישום הבעלות על שם החוכר על סמך ההודעה לחוכר הפטור מתשלום (בסעיף זה - בקשה לרישום); היתה זכות החוכר בנכס רשומה בחלק מסוים מהמקרקעין, או שלא היתה רשומה כלל, תוגש הבקשה לרישום במועד שבו יהיה ניתן לרשום את זכות הבעלות בשל אותה חכירה, ובלבד שהרשות תהא רשאית להגיש בקשה לרישום זכות הבעלות כאמור, לפי כל דין;
- (2) הגישה הרשות ללשכת רישום בקשה לרישום לפי הוראות פסקה (1) יחולו הוראות אלה:
- (א) הרשם ירשום בפנקסי המקרקעין את הבעלות בנכס על שם החוכר, ובלבד שבבקשה לרישום ייכלל אישור מאת הרשות ולפיו נשלחה הודעה לחוכר הפטור מתשלום, והחוכר הסכים להקניית הבעלות או לא הודיע לרשות על התנגדותו להקניה כאמור בתוך התקופה האמורה בפסקה (1);
- (ב) לא יידרשו, כתנאי לרישום הבעלות על שם החוכר, מסמכים או אישורים נוספים על האישור האמור בפסקת משנה (א), ובכלל זה שטר עסקה, ייפוי כוח מאת החוכר, וכל מסמך או אישור המהווה הוכחה לכך ששולמו תשלומי החובה, למעט לעניין תשלומי החובה שהיו נדרשים לצורך רישום החכירה בנכס, ככל שמדובר בחכירה שלא היתה רשומה.
- (ב) הרשות תשלח לכל חוכר של נכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו כפופה לתשלום, הודעה, בדואר רשום, על כוונת הרשות להקנות לו בעלות בנכס בכפוף לתשלום כפי שיפורט בה, הכוללת את התמורה בעד הקניית הבעלות וכן תשלום מס רכישה כמשמעותו בסעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, בשיעור שנקבע בסעיף האמור או לפיו, לגבי אותה תמורה (בסעיף קטן זה - הודעה לחוכר החייב בתשלום), ויחולו הוראות אלה:
- (1) היתה זכותו של החוכר בנכס רשומה בפנקסי המקרקעין, למעט אם היתה זו זכות חכירה בחלק מסוים במקרקעין, יצורף להודעה לחוכר החייב בתשלום, שטר עסקה החתום על ידי הרשות, לרישום הבעלות בנכס על שמו של החוכר, בכפוף לביצוע מלוא התשלום כמפורט בהודעה לחוכר; לא היתה זכותו של החוכר בנכס רשומה בפנקסי המקרקעין, או שהיתה רשומה כזכות חכירה בחלק מסוים במקרקעין, תשלח הרשות לחוכר את שטר העסקה החתום על ידי הרשות במועד שבו יהיה ניתן לרשום את זכות הבעלות בשל אותה חכירה, ובלבד שהרשות תהא רשאית לחתום על שטר העסקה לצורך רישום זכות הבעלות כאמור, לפי כל דין;
- (2) הגיש החוכר ללשכת הרישום את שטר העסקה להעברת הבעלות בנכס על שמו, כאמור בפסקה (1), יחולו הוראות אלה:
- (א) הרשם ירשום בפנקסי המקרקעין את הבעלות בנכס על שם החוכר, ובלבד שצורפו לבקשה שטר העסקה כשהוא חתום גם בידי החוכר, וכן הוכחה לכך שהתשלום שולם לרשות במועד, כמפורט בהודעה לחוכר;
- (ב) על רישום הבעלות כאמור בפסקת משנה (א) יחולו הוראות לפי חוק המקרקעין, ואולם לא יידרשו כתנאי לרישום הבעלות על שם החוכר, ייפוי כוח מאת הרשות, וכל מסמך או אישור המהווה הוכחה לכך ששולמו תשלומי החובה, למעט לעניין תשלומי החובה שהיו נדרשים לצורך רישום החכירה בנכס, ככל שמדובר בחכירה שלא היתה רשומה.

- (2ב) המועצה תקבע תנאים שלפיהם יהא חוזה חכירה למטרת מגורים או למטרת תעסוקה, לחוזה חכירה מהוון.
(ג) (בוטל).
- (ד) הודעה לחוכר או תשלום לפיה, כתב הסכמה, ורישום בעלות על שם חוכר לפי הוראות סעיף זה, לא ייחשבו -
- (1) לענין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 לגבי נכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו לחוכר פטורה מתשלום - כמכירת זכות במקרקעין;
(2) לענין התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - כמימוש זכויות במקרקעין.
(ה) בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ב)(2)(ב) ו-(ב)(2)(א) הוראת כל דין האוסרת רישום זכויות בפנקסים כל עוד לא שולמו תשלומי החובה במלואם לא תחול על רישום בעלות בנכס מקרקעין על שם חוכר לפי סעיף זה; ואולם לא תירשם בעתיד, בפנקסים, העברת זכויות בנכס מקרקעין, המותנית לפי דין בהוכחת תשלומי החובה, מידי מי שהיה חוכר ונרשם כבעלים לפי הוראות סעיף זה, אלא לאחר הוכחת תשלומם של תשלומי החובה שהיו נדרשים בעת רישום זכות הבעלות על שמו אלמלא הוראות סעיף קטן זה.
- (ו) העניק חוכר, ביחס לזכותו לגבי נכס מקרקעין, זכות כלשהי לאדם אחר, או שזכותו כאמור עוקלה או שהוצא לגביה צו בידי בית משפט או רשות אחרת, לפי דין, ולאחר מכן הוקנתה הבעלות באותו נכס מקרקעין לחוכר לפי סעיף זה, יראו את זכותו של האדם האחר, את זכותו של המעקל או את הצו, לפי הענין, כזכות או כצו החלים ביחס לבעלות שקיבל החוכר לפי הוראות סעיף זה; הרשות תביא לידיעתו של החוכר, בהודעה לחוכר, את תוכן הוראת סעיף קטן זה.
- (ז) הוראות סעיף זה באות להוסיף על הוראות כל דין אחר, ואולם במקרה של סתירה, יגברו הוראות סעיף זה.
- (ח) על אף הוראות סעיף קטן (ז) -
- (1) הוראות סעיף זה יחולו בכפוף להוראות חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.
(2) אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע מהרשות או מחוכר רישום הבעלות בנכס מקרקעין על שמו של החוכר, על סמך שטר עסקה, בהתאם להוראות לפי חוק המקרקעין.
(ט) קבעה המועצה כי התמורה, לגבי נכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו לחוכר כפופה לתשלום תיקבע לפי שומה פרטנית בלבד, בלא אפשרות לתשלום לפי שומה כללית, תציע הרשות לחוכר להקנות לו בעלות בנכס, ורישום הבעלות יהיה בהתאם להוראות לפי חוק המקרקעין, והוראות סעיף זה לא יחולו.

יח.

פטור מתשלומי חובה להעברת קרקע בין המדינה, רשות הפיתוח והקק"ל (תיקון התשס"ט)

העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקק"ל לבין עצמן, תהיה פטורה מתשלום חובה כלשהו, אלא אם כן החליטה הממשלה על הפחתת מספר נציגי הקק"ל במועצה כאמור בסעיף 4א(1).

יט.

הגנה על מקרקעי ישראל

(תיקונים: התשס"ט, התשע"א)

(א) הרשות רשאית, בין השאר בשל חשיבותם המיוחדת של מקרקעי ישראל, להתנות את הקניית הבעלות בנכס מקרקעין לפי הוראות סעיפים 4ז או 4כ, בתנאים ובהגבלות, לרבות לענין הקניית זכויות בו בעתיד או לענין התחייבות להקניה כאמור, מידי החוכר או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות לגבי אותו נכס מקרקעין, ובלבד שלא ייקבעו סוגי תנאים או הגבלות שלא חלו על נכס המקרקעין או על העברת הזכויות בו, במועד משלוח ההודעה לחוכר כאמור בסעיף 4ז(ב) או (ב1), או במועד עריכת ההסכם על הקניית הבעלות, לפי העניין.
(ב) קבעה הרשות תנאי או הגבלה כאמור בסעיף קטן (א) או (ג) לפי העניין, תצוין זאת בבקשה לרישום או בשטר העסקה, לפי העניין, והרשם ירשום

הערה על כך בפנקסי המקרקעין; נרשמה הערה כאמור, וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם בפנקסים עסקה הסותרת את תוכן ההערה.

(ג) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), רשות מקרקעי ישראל תתנה את הקניית הבעלות בנכס מקרקעין לפי הוראות סעיף 4ז, בתנאים ובהגבלות לפי הוראות סעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.

כ.

הגבלה על הקניית בעלות ביישוב קהילתי קטן וביישוב חקלאי (תיקון התשס"ט)

המועצה רשאית להחליט, בהתאם לכללים שתקבע, כי הקניית בעלות על ידי הרשות, בנכס מקרקעין באגודה שיתופית שהיא יישוב קהילתי קטן או יישוב חקלאי, תותנה בהסכמת האגודה השיתופית, הסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין; החליטה

המועצה כאמור, לא תקנה הרשות בעלות בנכס מקרקעין באגודה השיתופית, אלא לאחר שתימסר לה הסכמה כאמור בכתב; בסעיף זה -
 "יישוב חקלאי" - אגודה שיתופית שסוגה על ידי רשם האגודות השיתופיות, לפי פקודת האגודות השיתופיות, כמושב עובדים, ככפר שיתופי, כקיבוץ, כמושב שיתופי, כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, לרבות הרחבה למגורים של היישוב;
 "יישוב קהילתי קטן" - אגודה שיתופית שסוגה על ידי רשם האגודות השיתופיות, לפי פקודת האגודות השיתופיות, כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, ומספר בתי האב ביישוב אינו עולה על 500 או על מספר אחר שקבעה המועצה;
 "רשם האגודות השיתופיות" - כמשמעותו בפקודת האגודות השיתופיות.

כא4.

הגבלה על הקניית בעלות בשל שטחו של נכס מקרקעין (תיקון התשס"ט)
 על אף הוראות סעיפים 41ז ו-4כ, לא תקנה הרשות בעלות בנכס מקרקעין ששטחו עולה על 16 דונם, אלא אם כן החליטה המועצה שקיימות נסיבות שבשלן ניתן להקנות בעלות כאמור.
 קרן לשמירה על שטחים פתוחים

כב. 5. 6.

(א) מוקמת בזה קרן לשמירה על שטחים פתוחים במסגרת הרשות (בחוק זה - הקרן).
 (ב) מטרת הקרן הן סיוע במימון השמירה, הפיתוח הסביבתי והטיפוח של השטחים הפתוחים שמחוץ לשטחים העירוניים הבנויים, לרבות שטחים פתוחים שיש להם חשיבות לשמירה על המגוון הביולוגי והמערכות האקולוגיות בישראל, פארקים ואזורי נופש ופנאי, וכן סיוע לגורמים הפועלים להגשמת מטרת הקרן.
 (ג) הקרן תפעל למימוש מטרותיה בהתאם לתכנית רב-שנתית שתאשר הממשלה.
 (ד) כספי הקרן יבואו מהפרשה בשיעור של 1%, בכל שנה, מכלל הכנסות הרשות באותה שנה, וכן מתרומות וממקורות אחרים; הכספים ייועדו למטרות הקרן בלבד, והשימוש בהם ייעשה לפי הוראות השר בהסכמת שר האוצר.
 (ה) השר, בהסכמת שר האוצר והשר להגנת הסביבה, יקבע את סדרי הפעלת הקרן ותפקידיה.
 (ו) השר ידווח לוועדת הכלכלה של הכנסת, בסוף כל שנת תקציב, על פעולות הקרן, הכנסותיה והוצאותיה.

(תיקוני חוק נכסי המדינה, התשי"א-1951. התיקונים שובצו בחוק.)

(תיקוני חוק רשות הפיתוח (העברת נכסים), התשי"ב-1950. התיקונים שובצו בחוק.)

7.

ביצוע ותקנות (תיקון התשנ"ה)
 השרים יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו לרבות בדבר כללים לעבודת המועצה וועדותיה ככל שלא נקבעו בחוק זה.

8.

הוראת מעבר (תיקון התשס"ט)
 (א) בכל פעולה, הסכם, התקשרות או עסקה שנעשתה על ידי מינהל מקרקעי ישראל או שמינהל מקרקעי ישראל היה צד לה, לרבות בשם בעליהם של מקרקעי ישראל, ערב מועד הקמת הרשות, תבוא הרשות במקום מינהל מקרקעי ישראל.
 (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), נקבע בהחלטת הממשלה או לפי חוק, כי גוף אחר יבוא במקום מינהל מקרקעי ישראל לעניין פעולה, הסכם, התקשרות או עסקה מסוימים, יבוא אותו הגוף כאמור.
 (ג) בסעיף זה -
 "מינהל מקרקעי ישראל" - כמשמעותו בחוק זה, בנוסחו ערב מועד הקמת הרשות;
 "מועד הקמת הרשות" - ט"ו בטבת התש"ע (1 בינואר 2010).

דוד בן-גוריון
 לוי אשכול
 משה דיין

חוק רשות פיתוח (העברת נכסים), התש"י-1950

1. פירושים

בחוק זה -

"נכס" כולל מקרקעים ומטלטלים, וכן זכויות וטובות הנאה מכל סוג שהוא;
 "קרקע עירונית" פירושו - מקרקעים הנמצאים בתחומי שטח תכנון עיר, להוציא שטח תכנון גלילי;
 "קרקע עוברת לציבור" פירושו - מקרקעים שאינם קרקע עירונית, וכן קרקע עירונית שהממשלה הכריזה עליה, לצורך חוק זה, כעל מקרקעים מיועדים לשיכון עולים, לשיכון עממי או למטרות פיתוח.

2. רשות פיתוח

(א) הממשלה רשאית, בצו שיפורסם ברשומות, למנות חבר בני אדם להיות רשות לפיתוח הארץ (בחוק זה - "רשות הפיתוח").

(ב) רשות הפיתוח תהווה גוף מאוגד, והיא תהא רשאית להתקשר בחוזים, להחזיק ולרכוש רכוש, ולהיות צד בכל משא ומתן, משפטי או אחר.

(ג) חדלה רשות הפיתוח מכהן, סמכויותיה, זכויותיה וחובותיה עוברים מאליהם לשר האוצר; נתמנה חבר בני אדם אחר להיות רשות הפיתוח, הסמכויות, הזכויות והחובות האמורים עוברים מאליהם אליו וכן מרשות פיתוח לרשות פיתוח.

3. סמכויות (תיקונים: התש"ד, התשס"ט)

בכפוף לחוק-יסוד: מקרקעי ישראל ולחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, מוסמכת רשות הפיתוח:

- (1) לקנות נכסים, לשכרם, לחכרם, להחליפם ולרכשם בדרך אחרת;
- (2) לבנות, להקים, לסלול, לשנות, לתקן, להשלים, לשפר, לפתח, לקיים, להחזיק, לנהל, להפעיל ולהסדיר בנינים, דרכים, כבישים, מסילות-ברזל, גשרים, תעלות, מכרות, קווי תחבורה, נמלים, שדות-תעופה, בתי-חרושת, מפעלי השקאה, מפעלי יעור, מפעלי חשמל, מפעלי תחבורה, מפעלי מים, מפעלי התישבות, מפעלי שיכון ומפעלים אחרים;
- (3) לפתח נכסים, להשלימם, להשביחם, למזגם, לנהלם, לעבדם ולהשכירם;
- (4) למכור נכסים, להעבירם בדרך אחרת, להשכירם, להחכירם ולשעבדם; ואולם רשות הפיתוח לא תהא רשאית למכור מקרקעי ישראל, למשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, שאינם קרקע עירונית וששטחם עולה על 100 דונם, להעביר את הבעלות בהם בדרך אחרת, להשכירם או להחכירם, אלא באישור מועצת מקרקעי ישראל;
- (5) ללוות ולהלוות כספים, לקבל אשראי ולערוב לחובותיהם ולחוזיהם של אנשים אחרים;
- (6) לייסד חברות, אגודות שיתופיות, שותפויות וגופים אחרים, להצטרף אליהם, וליזום ולעודד את ייסודם;
- (7) לשמש אפוטרופוס, נאמן, סוכן או מורשה לכל אדם ובכל ענין;
- (8) להעסיק סוכנים, פקידים ושאר עובדים ולקבוע את תנאי שירותם;
- (9) לעשות כל דבר הדרוש לביצוע כל סמכות מסמכויותיה;
- (10) לבצע כל סמכות מסמכויותיה ביחד או בשותפות עם מוסדות המדינה, הסוכנות היהודית לארץ-ישראל, הקרן הקיימת לישראל, רשויות מקומיות, חברות, אגודות שיתופיות וגופים או אנשים אחרים.

כל פעולה במקרקעי ישראל לפי סעיף זה תיעשה על ידי רשות מקרקעי ישראל.

4.

(בוטל).

5. תקציב

(תיקון התש"ך)

תקציבה של רשות הפיתוח ייקבע על פי חוק של הכנסת.

6. הרשאה כללית למכירה וכו'

על אף האמור בכל חוק אחר, תזכיר התאגדות, תקנות התאגדות או מסמך אחר, ובלי להתחשב עם כל איסור או הגבלה הנובעים מהם, מותר לכל אדם הזכאי לנכס - ובכלל זה המדינה, רשות מקומית, ממונה על רכוש האויב (כמשמעותו בפקודת המסחר עם האויב, 1939), האפוטרופוס הכללי (כמשמעותו בפקודת האפוטרופוס הכללי, 1944), חברה, אגודה שיתופית, נאמן, מנהל עזבון ואפוטרופוס או אדם אחר המייצג אדם נטול כשרות משפטית - למכור את הנכס, או להעבירו בדרך אחרת, לרשות הפיתוח, ולהתקשר לשם כך בכל הסכם שיידרש.

7. זכות מצרנות אינה תופסת

מכירת נכס מסוג המקרקעים לרשות הפיתוח, או העברת נכס כזה אליה בדרך אחרת, לא תשמש יסוד לכל תביעה לפי ההוראות הכלולות בשער השלישי לפרק התשיעי של המגילה, או לפי הוראות הסעיפים 41, 42, 44 ו-45 לחוק הקרקעות העותומני, על אף האמור באותן ההוראות.

8. ביצוע ותקנות

שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו.

חוק נכסי המדינה, התשי"א-1951

1. פירושים

בחוק זה -

"ישראל" פירושו - השטח בו חל משפט מדינת ישראל;

"נכס" - כולל מקרקעים ומיטלטלים, וכן זכויות וטובות-הנאה מכל סוג שהוא;

"נכסיהם" של שלטונות "ארץ ישראל" כוללים -

(1) כל המקרקעים;

(2) כל המכרות והמחצבים למיניהם הנמצאים במקרקעים או במים, מתחת להם או עליהם, בין שהמים הם נהרות

או ימים שבפנים הארץ ובין שהם מי-חוף;

(3) כל המיטלטלים;

(4) כל הזכויות, בין מוחזקות ובין ראויות; שהיו ביום ה' באייר התשי"ח (14 במאי 1948) קנין ממשלת ארץ-ישראל,

כל מחלקה ממחלקותיה או שירות משירותיה, או קנין הנציב העליון, אם כנאמן בעד ממשלת ארץ-ישראל ואם

באופן אחר, או קנין נושא תפקיד אחר בממשלת ארץ-ישראל בתוקף תפקידו, אם כנאמן בעד ממשלת ארץ-ישראל

או בעד כל מחלקה ממחלקותיה או שירות משירותיה, ואם שלא כנאמן כלל;

"קרקע עירונית" פירושו - מקרקעים בישראל המצויים בתחומי שטח תכנון עיר, להוציא שטח תכנון גלילי;

"זכיון" - כולל רשיונות, תעודות-היתר, חוזי-חכירה וזכויות-כריה לפי פקודת המכרות, פקודת כריית השמן, 1938,

או פקודת המינראלים הרדיואקטיביים, 1947.

2. נכסי שלטונות ארץ-ישראל - נכסי מדינה

נכסיהם של שלטונות ארץ-ישראל, המצויים בישראל, הם נכסי מדינת ישראל מיום ו' באייר התשי"ח (15 במאי

1948).

3. נכסים ללא בעלים - נכסי מדינה (תיקון התשל"א)

נכס מקרקעין המצוי בישראל, ואין לו בעל, הוא נכס מדינת ישראל מיום היותו לנכס ללא בעל או מיום ו' באייר

התשי"ח (15 במאי 1948), הכל לפי התאריך המאוחר יותר.

4. רכישה וכו' של נכסים בשביל המדינה

הממשלה רשאית, בשביל המדינה, לרכוש נכסים, המצויים בישראל או מחוצה לה, בדרך קניה, חליפין או בכל דרך

אחרת, לשכרם, לחכרם, ולקבל זכויות אחרות בהם, הכל בתנאים שתראם נאותים.

5. עסקות בנכסי מדינה [תיקונים: התשי"ד, התשל"ג, התשמ"ט, התשמ"ט (מס' 2), התשנ"ה]

(א) בהתחשב עם האמור בסעיפים הקטנים (ב), (ג) ו-(ד), רשאית הממשלה בשם המדינה, למכור נכסים מנכסי

המדינה - בין נכסים שמדובר בהם בסעיף 2 או 3, ובין נכסי-מדינה אחרים המצויים בישראל או מחוצה לה -

להעבירם בדרך אחרת, להשכירם, להחכירם, להחליפם, לשעבדם, לחלקם, להפרידם, לאחדם, להרשות את

השימוש בהם או את ניצולם, ולהעניק זכויות אחרות בהם, הכל בתנאים שתראם נאותים.

(ב) הממשלה לא תהא רשאית למכור מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, שאינם קרקע

עירונית וששטחם עולה על 100 דונם, להעביר את הבעלות בהם בדרך אחרת, להשכירם או להחכירם אלא באישור

מועצת מקרקעי ישראל.

(ג) הממשלה לא תהא רשאית, בשם המדינה, להעניק זכיון, לתקופה העולה על 20 שנים, בין לפי חוק זה ובין לפי

חוק אחר, הנוגע למכרות או למחצבים של המדינה, אלא באישור ועדת הכספים של הכנסת; בסעיף זה, "מכרות"

ו"מחצבים" - כמשמעותם בפקודת המכרות.

(ד) הממשלה לא תהא רשאית, בשם המדינה, למכור או להעביר בדרך אחרת מניות בחברה כמשמעותה בפקודת

החברות -

(1) שעיסוקה העיקרי ייצור חשמל או ניצול מקורות מים בישראל - אלא באישור הכנסת;

(2) שתמורתן בעיסקה המוצעת עולה על 10,000 שקלים חדשים - אלא באישור ועדת הכספים של הכנסת. הוראה זו

לא תחול על מכירת מניות בבורסה, כל עוד מתקיימים התנאים הבאים:

(א) סך כל התמורה בשנת כספים אחת אינו עולה על 10,000,000 שקלים חדשים; הסכום האמור ישתנה ב-1

באפריל של כל שנה, החל משנת הכספים 1990, לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן מן המדד שפורסם לחודש

פברואר 1989 עד המדד שפורסם לאחרונה לפני יום השינוי;

(ב) סך כל המניות של חברה מסויימת שנמכרו בשנת כספים אחת אינו עולה על 5% מערך הנקוב של המניות

המוצאות והנפרעות של אותה חברה.

(ה) הודעה על כל מכירה של נכס מקרקעים מנכסי המדינה בישראל לפי סעיף זה תפורסם ברשומות תוך שלושה

חדשים מתאריך המכירה.

6. **ייצוג הממשלה בעסקות** (תיקונים: התש"ך, התשס"ט)
- (א) ואלה רשאים לייצג את הממשלה בעסקות שמדובר בהן בסעיף 4 או 5 ולחתום בשם המדינה על מסמכים הנוגעים אליהן:
- (1) שר האוצר;
- (2) שר אחר או אדם אחר שהורשה לכך על ידי הממשלה, אם באופן כללי ואם לגבי סוגי עסקות או סוגי נכסים מסויימים;
- (3) אדם אחר שהורשה לכך על ידי שר האוצר, או על ידי שר אחר כאמור בפסקה (2) לגבי עסקות מסויימות;
- (4) מנהל רשות מקרקעי ישראל או אדם שהורשה לכך על ידיו - לגבי מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל.
- (ב) הודעה על הרשאה לפי סעיף-קטן (א) תפורסם ברשומות.
- (ג) חתימתו של שר האוצר, וכן חתימתו של שר אחר או מנהל רשות מקרקעי ישראל או אדם אחר שהורשה לפי סעיף-קטן (א), בתחום הרשאתו, על המסמכים הנוגעים אל עסקה מן העסקות שמדובר בהן בסעיף 4 או 5, תשמש ראיה חותכת לכך שהממשלה עשתה את העסקה על ידי החותם ושראתה את תנאי העסקה נאותים.
7. שמירת חוקים קיימים
- הוראות הסעיפים 4, 5 ו-6 - פרט לאמור בסעיף 5(ג) - אינן פוגעות בהוראותיו של כל חוק אחר הן בנכסי מדינה.
8. אישור עסקות
- (א) עסקה מן העסקות שמדובר בהן בסעיף 4 או 5, שנתקיימו בה שלושה אלה:
- (1) עשוה או דימו לעשותה לפני תחילת תקפו של חוק זה;
- (2) שר האוצר או מי שנתמנה על ידיו העיד עליה, בתעודה חתומה בידו, כי עשוה או דימו לעשותה בשביל המדינה או בשמה;
- (3) היא היתה נעשית כדין אילו מי שעשה אותה או דימה לעשותה בשביל המדינה או בשמה היה מוסמך לכך; רואים אותה כאילו נעשתה כדין.
- (ב) הודעה על מינוי לפי סעיף-קטן (א)(2) תפורסם ברשומות.
- 8א. תשלומי חובה חילוטים וגמולים (תיקון התשמ"א)
- (א) מקום שחיקוק מחייב אדם בתשלום היטל, אגרה, עמלה או גמול כספי אחר בעד פעולה של עובד ציבורי או של משרד ציבורי, ומקום שבית המשפט או רשות אחרת הטילו קנס או תשלום אחר או פסקו חילוט - יימסר הכסף או המחולט או תמורתו לאוצר המדינה או יועמד לרשותו, אם אין הוראה אחרת משתמעת.
- (ב) הוראת סעיף קטן (א) אינה גורעת מכוחה של הוראה המזכה אדם לקבל, או מתירה לתת לו, חלק מן הקנס או מן התמורה.
9. ביטול
- בטלים:
- (1) הסעיפים 12 ו-13 לדברי המלך במועצה על ארץ-ישראל, 1922 עד 1947;
- (2) פקודת אדמות הממשלה, 1942.
10. ביצוע ותקנות
- (א) שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה.
- (ב) שר האוצר רשאי להתקין תקנות בדבר שמירת נכסי מדינה, הנהלתם והפיקוח עליהם.
- (ג) שר המשפטים רשאי להתקין תקנות בדבר אופן הרישום של נכסי מדינה וכן דבר שינוי רישומים קיימים הנוגעים לנכסי מדינה.

דוד בן-גוריון ראש הממשלה
אליעזר קפלן שר האוצר
חיים ויצמן נשיא המדינה

חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), התשכ"ז-¹1967

1.

הגדרות

בחוק זה -

ללאית" - קרקע שנועדה לשמש לייצור תוצרת חקלאית, לגידול פרחים, למשתלה, לגידול בעלי-חיים או להחזקתם או למרעה להם, או להחזקת ציוד חקלאי או מלאי חקלאי; ורג", לענין קרקע חקלאית - שימוש שהוגדר כך בתוספת הראשונה.

2.

איסור שימוש חורג

המחזיק או הזכאי להחזיק קרקע חקלאית ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל - על פי הסכם-חכירה או על פי רשות (להלן - מחזיק), לא ינהג בקרקע שימוש חורג אלא על פי היתר בכתב מאת שר החקלאות או מאת מי שהשר הסמיכו לכך ברשומות, ובלבד שאם סירוב להתיר שימוש חורג ניתן על ידי מי ששר החקלאות הסמיכו כאמור, יהיה המחזיק רשאי לבקש עיון מחדש על ידי השר עצמו.

3.

איסור להעביר מכסת מים

(תיקון התשס"ו)

מחזיק שנקבעה לו מכסת-מים על ידי מנהל הרשות הממשלתית, או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין, או שהוקצתה לו כמות מים מתוך מכסה שנקבעה כאמור לחבר בני-אדם שהוא נמנה עמו (לשתיהן ייקרא להלן - מכסה אישית), לא יעביר מכסתו האישית לאחר, ולא ישתמש בה ולא יניח לאחר להשתמש בה, לצרכי קרקע שנוהגים בה שימוש חורג, אלא על פי היתר בכתב מאת שר החקלאות או מאת מי שהשר הסמיכו לכך בהודעה ברשומות. בסעיף זה, "מנהל הרשות הממשלתית" - מנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב, שמונה לפי סעיף 124יט לחוק המים, התשי"ט-1959.

4.

ועדת הכרעה

(תיקון התשס"ט)

שר המשפטים יקים ועדת-הכרעה, או ועדות-הכרעה, לענין חוק זה; ועדת-הכרעה (להלן - ועדה) תהא מורכבת משופט בית משפט שלום שימנה שר המשפטים והוא ישמש יושב-ראש ומשני מומחים שימנה שר החקלאות, ובלבד שלא יהיו ביניהם עובדי רשות מקרקעי ישראל ואחד מהם לפחות יהיה מי שאינו עובד המדינה; הודעה על הרכב הועדה תפורסם ברשומות.

5.

נוהל וסדרי דין

(א) המומחים ישתתפו בכל דיוני הועדה וייעצו לשופט בכל הבעיות הכרוכות בתביעות שהובאו לפני הועדה על פי חוק זה, אך דעתו של השופט תהיה קובעת בקביעת ההחלטה.
 (ב) לא בא אחד המומחים לשיבת הועדה, רשאי השופט לקיים דיון בהשתתפות המומחה השני בלבד; לא באו שני המומחים, רשאי השופט לקיים דיון לבדו.
 (ג) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות את סדרי הדין של הועדה, ובמידה שלא קבע כאמור יחולו תקנות סדר הדין האזרחי, התשכ"ג-1963.

.6

תביעה להפקעת זכות לחלקה

(א) מי שהפר הוראה מהוראות סעיפים 2 או 3 לגבי קרקע חקלאית פלונית שהוא מחזיק בה או לגבי המכסה האישית שניתנה לגביה, ועל אף התראה בכתב מאת שר החקלאות, או ממי שהשר הסמיכו לכך בהודעה ברשומות, לא חדל מן ההפרה תוך חודש ימים מיום קבלת ההתראה, רשאי שר החקלאות, או מי שהשר הסמיכו לכך בהודעה ברשומות, לתבוע בועדה הפקעת זכותו לגבי אותה קרקע חקלאית ולמכסה האישית שניתנה לגבי אותה קרקע.

(ב) ביקש המחזיק, לאחר קבלת ההתראה, היתר לשימוש החורג וניתן לו סירוב סופי כאמור בסעיף 2, לא תוגש התביעה אלא כתום חודש מיום שקיבל המחזיק את ההתראה או כתום שבוע ימים מיום שקיבל הודעה על הסירוב, לפי המועד המאוחר יותר.

(ג) חדל המחזיק מן ההפרה לאחר קבלת ההתראה, ותוך שלוש שנים חזר והפר הוראה מהוראות סעיפים 2 או 3, מותר להגיש את התביעה לאחר התראה של שבוע ימים.

.7

הפקעת הזכות

הוכחה ההפרה כאמור בתביעה לפי סעיף 6, תפקיע הועדה את הזכויות, כאמור בסעיף 6, ובלבד שאם היה בית-המגורים של המחזיק בקרקע החקלאית שהופקעה לא יחול צו ההפקעה על הבית; ואולם רשאית הועדה על פי בקשת מי שקיבל את הקרקע כאמור בסעיף 10 או על פי בקשת המחזיק, להחיל את צו ההפקעה על הבית, אם הוכח כי הובטח למחזיק סידור חלוף כמשמעותו בחוק הגנת הדייר, התשט"ו-1955.

.8

נופר במקום הפקעה

על אף האמור בסעיף 7, אם נתברר לוועדה כי זו הפעם הראשונה שהמחזיק נמצא חייב בהפרת הוראות הסעיפים 2 או 3 לגבי כל חלקת קרקע חקלאית שהיא, רשאית היא, על פי בקשת המחזיק, להמיר את ההפקעה בכופר שישולם לאוצר המדינה ושלא יפחת מ-3,000 לירות ולא יעלה על כפל שווי היבול שהתקבל בשנה הקודמת מהחלקה שבה חלה ההפרה.

.9

ההפקעה בהפרה חוזרת

מי שהופקעו זכויותיו כאמור בסעיף 7, ולאחר מכן חזר והפר הוראות הסעיפים 2 או 3 תפקיע הועדה, על פי תביעת שר החקלאות, את זכותו לגבי כל קרקע חקלאית הנמנית עם מקרקעי ישראל שברשותו ולכל מכסה אישית, ובלבד שאם נמצא בית-המגורים של המחזיק בקרקע כאמור, לא יחול צו ההפקעה על הבית; ואולם רשאית הועדה להחיל את צו ההפקעה על הבית על פי בקשה ובתנאים כאמור בסעיף 7.

.10

החזרת הקרקע**(תיקון התשס"ט)**

קרקע או זכות שהופקעו כאמור בסעיפים 7 או 9 יוחזרו לאדם שהעניק אותם למחזיק, ואם נמנע אותו אדם מלקבלם - לרשות מקרקעי ישראל; נמסרו לאדם שהעניק אותם למחזיק, לא יעניקם לאחר אלא בהסכמת רשות מקרקעי ישראל.

.11

ראיות

הוכח בועדה שאדם זולת המחזיק או שכיריו עשה בקרקע החקלאית פעולות הקשורות בהכשרת הקרקע, בעיבודה, בזריעתה, בשתילתה, בטיפול בצומח הקשור בעיבודה, באיסוף יבולה או בשימוש במים לעיבודה, או נהג בה באופן אחר מנהג בעלים, תהא חובת הראיה על המחזיק שלא נהג בקרקע שימוש חורג.

12.**דין המתקשר עם המחזיק**

(א) אדם שהתקשר עם המחזיק באחת הפעולות המהוות שימוש חורג, או שקיבל ממנו מכסתו האישית (להלן - המתקשר), יהיה זכאי, לגבי המחזיק, לכל תמורה או פיצויים שהיו מגיעים לו אילמלא הוראות חוק זה, והועדה תחליט, על פי בקשתו, על תמורה או פיצויים כאמור, במסגרת ההליכים נגד המחזיק. (ב) בכל תביעה לפי חוק זה יוזמן המתקשר להשתתף בדיון בפני הועדה, וכל החלטה על הפקעת זכויות כאמור בסעיפים 7 או 9, יהיה כוחה יפה גם לגביו. (ג) כל סכום שיגיע למתקשר מכוח סעיף-קטן (א) יהווה שעבוד על הפיצויים שיגיעו למחזיק על פי סעיף 15, והועדה רשאית לקבוע הסדרים להבטחת תשלומם.

13.**אכיפה**

כל החלטה של הועדה לפי סעיפים 7, 8, 9 או 12, דינה, בכל הנוגע לאכיפתה, כדין פסק-דין של בית משפט שלום בתובענה אזרחית.

14.**ערעור**

החלטה סופית של הועדה בתביעה לפי סעיפים 7, 8, 9 או 12, דינה, לענין ערעור, כדין פסק-דין של בית משפט שלום בתובענה אזרחית, אלא שהערעור לבית-משפט מחוזי יעבד את אכיפת ההחלטה.

15.**פיצויים**

(א) מחזיק שהופקעו זכויותיו במקרקעין לפי חוק זה, זכאי לפיצויים, ממי שהוחזרו לו הקרקע או הזכויות כאמור בסעיף 10, על השבח שהשביח את המקרקעין על ידי הקמת מבנים, נטיעת מטעים או כל דרך אחרת. (ב) הועדה תקבע את סכום הפיצויים לפי הכללים שבתוספת השניה, וכן תקבע את מועדי התשלום, ודין קביעתה בכל הנוגע לאכיפה ולערעור, יהיה כאמור בסעיפים 13 ו-14. (ג) הועדה תחליט בענין הפיצויים, כאמור בסעיף-קטן (ב), במסגרת ההחלטה על ההפקעה. (ד) לא יופקעו זכויותיו של המחזיק, אלא אם שולמו הפיצויים או סודרו הבטחונות בהתאם להחלטת הועדה כאמור בסעיף-קטן (ב).

16.**תיקון התוספות**

שר החקלאות רשאי, בתקנות ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, לתקן את התוספת הראשונה או השניה, להוסיף עליהן או לגרוע מהן.

17.**תוקף החוק**

הוראות חוק זה יחולו על אף האמור בכל דין.

18. סייג לתחולה**(תיקון התשס"ט)**

הוראות חוק זה לא יחולו לגבי שימוש חורג שהותר בהסכם שבכתב בין המחזיק לבין רשות מקרקעי ישראל.

19.**מעמד ההסתדרות הציונית**

האיסורים וההגבלות שבחוק זה לא יחולו על ההסתדרות הציונית העולמית - הסוכנות היהודית לארץ-ישראל, אולם יחולו על מי שמחזיק קרקע חקלאית מטעמה.

20.

ביצוע ותקנות

שר החקלאות ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.

1. 2. 3. 4. 5. 6.
התוספת הראשונה
התוספת השנייה

התוספת הראשונה

(סעיף 1)

ואלה פעולות בקרקע חקלאית שהן שימוש חורג:

העברה או הקנייה של כל זכות שיש למחזיק בקרקע או בחלק ממנה, או שעבוד הזכות; ואולם עיבוד הקרקע על ידי שכירים או על ידי מי שקיבל על עצמו את העיבוד בקבלנות ועל חשבון המחזיק לא יראו כשימוש חורג.

יצירת שותפות בקרקע או ביבול, מלבד אם השותפות היא בין תושבי אותו ישוב והשותפים עובדים במידה שווה.

הקניית זכות אריסות בקרקע או ביבול.

הקניית זכות רכישת היבול בשדה (דמאן).

שעבוד היבול, למעט שעבוד שנעשה על פי הוראות פקודת המלוות לזמנים קצרים על יבול (עבודה), 1935, או שעבוד שתנאיו מנעו מהנושה את הטיפול ביבול.

הקניית זכות מגורים.

התוספת השנייה

(סעיף 15(ב))

1. תאריך ההפקעה

1. בתוספת זו, "תאריך ההפקעה" - תאריך החלטת הועדה על ההפקעה, ואם הוגש ערעור על החלטה זו - תאריך החלטת בית-המשפט המחוזי המאשרת את ההפקעה.

2. שיעור הפיצוי

2. (א) סכום הפיצויים שישולמו למחזיק יהיה שווה לסכום שבו עלה ערך הקרקע החקלאית שעליו לפנות (להלן - הקרקע המפנה) עד יום הפקעה מחמת הקמת בנינים, התקנת מיתקנים של קבע, נטיעת נטיעות או הכשרת הקרקע החקלאית (ולכל אלה ייקרא להלן - שיפורים) על ידי המחזיק או מטעמו (להלן - הערך המוסף).
(ב) בחישוב הערך המוסף לא יובאו בחשבון שיפורים שנעשו בניגוד לתנאים שעל פיהם מוחזקת הקרקע על ידי המחזיק ושנעשו שלא לצורך עיבוד חקלאי.

3. ערך מוסף שעולה על ההשקעה

3. עלה הערך המוסף על הסכום שהיה מושקע בשיפורים אילו נעשו ערב תאריך ההפקעה בניכוי סכום הבלאי בעד כל התקופה (להלן - ההשקעה הנקיה), לא יעלה סכום הפיצויים על ההשקעה הנקיה.

4. ערך מוסף שהוא פחות מההשקעה

4. היה הערך המוסף פחות מההשקעה הנקיה, תקבע הועדה את סכום הפיצויים כפי שתראה לצודק בנסיבות המקרה, ובלבד שלא יעלה סכום הפיצויים על שלושה רבעים מההשקעה הנקיה.

5. שומה

5. ערך הזכות שהיתה למחזיק בקרקע, הערך המוסף וההשקעה הנקיה, לענין תוספת זו, יקבע שמאי שימנה שר החקלאות לאחר התייעצות עם שר המשפטים.

לוי אשכול
חיים גבתי

חוק מעמדן של ההסתדרות הציונית העולמית ושל הסוכנות היהודית לארץ-ישראל, התשי"ג-1952

7. פרטי מעמדן וצורת שיתוף הפעולה של ההסתדרות הציונית העולמית ושל הסוכנות היהודית לארץ-ישראל עם הממשלה ייקבעו באמנות שייכרתו בישראל בין הממשלה ובין כל אחד משני גופים אלה.

חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953 1

1. פירושים

(א) בחוק זה -

"השר" פירושו - חבר הממשלה שהממשלה הסמיכה אותו לענין חוק זה בהודעה שפורסמה ברשומות;
 "רשות הפיתוח" פירושו - רשות הפיתוח שהוקמה על פי חוק רשות פיתוח (העברת נכסים), התשי"ג-1950;
 "נכס" פירושו - מקרקעים;

"נכס נרכש" פירושו - נכס שקם לקנין רשות הפיתוח לפי סעיף 2;

"תאריך הרכישה" פירושו - התאריך שבו קם נכס לקנין רשות הפיתוח לפי סעיף 2;

"בעלים" של נכס נרכש, פירושו - מי שהיו ערב תאריך הרכישה בעלי הנכס או בעלי זכות או טובת הנאה בו, לרבות מי שבא תחתיהם;

"בית המשפט" פירושו - בית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו נמצא נכס נרכש.

(ב) לגבי בעל זכות או טובת הנאה בנכס, יראו כל מקום בחוק זה שבו מדובר בנכס, כאילו מדובר בו באותה זכות או טובת הנאה.

2. רכישת מקרקעים לצרכי פיתוח, התיישבות או בטחון

(א) נכס שהשר העיד עליו בתעודה חתומה בידו כי נתקיימו בו שלושה אלה:

(1) ביום ו' בניסן התשי"ב (1 באפריל 1952) לא היה בחזקת בעליו;

(2) שימש או הוקצה בתוך התקופה שבין ה' באייר התשי"ח (14 במאי 1948) ובין ו' בניסן התשי"ב (1 באפריל 1952) לצרכי פיתוח חיוניים, התיישבות או בטחון;

(3) עודנו דרוש לאחד הצרכים האלה;

יקום לקנין רשות הפיתוח, ורואים אותו נקי מכל שעבוד, ורשות הפיתוח רשאית להחזיק בו מיד.

(ב) הנכס יקום לקנין רשות הפיתוח מן התאריך שיצויין בתעודה האמורה; התעודה לא תינתן אלא תוך שנה אחת מיום תחילת תקפו של חוק זה, ותפורסם ברשומות סמוך ככל האפשר ליום נתינתה.

(ג) נכס שהוקנה לרשות הפיתוח כאמור, יירשם בספרי האחוזה בשמה; ואולם אי רישום לא יפגע בתוקף הקניית הנכס לרשות הפיתוח.

(ד) תעודה לפי סעיף זה לא תשמש כהודאה כי נכס נרכש אינו, או לא היה, נכס המדינה, או כי למדינה אין, או לא היתה, זכות או טובת הנאה בו.

3. זכות לפיצויים

(א) בעליו של נכס נרכש זכאים לפיצויים עליו מאת רשות הפיתוח. הפיצויים יינתנו בכסף, אם לא הוסכם אחרת בין הבעלים ובין רשות הפיתוח. שיעור הפיצויים ייקבע לפי הסכם בין רשות הפיתוח ובין הבעלים, ובאין הסכם - על ידי בית המשפט, בהתאם לאמור להלן.

(ב) שימש הנכס הנרכש לחקלאות, והיה מקור פרנסתו העיקרי של בעלו, ואין לו קרקע אחרת כדי מחייתו, חייבת רשות הפיתוח לפי דרישתו, להציע לו נכס אחר, בין בבעלות ובין בחכירה, כפיצויים מלאים או חלקיים. רשות מוסמכת, שתתמנה לכך על ידי השר, תקבע את סוג הנכס המוצע, מקומו, שטחו, ובמקרה של חכירה - תקופת החכירה (ובלבד שלא תפחת מ-49 שנה), ושווי הנכס, הן לענין חישוב הפיצויים והן לענין סיפוקו כדי מחייה - הכל בהתאם לכללים שייקבעו בתקנות.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) באות להוסיף על הוראות סעיף קטן (א) ולא לגרוע מהן.

4. קביעת הפיצויים על ידי בית המשפט

ואלה המקרים שבהם יקבע בית המשפט, לבקשת רשות הפיתוח או לבקשת בעל הנכס הנרכש, את זכות הפיצויים ושיעורם:

(1) אין הסכם בין רשות הפיתוח ובין בעל הנכס הנרכש על מתן פיצויים או על שיעורם;

(2) בעל הנכס הנרכש לא הגיש תביעת פיצויים לרשות הפיתוח תוך שנה אחת מיום פרסום התעודה לפי סעיף 2;

(3) הוגשה תביעה ולא הוגשו ראיות מספיקות לחיזוקה;

(4) הוגשו תביעות שונות או סותרות ביחס לנכס הנרכש.

5. כללים לקביעת הפיצויים

(א) בקביעת שיעור הפיצויים ינהג בית המשפט לפי הכללים שבסעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943, בשינויים המחוייבים לפי הענין. ובלבד שיראו את יום י"ב בטבת התשי"י (1 בינואר 1950) כמועד אשר בו פורסמה הודעה על כוונת הרכישה, לצרכי הסעיף האמור.

(ב) לכל סכום שבית המשפט יקבע כאמור, תיווסף תוספת בשיעור של שלושה אחוזים למאה לשנה, החל מיום י"ב בטבת התשי"י (1 בינואר 1950).

6. החלטת בית המשפט בהשלשת הפיצויים

(א) החלטת בית המשפט - ובמקרה של ערעור, החלטת בית המשפט לערעורים אזרחיים - תהיה סופית ביחס לכל הצדדים שאליהם נשלחו הודעות על בקשה לפי סעיף 4, או שהתייצבו ותבעו פיצויים בעצמם או על ידי מיופי כוח.

- (ב) מי שלא נשלחה אליו הודעה כאמור, או שלא התייצב ולא תבע כאמור, רשאי להגיש תביעה תוך שנה אחת מתאריך ההחלטה הסופית.
- (ג) פסק בית המשפט פיצויים ולא הורה על דרך תשלום, יושלשו הפיצויים בבית המשפט, ובית המשפט לא ישלם אלא כעבור שנה אחת מתאריך ההחלטה הסופית, או תקופה קצרה יותר, כפי שיחליט, ולאחר שתוגש אליו בקשה על כך מאת אדם התובע את הפיצויים, והפיצויים ישולמו כפי שיוורה בית המשפט.
- (ד) השלשת הפיצויים בבית המשפט כוחה יפה כסילוק מלא, והיא פוטרת את רשות הפיתוח מאחריות לכל תביעה ביחס לנכס, אם בית המשפט לא ציווה אחרת על פי תביעה לפי סעיף קטן (ב).
- (ה) אדם הטוען לפיצויים שהושלשו בבית המשפט ושלא שולמו, כולם או מקצתם, רשאי, תוך שלוש שנים מתאריך ההחלטה הסופית, לבקש מאת בית המשפט תשלום אותם הפיצויים, כולם או מקצתם. כן יהיה כל אדם הטוען שזכותו עדיפה לקבלת הפיצויים, כולם או מקצתם, רשאי להגיש תביעה נגד האדם שהפיצויים שולמו לו.
7. פטור מאחריות על שימוש בפיצויים
מתן פיצויים, בין בכסף ובין במקרקעים, בין לפי הסכם ובין לפי החלטת בית המשפט, או השלשתם לפי סעיף 6, פוטרים את רשות הפיתוח מכל אחריות על אופן השימוש באותם פיצויים או השימוש בהם לרעה.
8. אי-תחולה
סעיף 43(א) לחוק רשות פיתוח (העברת נכסים), התש"י-1950, לא יחול על נכס מנכסי רשות הפיתוח שהוצע או שניתן לבעלו של נכס נרכש כפיצויים מלאים או חלקיים בעד הנכס הנרכש.
9. חסינות
אישר השר בתעודה בחתימת ידו שפעולה נעשתה מטעם המדינה או רשות הפיתוח בנכס, אחרי ששימש או שהוקצה לראשונה לצרכי פיתוח חיוניים, לצרכי התיישבות או לצרכי בטחון, ולפני שהיה לנכס נרכש, לא תשמש פעולה זו עילה לתביעה מצד בעל הנכס או מי שקדם לו בזכות, או יסוד להאשמה.
10. תקנות
השר רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצוע חוק זה.

דוד בן-גוריון ראש הממשלה
יצחק בן-צבי נשיא המדינה

חוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992

רשויות ומשפט מנהלי – מכרזים – חובת מכרזים – העדפת תוצרת

תוכן עיניים

25	Go	הגדרות	סעיף 1
25	Go	חובת מכרז	סעיף 2
26	Go	תנאים להשתתפות במכרז	סעיף 2א
26	Go	עידוד נשים בעסקים	סעיף 2ב
27	Go	פטור לעסקת חוץ	סעיף 3
28	Go	סייג להתקשרות	סעיף 3ב
28	Go	פטור ממכרז, מכרז סגור ודרכי עריכת מכרז	סעיף 4
28	Go	התקשרויות של מערכת הבטחון, תאגיד מקומי ומוסד להשכלה גבוהה	סעיף 5
29	Go	תקנות	סעיף 5א
29	Go	שמירת דינים	סעיף 6
29	Go	ביצוע	סעיף 7
29	Go	תחילה	סעיף 8
29	Go	הוראות מעבר	סעיף 9

חוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992*

בחוק זה –
הגדרות

"תאגיד ממשלתי" – חברה ממשלתית, חברת-בת ממשלתית, או תאגיד שהוקם בחוק;
"מקרקעין" – כהגדרתם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל;
"מערכת הבטחון" – צבא-הגנה-לישראל, משרד הבטחון ויחידות הסמך שלו, וחברות ששר הבטחון אחראי עליהן.

(תיקון מס' 14)
תשס"ג-2002

"קופת חולים" – כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד-1994;

"מועצה דתית" – מועצה דתית שהוקמה מכוח חוק שירותי הדת היהודיים [נוסח משולב], התשל"א-1971;

"מוסד להשכלה גבוהה" – מוסד מהמוסדות המפורטים להלן, שהממשלה משתתפת בתקציבו, במישרין או בעקיפין:

(1) מוסד מוכר כמשמעותו בסעיף 9 לחוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958 (בסעיף זה – חוק המועצה להשכלה גבוהה);

(2) מוסד שקיבל תעודת היתר או אישור לפי סעיף 21א לחוק המועצה להשכלה גבוהה;

(3) מוסד שהתואר שהוא מעניק הוכר לפי סעיף 28א לחוק המועצה להשכלה גבוהה;

"המועצה להשכלה גבוהה" – כמשמעותה בחוק המועצה להשכלה גבוהה;

"עסק זעיר, קטן או בינוני" – עסק זעיר, עסק קטן או עסק בינוני שהוא עוסק פטור, עוסק מורשה או מוסד כספי, כהגדרתם בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, למעט תאגיד שבידי רשות מקומית לפחות מחצית מההון או מחצית מכוח ההצבעה בו וחברה כהגדרתה בחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001;

"עסק זעיר" – הוא מעסיק עד חמישה עובדים או שמחזור העסקאות השנתי שלו אינו עולה על 2 מיליון שקלים חדשים;

"עסק קטן" – הוא מעסיק בין שישה ל-20 עובדים או שמחזור העסקאות השנתי שלו עולה על 2 מיליון שקלים חדשים אך אינו עולה על 20 מיליון שקלים חדשים, ולא מתקיים לגביו אחד התנאים שבהגדרה "עסק זעיר";

"עסק בינוני" – הוא מעסיק בין 21 ל-100 עובדים או שמחזור העסקאות השנתי שלו עולה על 20 מיליון שקלים חדשים אך אינו עולה על 100 מיליון שקלים חדשים, ולא מתקיים לגביו אחד התנאים שבהגדרה "עסק זעיר" או "עסק קטן".

2. (א) המדינה, כל תאגיד ממשלתי, מועצה דתית, קופת חולים ומוסד להשכלה גבוהה, לא יתקשרו בחוזה לביצוע עיסקה בטובין או במקרקעין, או לביצוע עבודה, או לרכישת שירותים, אלא על-פי מכרז פומבי הנותן לכל אדם הזדמנות שווה להשתתף בו.

(ב) לא יפלה עורך המכרז בין מציעים מחמת מוגבלות, מין, נטיה מינית, מעמד אישי, גיל, הורות, גזע, דת, לאומיות, ארץ מוצא, השקפה או חברות במפלגה; בסעיף קטן זה, "מוגבלות" – לקות פיזית, נפשית או שכלית כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998.

(ג) לענין סעיף קטן (ב) –

(1) רואים כהפליה גם קביעת תנאים שלא ממין הענין;

¹ עפ"י תיקון מס' 14 יחול החוק גם על תאגיד מקומי. תיקון מס' 14 ייכנס לתוקף עם התקנת תקנות לענין עסקאות של תאגיד מקומי.

(2) אין רואים בהבחנה המתחייבת מאופיו או ממהותו של המכרז, הפליה.

תנאים להשתתפות
במכרז

2א. (א) עורך מכרז לא יקבע תנאי להשתתפות של מציע במכרז, אלא אם כן התנאי מתחייב מאופיו או ממהותו של המכרז.

(א1) במכרז ששווי ההתקשרות הצפוי בו נמוך מחמישים מיליון שקלים חדשים, לא יתנה עורך המכרז את קבלת מסמכי המכרז או את ההשתתפות בו בתשלום בעד מסמכי המכרז או בעד עלות הפקת המכרז אלא במקרים ובסכומים שיקבע שר האוצר, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת.

(ב) קבע עורך המכרז תנאי בנושא מן הנושאים המנויים בטור א' לתוספת, המצב דרישה מחמירה יותר מהאמור בטור ב' לתוספת, או תנאי הדורש ניסיון מוכח בעבודה עם עורך המכרז או עם גופים אחרים המנויים בסעיף 2, ינמק את החלטתו במסמכי המכרז.
(ג) שר האוצר, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאי לשנות, בצו, את התוספת.

2ב. (א) בסעיף זה –

עידוד נשים בעסקים "אישור" – אישור של רואה חשבון כי בעסק מסוים אישה מחזיקה בשליטה וכי לא התקיים אף אחד מאלה:

(1) אם מכהן בעסק נושא משרה שאינו אישה – הוא אינו קרוב של המחזיקה בשליטה;

(2) אם שליש מהדירקטורים אינם נשים – אין הם קרובים של המחזיקה בשליטה;

"אמצעי שליטה" – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;

"מחזיקה בשליטה" – נושאת משרה בעסק אשר מחזיקה, לבד או יחד עם נשים

אחרות, במישרין או בעקיפין, בלמעלה מ-50% מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק;

"נושא משרה" – מנהל כללי, משנה למנהל כללי, סגן למנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, וכל ממלא תפקיד כאמור בעסק אף אם תוארו שונה;

"עסק" – חברה הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה ולא הוצאו לציבור על פי תשקיף, או שותפות הרשומה בישראל;

"עסק בשליטת אישה" – עסק אשר אישה מחזיקה בשליטה בו, ואשר יש לה, לבד או יחד עם נשים אחרות, היכולת לכוון את פעילותו, ובלבד שהתקיימו הוראות פסקאות (1) ו-(2) של ההגדרה אישור;

"קרוב" – בן זוג, אח, הורה, צאצא, ובן זוג של אח, הורה או צאצא;

"תצהיר" – תצהיר של מחזיקה בשליטה שהעסק הוא בשליטת אישה.

(ב) פורסם מכרז לפי הוראות חוק זה, ולאחר שקלול התוצאות, קיבלו שתי הצעות או יותר תוצאה משוקללת זהה שהיא התוצאה הגבוהה ביותר, ואחת מן ההצעות היא של עסק בשליטת אישה, תיבחר ההצעה האמורה כזוכה במכרז, ובלבד שצורף לה, בעת הגשתה, אישור ותצהיר.

קביעת התאמות
לעסקים זעירים,
קטנים ובינוניים
במכרז ופרסום נתונים

2ג. (א) עורך המכרז יבחן בכל התקשרות אם אפשר לבצעה באמצעות עסק זעיר, קטן או בינוני, בלי שיהיה בכך כדי לפגוע במוצר, בעבודה או בשירות המבוקשים, ואם הדבר אפשרי – יפעל לקביעת התאמות בתנאי המכרז או ההתקשרות בהתאם.

(ב) שר האוצר, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לעניין אופן הבחינה כאמור בסעיף קטן (א), ולעניין התאמת תנאי מכרז או התקשרות של הגופים המנויים בסעיף 2(א), כולם או חלקם, לעסקים זעירים, קטנים או בינוניים.

(ג) גופים המנויים בסעיף 2(א) יפרסמו באתרי האינטרנט שלהם, או באתר אינטרנט שבו מתפרסמים במשותף פרסומים לכמה מהם, עד 31 במרס של כל שנה, נתונים על שילוב עסקים זעירים, קטנים ובינוניים בהתקשרויותיהם בשנה שחלפה.

(ד) שר האוצר, בהתייעצות עם שר הכלכלה והתעשייה, רשאי לקבוע בצו את פרטי הנתונים שיפורסמו בהתאם להוראות סעיף קטן (ג), והוראות לגבי אופן פרסומם.

פטור לעסקת חוק

3. שר האוצר, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, יקבע בתקנות הוראות לענין פטור מחובת מכרז להתקשרות בעיסקה עם מי שאינו תושב ישראל, או לענין עיסקה שביצועה נעשה מחוץ למדינה.

3א. (א) הממשלה רשאית לקבוע בתקנות, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, הוראות בענינים הבאים:

- (1) העדפה של תוצרת הארץ ובכלל זה תוצרת אזור כמשמעותו בתקנות שעת חירום (יהודה והשומרון וחבל עזה – שיפוט בעבירות ועזרה משפטית), התשכ"ח-1967 (בחוק זה – אזור) ורכישת טקסטיל בעבור מערכת הביטחון והמשרד לביטחון הפנים, והכל אם יוצרה בידי אזרח ישראלי או תושב קבע בישראל, או בידי תאגיד הרשום בישראל;
- (2) העדפה בשל התחייבות לשיתוף פעולה עסקי בינלאומי או לרכש גומלין בינלאומי, לרבות קביעת התחייבות לשיתוף פעולה עסקי בינלאומי או לרכש גומלין בינלאומי כתנאי להשתתפות במכרז, ולרבות קביעת דרישה כאמור בהתקשרויות המבוצעות שלא באמצעות מכרז;
- (3) (פקעה).

(1א) (1) בסעיף קטן זה, "אזורי עדיפות לאומית" – האזורים שנקבעו לפי סעיף 40 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן – חוק לעידוד השקעות הון), ואזורים אחרים שקבעה הממשלה, מעת לעת, לענין ההטבות לפי חוק לעידוד השקעות הון או לענין חוק זה.

(2) הודעה על קביעת אזורים אחרים לפי פסקה (1) תפורסם ברשומות.³

(2א) לענין חוק זה אזור התעשייה עטרות הוא אזור עדיפות לאומית ולענין תקנות חובת מכרזים (העדפת תוצרת מאזורי עדיפות לאומית), תשנ"ח-1998 (להלן – התקנות), יחולו הוראות אלה:

- (1) יראו את אזור התעשייה עטרות כ"אזור קו העימות";
- (2) לענין אזור התעשייה עטרות, ההגדרות "טובין מאזור קו העימות" ו"שירותים מאזור קו העימות" ייקראו כך: אחרי "מתגוררים דרך קבע באזור קו העימות" יבוא "בשטח השיפוט של עיריית ירושלים או באזור א"י".
- (3) שר האוצר ושר הביטחון, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאים לקבוע, בכל הנוגע להתקשרויות של מערכת הביטחון, הוראות בענין העדפה של תוצרת מאזורי עדיפות לאומית והוראות לענין הגבלת מכרזים למציעים מאזורי עדיפות לאומית.
- (4) הממשלה רשאית להחליט כי תינתן העדפה לתוצרת מאזורי עדיפות לאומית גם בנוגע להתקשרויות של משרדי ממשלה אחרים; העדפה לפי פסקה זו תינתן בהתאם לתקנות שיתקין שר האוצר, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת.

(ב) תקנות לפי סעיף קטן (א), ככל שהן חלות על חברה ממשלתית ועל חברת בת ממשלתית, יראו אותן כקביעה של הממשלה לפי סעיף 4(א) לחוק החברות הממשלתיות, תשל"ה-1975, והוראות החוק האמור יחולו לענין הקביעה.

(ג) לענין סעיף זה –

(1) "העדפה" – לרבות בדרך של פיצול ההתקשרות נושא המכרז, בין מציעים של

² תחילתו של סעיף קטן 2(ג) ביום 16.8.2018.

³ ר' י"פ תשס"ז מס' 5501 מיום 28.2.2006 עמ' 2088. ["י"פ תשע"ד מס' 6838](#) מיום 16.7.2014 עמ' 6814.

תוצרת הארץ לבין מציעים של תוצרת שאינה תוצרת הארץ, או בין מציעים של תוצרת מאזורי עדיפות לאומית לבין מציעים של תוצרת שלא מאזורים כאמור, לפי הענין, והכל בתנאים, בשיעורים, ועל פי כללים שייקבעו בתקנות;

(2) "תוצרת הארץ", "תוצרת אזורי עדיפות לאומית" - כפי שייקבע בתקנות.

סייג להתקשרות
(תיקון מס' 7)
תשנ"ה-1994

3. הממשלה רשאית להורות בצו, באישור ועדת החוץ והבטחון של הכנסת, כי המדינה או תאגיד ממשלתי לא יתקשרו בחוזה לביצוע עסקה כאמור בסעיף 2 עם מדינת חוץ מסוימת או עם ספק חוץ מסוים מטעמים שבמדיניות חוץ; הוראה כאמור תפורסם ברשומות, והיא לא תחול לענין מכרז שפורסם קודם לפרסומה; ניתנה הוראה כאמור לחברה ממשלתית או לחברה בת ממשלתית, יחולו הוראות סעיף 3א(ב).
4. (א) שר האוצר, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, יקבע בתקנות –
- (1) סכומים או סוגי עסקאות ונהלים לסיווג עסקאות, שלגביהם, על אף האמור בסעיף 2 –
- (א) לא תהיה חובה לערוך מכרז כלל;
- (ב) לא תהיה חובה לערוך מכרז פומבי אלא מכרז סגור ותנאיו של מכרז כזה;
- (2) סוגי עסקאות שבהן תהיה ההשתתפות במכרז מותנית בתנאים שייקבעו;
- (3) סוגי עסקאות שבהן ניתן לנהל משא ומתן עם המציעים שהצעותיהם נמצאו מתאימות, וכללים לניהול המשא ומתן;
- (4) צורת המכרזים ודרכי הזמנתן וקבלתן של הצעות מחירים, ואופן פרסומם של המכרזים ברבים;
- (5) אופן הרכבתן ואיושן של ועדות מכרזים, ואמות המידה לבחירת ההצעות המתאימות;
- (6) הוראות מיוחדות ותנאים מיוחדים למכרזים לסוגיהם השונים של המוסדות והתאגידים שחוק זה חל עליהם;
- (7) כל ענין אחר הנראה לו דרוש לשם ניהול תקין והוגן של עסקאות ובמטרה להבטיח את קבלת ההצעות שיעניקו את מרב היתרונות למי שערך את המכרז.
- (ב) בתקנות לפי סעיף זה ייקבעו, בין היתר, פטורים מחובת מכרז להתקשרות הנדרשת בדחיפות למניעת נזק של ממש ולהתקשרות שלגביה נתקיימו נסיבות מיוחדות ונדירות המצדיקות עשייתה ללא מכרז, ותנאים למתן פטורים כאמור.
5. (א) לגבי עסקאות של מערכת הבטחון, יבוא לענין סעיפים 3 ו-4 במקום שר האוצר, שר הבטחון בהתייעצות עם שר האוצר.
- התקשרויות של מערכת הבטחון, תאגיד מקומי ומוסד להשכלה גבוהה

- (ב)⁴ לגבי עסקאות של תאגיד מקומי, יבוא, לענין סעיפים 3 ו-4, במקום שר האוצר, שר הפנים בהתייעצות עם שר האוצר.
- (ב1) לגבי עסקאות של חברה כהגדרתה בחוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, תבוא לענין סעיפים 3 ו-4, במקום שר האוצר, מועצת הרשות כהגדרתה בחוק האמור, בהתייעצות עם שר האוצר.

⁴ תוקפו של הסעיף הקטן 30 ימים מכניסתן לתוקף של תקנות לענין עסקאות של תאגיד מקומי.

(ג) לגבי עסקאות של מוסד להשכלה גבוהה, לענין סעיפים 3 ו-4, במקום שר האוצר, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, יבוא שר החינוך ושר האוצר, בהתייעצות עם המועצה להשכלה גבוהה ובאישור ועדת החינוך התרבות והספורט של הכנסת.

5א. (א) תקנות לפי חוק זה ניתן לקבוע דרך כלל, לסוגי עסקאות, או לסוגי הגופים המתקשרים.

(ב) תקנות לפי חוק זה יחולו ככל שאינן סותרות התחייבות של המדינה באמנה בינלאומית.

6. אין בהוראות חוק זה כדי לגרוע מהוראות כל דין אחר. ^{שמירת דינים}

7. שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו. ^{ביצוע}

8. (א) תחילתו של חוק זה ביום כ"ה באייר התשנ"ג (16 במאי 1993). ^{תחילה}

(ב) שר האוצר יגיש לאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת תקנות כמפורט בסעיף 4 לפני תחילתו של חוק זה.

9. (א) חוק זה לא יחול על התקשרות כתוצאה –

(1) ממכרז פומבי או סגור, מפניה לקבלת הצעות או ממתן התחייבות, והכל אם נעשו לפני תחילתו של חוק זה בהתאם לכללים ולנהלים שהיו נוהגים לפני תחילתו של החוק;

(2) ממימוש זכות ברירה הכלולה בחוזה שנכרת לפני תחילתו של חוק זה.

(ב) עד כניסתו לתוקף של תקנות לפי סעיף 3א(א) פסקאות (1) או (2) או עד יום כ"ח בטבת תשנ"ה (31 בדצמבר 1994) לפי המוקדם, ולענין תקנות לפי סעיף 3א(א)(3) - עד כניסתו לתוקף או עד ליום ט"ו באייר התשנ"ה (15 במאי 1995) לפי המוקדם, ינהגו המדינה וכל תאגיד ממשלתי בכל הענינים המפורטים בסעיף האמור, לפי הענין, לפי הכללים והנהלים שהיו נוהגים לפני תחילתו של חוק זה.

(ג) (בוטל). ^(תיקון מס' 17 תשס"ה-2005)

תוספת ^(תיקון מס' תשס"ח-2008)
(סעיף 2א(ב))

טור א'	טור ב'
1. ותק -	דרישה כי למציע ותק של שנה בתחום הרלוונטי להתקשרות במכרז, או ותק בתחום כאמור השווה למשך ביצוע ההתקשרות המתוכנן, לפי הגבוה מביניהם; בכל מקרה, לא תעלה דרישה הוותק על חמש שנים.
2. ניסיון קודם -	דרישה כי המציע ביצע עבודה אחת קודמת בהיקף כספי או כמותי השווה להיקף העבודה שבמכרז, או כי המציע ביצע עד שלוש עבודות קודמות, שההיקף הכספי או העמותי של כל אחת מהן שווה למחצית ההיקף כאמור של העבודה שבמכרז.
3. היקף מחזור כספי -	דרישה כי למציע מחזור כספי שנתי בשיעור של כפל ההיקף הכספי השנתי המוערך לביצוע ההתקשרות שבמכרז, לכל היותר; דרישה כאמור תתייחס לכל היותר לכל אחת משלוש השנים שקדמו להתקשרות.
4. היקף ייצור או הספקה -	בחוזה לביצוע עסקה בטובין – דרישה להיקף ייצור או הספקה שאינה עולה על כפל ההיקף השנתי הנדרש במסגרת ההתקשרות; דרישה כאמור תתייחס לכל היותר לכל אחת משלוש השנים שקדמו להתקשרות.

יצחק מודעי
שר האוצר

יצחק שמיר
ראש הממשלה

חוק נכסי נפקדים, התש"י-1950

1. פירושים

בחוק זה -

(א) "נכס" כולל מקרקעים ומטלטלים, כספים, זכות בנכס, מוחזקת או ראויה, מוניטין, וכל זכות בחבר בני-אדם או בניהולו;

(ב) "נפקד" פירושו -

(1) אדם אשר - בכל עת בתוך התקופה שבין יום ט"ז בכסלו התש"ח (29 בנובמבר 1947) ובין היום בו תפורסם אכרזה, בהתאם לסעיף 9(ד) לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948, כי מצב החירום שהוכרז על ידי מועצת המדינה הזמנית ביום י' באייר התש"ח (19 במאי 1948) חדל מהתקיים - היה בעל חוקי של נכס שבשטח ישראל או נהנה ממנו או החזיק בו, בעצמו או ע"י אחר, ובכל עת בתוך התקופה האמורה -

(I) היה אזרח או נתין של לבנון, מצרים, סוריה, סעודיה, עבר-הירדן, עיראק או תימן, או

(II) נמצא באחת הארצות האלה או בכל חלק של ארץ-ישראל שמחוץ לשטח ישראל, או

(III) היה אזרח ארצישראלי ויצא ממקום-מגוריו הרגיל בארץ-ישראל -

(א) אל מקום שמחוץ לארץ-ישראל, לפני יום כ"ז באב התש"ח (1 בספטמבר 1948); או

(ב) אל מקום בארץ-ישראל שהיה מוחזק אותה שעה בידי כוחות שביקשו למנוע הקמתה של מדינת ישראל או שנלחמו בה לאחר הקמתה;

(2) חבר בני-אדם אשר - בכל עת בתוך התקופה האמורה בפיסקה (1) - היה בעל חוקי של נכס שבשטח ישראל או נהנה ממנו או החזיק בו, בעצמו או על ידי אחר ושכל חבריו, שותפיו, בעלי-מניותיו, מנהליו או מנהלי-עסקיו הם נפקדים כמשמעותם בפיסקה (1), או שנפקדים כאלה מכריעים באופן אחר בהנהלת עסקיו, או שכל הונו הוא בידי נפקדים כאלה;

(ג) "אזרח ארצישראלי" פירושו - אדם אשר, ביום ט"ז בכסלו התש"ח (29 בנובמבר 1947) או לאחר מכן, היה אזרח ארצישראלי לפי

הוראות "איחוד דברי-המלך במועצה על האזרחות הארצישראלית, 1925-1941", וכולל תושב ארצישראלי אשר, ביום האמור או לאחר

מכן, לא היתה לו אזרחות או נתינות, או נתינותו לא היתה מוגדרת או ברורה;

(ד) "חבר בני-אדם" פירושו - חבר שנתכונן בארץ-ישראל או מחוצה לה, מאוגד או בלתי-מאוגד, רשום או בלתי-רשום, וכולל חברה, שותפות, אגודה שיתופית, אגודה לפי חוק האגודות מיום 29 ברג'י 1327 - 3 באוגוסט 1909, וכל גוף משפטי אחר וכל מוסד בעל נכסים;

(ה) "נכס נפקד" פירושו - נכס אשר - בכל עת בתוך התקופה שבין יום ט"ז בכסלו התש"ח (29 בנובמבר 1947) ובין היום בו תפורסם

אכרזה, בהתאם לסעיף 9(ד) לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948, כי מצב החירום שהוכרז על ידי מועצת המדינה הזמנית ביום

י' באייר התש"ח (19 במאי 1948), חדל מהתקיים, - נפקד היה בעלו החוקי או נהנה ממנו או מחזיק בו, בעצמו או על ידי אחר; אך אינו

כולל מטלטלים המוחזקים על ידי נפקד ופטורים מעיקול או מתפיסה בהתאם לסעיף 3 לפקודת הפרוצדורה האזרחית, 1938;

(ו) "נכס מוקנה" פירושו - נכס המוקנה לאפוטרופוס לפי חוק זה;

(ז) "נכס מוחזק" פירושו - נכס מוקנה שהאפוטרופוס מחזיק בו בפועל, וכולל נכס שנרכש תמורת נכס מוקנה;

(ח) "נכס משוחרר" פירושו - נכס ששוחרר לפי סעיף 28;

(ט) "שטח ישראל" פירושו - השטח בו חל משפט מדינת ישראל;

(י) "שטר" פירושו - שטר-חליפין, שיק, שטר-חוב, או כל שטר אחר העובר לסוחר.

2. אפוטרופוס לנכסי נפקדים

(א) שר האוצר ימנה, בצו שיפורסם ברשומות, מועצת-אפוטרופוסות לנכסי-נפקדים ויקבע את אחד מחבריה כיושב-ראש המועצה. יושב-ראש המועצה ייקרא האפוטרופוס.

(ב) האפוטרופוס רשאי להגיש תביעה ולפתוח בפעולה משפטית אחרת נגד כל אדם, ולהיות תובע, נתבע או בעל-דין אחר בכל פעולה משפטית.

(ג) האפוטרופוס זכאי להיות מיוצג בכל פעולה משפטית על ידי היועץ המשפטי לממשלת ישראל או בא-כוחו.

(ד) חדל האפוטרופוס מכהן, תפקידיו, סמכויותיו, זכויותיו וחובותיו עוברים מאליהם לשר האוצר; נתמנה אדם אחר להיות האפוטרופוס, התפקידים, הסמכויות, הזכויות והחובות האמורים עוברים מאליהם אליו, וכן מאפוטרופוס לאפוטרופוס.

3. מינוי מפקחים, סוכנים ועובדים

(א) האפוטרופוס רשאי, באישור שר האוצר בכתב, למנות מפקחים על נכסי נפקדים ולהעביר לכל אחד מהם כל סמכות מסמכויותיו, חוץ מהסמכות למנות מפקחים. הודעה על מינויו ועל היקף סמכויותיו של כל מפקח תפורסם על ידי האפוטרופוס ברשומות.

(ב) האפוטרופוס רשאי למנות סוכנים להנהלת נכסים מוחזקים בשמו ולקבוע ולשלם את שכר-טרוחתם.

(ג) האפוטרופוס רשאי למנות פקידים ועובדים אחרים שדינם כדין שאר עובדי המדינה.

4. הקניית נכסי נפקדים לאפוטרופוס (תיקון התשכ"ה)

(א) בהתחשב עם הוראות חוק זה -

(1) כל נכס נפקד מוקנה בזה לאפוטרופוס מיום פרסום מינויו, או מיום שהיה לנכס נפקד, הכל לפי התאריך המאוחר יותר;

(2) כל זכות שהיתה לנפקד בנכס עוברת מאליה לאפוטרופוס בשעת הקניית הנכס; ויד האפוטרופוס כיד בעל הנכס.

(1א) (1) היה נכס פלוני הקדש לפי כל דין תהא הבעלות בו מוקנית לאפוטרופוס, כשהיא חפשית מכל סייג, התנאה והגבלה כיוצא באלה

שנקבעו בכל דין או בכל מסמך הנוגע להקדש או על פיהם, בין שנקבעו לפני ההקניה ובין לאחריה, אם בעל הנכס, או האדם שבידו

החזקה או זכות הניהול של הנכס, או הנהנה מההקדש היו נפקדים; ההקניה היא מיום י' בכסלו התש"ט

(2) בדצמבר 1948) או מיום שבו נעשה אחד מאלה לנפקד, הכל לפי המועד המאוחר;

(2) אין בהוראות סעיף-קטן זה כדי לבטל סייג, התנאה, הגבלה וכיוצא באלה שנקבעו בחוק זה או על פיו או שהוטלו על ידי האפוטרופוס, ואין בהן כדי לבטל עיסקאות שנעשו על ידיו 2.

(ב) דין פירותיו של נכס מוקנה כדין הנכס המוקנה המביא את הפירות.

(ג) נכס מוקנה -

(1) יעמוד כנכס מוקנה כל עוד לא היה לנכס משוחרר לפי סעיף 28 או לא חדל להיות נכס נפקד לפי סעיף 27;

(2) האפוטרופוס זכאי לשים יד עליו בכל מקום שימצאנו.

(ד) רכש האפוטרופוס נכס, שלא היה נכס נפקד בשעת הרכישה, תמורת נכס מוקנה, הנכס שנרכש נהפך לנכס מוחזק ודינו כדין הנכס שתמורתו נרכש.

18. החזרת נכסים שנחשבו בטעות לנכסים מוקנים
 (א) החליט בית-משפט מוסמך שנכס שהאפוטרופוס חשבו לנכס מוקנה אינו נכס מוקנה, ימסור האפוטרופוס, בהתחשב עם הוראות סעיף 17, את הנכס או את התמורה שקיבל בעדו, הכל לפי הענין, לאדם שהורה עליו בית המשפט בהחלטתו, ואם לא הורה בית המשפט - לאדם שמידיו קיבל האפוטרופוס את הנכס, ואם אין האדם ידוע לו, יפנה האפוטרופוס לבית-משפט מוסמך לשם קבלת הוראות.
 (ב) מצא האפוטרופוס שנכס שהוא חשבו לנכס מוקנה אינו נכס מוקנה, רשאי הוא, בהתחשב עם הוראות סעיף 17, למסור את הנכס או את התמורה שקיבל בעדו, הכל לפי הענין, לאדם הזכאי, לדעת האפוטרופוס, להחזיק בנכס או בתמורה.

19. הגבלת סמכויות האפוטרופוס

(א) היה הנכס המוקנה מסוג המקרקעים, אין האפוטרופוס רשאי -
 (1) למכור את הנכס או להעביר באופן אחר את זכות הבעלות עליו; אולם אם תוקם רשות-פיתוח על פי חוק של הכנסת, מותר יהא לאפוטרופוס למכור את הנכס לאותה רשות-פיתוח, במחיר שאינו פחות משוויו הרשמי של הנכס;
 (2) להחכיר את הנכס לתקופה שלמעלה משש שנים, אלא -
 (I) לרשות הפיתוח האמורה, ובהחכירו לה נכס יתנה האפוטרופוס עם רשות הפיתוח בחוזה החכירה שדמי-החכירה השנתיים שישולמו על ידיה לא יהיו פחותים מסכום השווה ל-4.8 למאה משוויו הרשמי של הנכס; או -

חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979

1. ^{חובת ההשבה} (א) מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן - הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן - המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויה.
2. ^{פטור מהשבה} (ב) אחת היא אם באה הזכיה מפעולת הזוכה, מפעולת המזכה או בדרך אחרת.
3. בית המשפט רשאי לפטור את הזוכה מחובת ההשבה לפי סעיף 1, כולה או מקצתה, אם ראה שהזכיה לא היתה כרוכה בחסרון המזכה או שראה נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי צודקת.
4. הזוכה רשאי לנכות ממה שעליו להשיב אה מה שהוציא או התחייב להוציא או השקיע באופן סביר להשגת הזכיה.
5. מי שפרע חובו של אדם אחר בלי שהיה חייב לכך כלפיו, אינו זכאי להשבה אלא אם לא היתה לזוכה סיבה סבירה להתנגד לפרעון החוב, כולו או מקצתו, ואינו זכאי להשבה זו אלא כדי מה שנתן לפרעון החוב.
6. (א) מי שעשה בתום לב ובסבירות פעולה לשמירה על חייו, שלמות גופו, בריאותו, כבודו או רכושו של אדם אחר, בלי שהיה חייב לכך כלפיו, והוציא או התחייב להוציא הוצאות בקשר לכך, חייב הזוכה לשפותו על הוצאותיו הסבירות, כולל חיוביו כלפי צד שלישי, ואם נגרמו למזכה עקב הפעולה נזקי רכוש, רשאי בית המשפט לחייב את הזוכה בתשלום פיצויים למזכה, אם ראה שמן הצדק לעשות כן בנסיבות הענין.
7. (ב) לענין החיוב בפיצויים לפי סעיף קטן (א) דין מי שנכסיו שימשו לשמירת הערכים האמורים כדין מי שעשה פעולה לשמירתם.
8. (ג) אין חובת שיפוי או פיצוי לפי סעיף זה על זוכה שהתנגד לפעולה או לשימוש בנכסים או לשיעור ההוצאות או שהיתה לו סיבה סבירה להתנגד להם, זולת אם הפעולה או השימוש בנכסים היו לשמירה על חייו, שלמות גופו או בריאותו.
9. (א) הוראות חוק זה יחולו כשאין בחוק אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון ואין הסכם אחר בין הצדדים.
10. (ב) חוק זה יחול גם על המדינה.
11. (ג) אין בחוק זה כדי לגרוע מתרופות אחרות.
12. סעיף 3 לחוק לתיקון דיני הנזיקין האזרחיים (הטבת נזקי גוף), תשכ"ד-1964 - בטל.

שמואל תמיר
שר המשפטים

מנחם בגין
ראש הממשלה

יצחק נבון
נשיא המדינה

קבצים שנשלחו ע"י המרצה :

1. מקרקעי ישראל

0	1.1 תולדות משטר הקרקעות בארץ ישראל
1	1.2 סיווג הקרקעות העותמני והחוק הישראלי
2	1.3 מקרקעי ציבור בישראל
2	1.3.1 בעלות קרקע ציבורית בישראל
3	1.3.2 מקרקעי הרשות המקומית
4	1.3.3 מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד
5	1.3.4 איסור מכירת מקרקעי ישראל
6	1.4 מקרקעי המדינה
6	1.4.1 חוק נכסי המדינה
6	1.4.2 "נכס הפקר" הוא נכס של המדינה
8	1.5 נכסי נפקדים
8	1.5.1 חוק נכסי נפקדים
8	1.5.2 האפוטרופוס לנכסי נפקדים
9	1.5.3 "נפקד"
9	1.5.4 "נכס נפקד"
10	1.5.5 מכירת נכסי נפקדים לרשות הפיתוח
11	1.6 נכסי הווקף המוסלמי בישראל
11	1.7 רשות הפיתוח
11	1.7.1 חוק רשות הפיתוח
12	1.7.2 כינון רשות הפיתוח
13	1.7.3 מקרקעי רשות הפיתוח
13	1.7.4 רשות הפיתוח ורשות מקרקעי ישראל
14	1.8 קרן הקיימת לישראל
14	1.8.1 מטרות קרן הקיימת לישראל
15	1.8.2 מקרקעי קרן הקיימת
15	1.8.3 ערכי שוויון וחירות בקרן הקיימת
17	1.8.4 המעמד המשפטי של קרן הקיימת לישראל
19	1.8.5 מדוע אין למכור את מקרקעי קרן הקיימת
20	1.8.6 "האמנה" להקמת מינהל מקרקעי ישראל
21	1.8.7 סיום תוקף "האמנה"

1.1 תולדות משטר הקרקעות בארץ ישראל

המשטר האגררי בישראל התפתח ושינה מתכונתו לאורך ההיסטוריה של ארץ ישראל. המשטר האגררי בישראל הוא תולדה של היסטוריה רבת שנים. בהתגבשות המשטר האגררי היו השפעות לתקופת המקרא, לכיבוש הרומי, הביזנטי, הערבי, הצלבני, הממלוכי, העותמני, התנועה הציונית, למנדט הבריטי ולמשטר הקרקע במדינת ישראל. ענייננו כאן אינו לפרשה ההיסטורית, אלא במדיניות קרקע בדורות קודמים, שיש לה משמעות בהתפתחות המשטר האגררי הנוהג כיום בישראל⁵. העיקרון המקראי המיוחד למשטר הקרקעי של ארץ ישראל הוא ש"הארץ לא תימכר לצמיתות כי לי הארץ, כי גרים ותושבים אתם עימדי" (ויקרא כ"ה, כ"ג).

חוק הקרקעות העותמני נחקק בשנת 1858. בעקבות החוק, חילק השלטון התורכי בין פקידיו זכות לגבות מס קרקע (ח'ראג') ממחזיקי קרקעות מירי. הפקיד, או בכינויו "האדון" ("אפנדי" בערבית), הפך עד מהרה להיות בעצמו בעל אחוזה⁶. בחוק הקרקעות העותמני משנת 1858, נוספו לסיווג קרקעות המדינה שסווגו כ"מירי" ומקרקעי צבור - "מתרוכה", גם קרקעות שאינן מעובדות המצויות מחוץ לתחומי הישובים (קרקע "מאוות"), קרקעות שניטשו על ידי מעבדיהן ("מחילול"), וקרקעות פרטיות של השולטן שהועברו לידי המדינה כמקרקעי ציבור ("גייפתיק"). חוק הקרקעות משנת 1858, אפשר למסור להקדש ("וואקף") קרקעות שהן קניינו הפרטי המלא ("מולכי") של המקדיש. בעלי האחוזות החדשים, האפנדים, היו ברובם פקידים עירוניים מבירות ומיפו שלא היה להם קשר ישיר לעבודת האדמה. האפנדים היו מוכנים למכור את הקרקע לכל דורש על האריסים המעבדים את הקרקע ואף מתגוררים בה.

לחוק הקרקעות העותמני משנת 1858 הייתה תרומה רבת חשיבות בשל הטלת החובה לרשום את זכויות הבעלות בקרקע והחובה לרשום כל עסקה במקרקעין. השלטון התורכי הסתייג משיטת רישום הקרקע המסורתית במשותף ("מושעאי") על שם בתי האב והעדיף רישום החלקות המפוזרות על שם יחידים ("מפרוז"), או רישום קרקעות ציבוריות על שם הכלל ("מתרוכה"). באותם ימים, החקלאים חששו מנטל המס שיושת עליהם בעת רישום הבעלות האישית. על כן העדיפו המחזיקים בקרקע, רישום מרוכז ומשותף של הזכויות בקרקע, על שם בעל קרקעות אחד והמשך חלוקה שנתית ללא רישום, של שטחי עיבוד בין בני הכפר כבעבר.

בשנת 1912, תוקן חוק הקרקעות העותמני ומעמדה של קרקע מסוג "מירי" השווה במידה רבה לקרקע בבעלות פרטית מסוג "מולכי". ההגבלה היחידה שנשארה באותה עת על קרקעות מסוג מירי היא שבעליהן אינם יכולים להקדיש את הקרקע ל"וואקף" או להקדישם בצוואה. משמע, שבמות בעל הקרקע ובאין קרובים, הופכת הקרקע ל"מחלול", והקרקע שבה להיות רכוש המדינה. על פי החוק משנת 1912, אם אין מעבדים את הקרקע במשך שלוש שנים, חוזרת קרקע מירי להיות רכוש המדינה. בפועל, אין ראייה שחוק זה נאכף.

חוק המקרקעין העותמני נשמר בארץ ישראל במשך כל שנות שלטון המנדט הבריטי ואף לאחר הקמת המדינה עד לחקיקת חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 שנכנס לתוקף בשנת 1970. חוק המקרקעין הישראלי, על אף שביטל חלק גדול מהוראות החוק העותמני, דאג לשמר חלק מהוראת החוק העותמני ולשמר זכויות שנרכשו על פי החוק הקודם. יצוין שבתורכיה, מולדת חוק המקרקעין העותמני, בוטל החוק ועבר מהעולם כבר בשנת 1922⁷.

במקביל לחוק הקרקעות העותמני, נחקק גם חוק רישום הקרקעות שיצר את מוסד ה"טאבו" שהיא לשכת רישום מקרקעין ואת ה"קושאן" שהוא שטר הרישום. בשנת 1922 בוטלו בתורכיה החוקים הקשורים בדת המוסלמית (המגילה) ובהם חוק הקרקעות וחוק הטאבו. מאוחר יותר (1932) בוטל החוק העותמני גם בלבנון וקפריסין. בישראל, חוק הקרקעות העותמני עמד בתוקפו אך נקבעה שיטת רישום חדשה בפקודת הסדר זכויות במקרקעין משנת 1929⁸.

-
- לסקירה על ההיסטוריה של הקניית זכויות במקרקעין בארץ ישראל ראה: הללי אברהם, **הזכויות במקרקעין: רקע היסטורי - כללי של התפתחות הקניין בארץ**, קובץ "ארצות הגליל" (ב): העורכים: אבשלום שמואלי, ארנון סופר, נורית קליאוט, עמ' 575-610, 1983.
 - סוכובולסקי אברהם, **תולדות העברת זכויות במקרקעין לאור מקורות קלאסיים, ימי הביניים ומשפט כנסייתי**. תל אביב, 1985.
 - האנציקלופדיה העברית, כרך ו', הערך: הכלכלה: החקלאות (המשטר הקרקעי), עמ' 820-807.
 - גרנובסקי א., **המשטר הקרקעי בארץ ישראל**, (תשכ"ט 1949).
 - גרנות א., **תמורות אגרריות בישראל ובעולם**, (הוצאת דביר, תל אביב, 1954).
 - יסמן יהושע, **"עד אנא ישלטו בנו חוקי המנדט העותמניים?"**; משפטים י"ב, תשמ"ב עמ' 5.

1.2 סיווג הקרקעות העותמני והחוק הישראלי

במשטר האגרי העותמני מבחינים בין זכות בעלות לבין זכות שימוש או זכות הנאה מהשימוש בקרקע. במשטר העותמני, רוב האדמות הן בזיקה לבעלות ציבורית של האמירות, השולטן, הקדשים וכד'. במשטר האגרי שהיה נוהג בישראל עד לשנת 1970, מוינו המקרקעין לסוגים הבאים:

א. אדמות מולכ - אדמות בבעלות פרטית מלאה, מרביתן אדמות שייעודן לבניה למגורים בערים ובכפרים.

ב. אדמות מירי - אדמות שהבעלות העליונה (הרקבה) בהן היא של האמירות (מדינת ישראל "נכנסה בנעליה") והזכות לפירות הקרקע (התצ'רוף) נתונה למחזיק בקרקע. בקבוצה זו נכללות רוב הקרקעות החקלאיות שהיו מעובדות בארץ ישראל בתקופת המנדט, שטחי מרעה ויער וקרקעות המיועדות לבנייה. הקיבוצים והמושבים הוקמו על אדמות מסוג מירי.

בחוק המקרקעין משנת 1969, אוחדו בסעיף 153, בקרקעות מירי, הזכות ל"רקבה" עם הזכות ל"תצ'רוף". משמע שבעלות בקרקע מירי הועברה במלואה למי שהקרקע רשומה על שמו:

"153. מקרקעין מסוג "מירי":

מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מירי", הבעלות בהם תהיה בעלות מלאה בהתאם להוראות חוק זה."

ג. אדמות מסוג מאוות - אדמות הנמצאות במרחק גדול ממקום יישוב, שהזכות להחזיק בהם נוצרת על ידי עיבודם ולא כתוצאה מהחזקת שטר טאבו. החוק העותמני קבע, שמי שמעבד קרקעות אלו ברישיון, יהיה רשאי לרכוש את הזכות במקרקעין ללא תשלום. אם עיבד את הקרקע ללא רישיון, יוכל לרכוש את הזכות תמורת תשלום על פי שוויה (בדל אל מיטל). חלק מאדמות מאוות נרכשו עוד בתקופת המנדט על ידי קרן הקיימת לישראל, הוכשרו וזכו בדרך זו לקושאן.

סעיף 155 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, קובע שמקרקעין שערב כניסת החוק לתוקפו היו מסוג מאוות, יירשמו על שם המדינה:

"155. מקרקעין מסוג "מאוות":

מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מאוות" יירשמו על שם המדינה; אולם אם קיבל אדם שטר קניין על מקרקעין כאלה על פי סעיף 103 לחוק הקרקעות העותמני משנת 1274 להג'רה או על פי פקודת העברת קרקעות, זכאי הוא, או חליפו, לרישום המקרקעין על שמו."

ד. מתרופה - אדמות ברשות הרבים, שהן מקרקעי ציבור כמו כבישים וכד'. אדמות אלו אסורות בבנייה, פרט לבניית מוסדות ציבור שבעלות העירייה או הממשלה. סוג אחד של מתרופה הוא קרקע המשמשת את הרבים (כמו דרכים) וסוג נוסף הוא קרקע בבעלות הציבור הנמסרות לשימוש זמני של יחידים (למשל - שטחי מרעה).

לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, יירשמו מקרקעין מסוג מתרופה על שם המדינה אלא אם נרשמו המקרקעין על שם רשות מקומית:

"154. מקרקעין מסוג "מתרופה":

(א) מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מתרופה" יירשמו על שם המדינה, אולם אם היו המקרקעין בתחום רשות מקומית וערב תחילת חוק זה היו דרכים או שטחים פתוחים, למעט שפת ים, ששימשו בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית, יירשמו על שם הרשות המקומית.

(ב) מקרקעין שנרשמו על שם רשות מקומית בהתאם לסעיף קטן (א) ואחרי כן שונה שימושם לשימוש שלא היה מצדיק רישוםם על שם הרשות המקומית, יעברו לבעלות המדינה."

ה. קרקעות מוקאפה - קרקעות הקדשים ושל הוואקף. במקורן הוקדשו אדמות אלו לצרכי תרבות, סעד, חינוך ודת. מבחינים בין וואקף כפרי לוואקף עירוני. אדם שברשותו אדמה מסוג מולכ היה רשאי להקדישה בהקדש למטרה מסוימת או בהקדש מלא.

□ על פי השיטה העותמנית, אדם יכול לרכוש זכות בקרקע על ידי עיבודה. ממשלת המנדט לא הכירה בדרך זו לרכישת זכויות. בשנת 1921 פורסמה פקודת הקרקעות המתות ובעקבות פקודה זו פורסמה בשנת 1928 פקודת הקרקע (סידור זכות קניין). פקודה זו ידועה גם בשם פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט - 1969. מטרת הפקודות לקבוע שמסירת הקרקע לעיבוד היא ברישיון ו"ההחייאה" של אדמות מתות היא בעיבוד בפועל ומתמשך והכרוך בשינוי מוחלט במשטר הקרקע.

ו. אדמות מסוג ג'יפּטֶלִיק - אדמות אלו היו רכוש השולטן התורכי ונעשו קניינה של ממשלת המנדט ומאוחר יותר קניינה של ממשלת ישראל. אזורי ההתיישבות החשובים שהוקמו על אדמות ג'יפּטֶלִיק הם עמק בית שאן שנרשמו על שם השולטן בשנות השבעים של המאה התשע עשרה עקב נטישתן, ואדמות עמק החולה שהועברו בזיכיון ערב מלחמת העולם הראשונה לחברה סורית - עותמנית. ממשלת המנדט העבירה את הזיכיון במכירה לחברת הכשרת היישוב לצורך ייבוש ופיתוח עמק החולה.

ממשלת המנדט הבריטי בארץ ישראל, רשמה בעלות באדמות מדינה כאדמות הנציב העליון. אדמות מדינה כללו את אדמות מתות (מוואת), ג'יפּטֶלִיק, מתרוכה, אדמות מכוסות חול, מכרות ומחצבים, שטחי עתיקות, שטחי יער שאינם בבעלות גורם ציבורי או פרטי אחר, אדמות ובניינים המשמשים את המדינה ואדמות מחלול (אדמות עיבוד מסוג מירי שניטשו). חוק נכסי המדינה, תשי"א - 1951 העביר את הבעלות ב"אדמות הנציב העליון" למדינת ישראל.

סעיף 152 בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, מורה כי "סיווג המקרקעין לסוגים שונים שהיה קיים ערב תחילתו של חוק זה מכוח החקיקה העותמנית - בטל". הסיווג בטל אך זכות במקרקעין על פי החוק הקודם אינה בטלה. שכן, סעיף 166(א) לחוק המקרקעין מורה: "עסקה במקרקעין, והתחייבות לעשות עסקה כזאת, שנעשו לפני תחילת חוק זה, וכן זכות במקרקעין שהייתה מוקנית ערב תחילתו וחוק זה אינו מכיר בה, יוסיף לחול עליה הדין הקודם".

1.3 מקרקעי ציבור בישראל

1.3.1 בעלות קרקע ציבורית בישראל

השטח הריבוני של מדינת ישראל הוא 21,842 קמ"ר שהם 21,842,000 דונם. מתוך שטח זה, 20,892 קמ"ר הם מקרקעין מוסדרים שהבעלות בהם אינה נתונה במחלוקת. 950 קמ"ר נוספים הם מקרקעין לא מוסדרים המצויים בתביעות בעלות. מתוך המקרקעין המוסדרים, 1384 קמ"ר הם בבעלות פרטית מחציתם (על פי הערכות) במגזר היהודי ומחציתם במגזר הערבי. 19,508 קמ"ר הם בניהול רשות מקרקעי ישראל, מהם 14,439 קמ"ר בבעלות המדינה; 2,563 קמ"ר בבעלות קרן הקיימת לישראל ו- 2,506 קמ"ר בבעלות רשות הפיתוח. עיקר השטחים בבעלות פרטית מצויים בתחום הערים.

שטח הקרקע בניהול רשות מקרקעי ישראל מהווה 90.3% מהשטח היבשתי של המדינה. זהו שיעור גבוה ביחס למקובל בארצות המערב. השיעור הגבוה של קרקע בבעלות ציבורית עשוי להטעות אם נתעלם מהעובדה שקרוב למחצית מקרקע המדינה מצויה בנגב הרחוק. קרקע בבעלות ציבורית הייתה בישראל מאז ומתמיד מכשיר פיתוח הכרחי בתכנון התיישבות עירונית וכפרית. ללא קרקע ציבורית, לא ניתן היה להקים את ערי הפיתוח, את מאות הישובים בתקופת ההתיישבות ההמונית, שיכונים ציבוריים בערים ותיקות, לקלוט את גל העלייה ממזרח אירופה בתחילת שנות התשעים ולבצע מפעלי פיתוח ברחבי המדינה.

עד שנת 1960, פעלו ארבעה גופים בניהול קרקעות שבעלות ציבורית והם המדינה, קרן הקיימת לישראל, האפוטרופוס לנכסי נפקדים ורשות הפיתוח. הקמת רשות מקרקעי ישראל נועדה לפתור את בעיית הפיצול בין הגופים המנהלים קרקע בבעלות ציבורית. בנוסף, מצויה קרקע ציבורית גם בבעלות רשויות מקומיות ובעלות גופים ציבוריים שקיבלו את הקרקע על פי חוק (למשל - רשות הנמלים). חלק מקרקעות הרשויות המקומיות היו בבעלות עיריות ומועצות מקומיות לפני קום המדינה וחלקן הם תוצאה של הפקעת קרקע לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבנייה.

התפלגות קרקעות בניהול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לפי בעלויות באלפי דונם¹⁰:

מחוז רמ"י *	קק"ל	רשות פיתוח	מדינה	סה"כ רמ"י	שטח המחוז	% מקרקעי רמ"י
י-ם	510	765	326	1601	1643	97.4
צפון	1039	891	1986	3916	4765	82.2
חיפה	207	187	234	628	788	79.7
ת"א	25	33	28	86	153	56.2
מרכז	399	444	202	1045	1296	80.6
דרום	384	189	11740	12313	12986	94.8
סה"כ	2564	2509	14516	19589	21631	90.6
ב - %	13.1	12.8	74.1	100.0 %		

(* מחוזות רמ"י אינם חופפים את החלוקה המינהלית של מחוזות משרד הפנים)

1.3.2 מקרקעי הרשות המקומית

מקור הקרקע בבעלות רשויות המקומיות הוא בקרקעות שנרכשו לצרכי ציבור על פי פקודת הקרקעות¹¹ או על פי חוק התכנון והבנייה¹² וקרקעות הרשומות כ"מתרוכה". סעיף 154 בחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, מורה שקרקע בתחום רשות מקומית, שערב חקיקת החוק הייתה רשומה כ"מתרוכה"¹³, תירשם על שם הרשות המקומית. עם זאת, קרקע מתרוכה שלא תשמש לייעוד ציבורי, תוצא מידי הרשות המקומית ותירשם על שם המדינה:

154. מקרקעין מסוג "מתרוכה"

(א) מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מתרוכה" יירשמו על שם המדינה, אולם אם היו המקרקעין בתחום רשות מקומית וערב תחילת חוק זה היו דרכים או שטחים פתוחים, למעט שפת ים, ששימשו בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית, יירשמו על שם הרשות המקומית.

(ב) מקרקעין שנרשמו על שם רשות מקומית בהתאם לסעיף קטן (א) ואחרי כן שונה שימושם לשימוש שלא היה מצדיק רישומם על שם הרשות המקומית, יעברו לבעלות המדינה.

□□. הנתונים חושבו מתוך דין וחשבון על פעולות מינהל מקרקעי ישראל לשנת 2007 שהתפרסם באתר האינטרנט של המינהל בשנת 2008.
 □□. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, ע"ר 1943, תוס' 1 עמ' 32 ותיקונים בע"ר 1946 עמ' 153, 225. חוק לתיקון צרכי הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד - 1964, ס"ח התשכ"ד 428, עמ' 52.
 □□. חוק התכנון והבנייה 1965, סעיפים 90□188.
 □□. "מתרוכה" - מקרקעין המשמשים את הציבור לפי חוק הקרקעות העותמני.

1.3.3 מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד

מקרקעי ציבור הם מכשיר בידי הרשויות לתכנון ולפתוח למטרות מגורים, תעסוקה ושירותי ציבור וקהילה לרווחת האוכלוסייה. במלחמת העולם השנייה, בשנת 1943, חוקקה ממשלת המנדט הבריטי את פקודת רכישת מקרקעין (רכישה לצרכי ציבור) ופקודת הדרכים ומסילות ברזל המתירה בחוקי החירום הפקעה לצרכי ציבור¹⁴. חלקים מפקודת רכישת הקרקעות הוטמעו לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965¹⁵.

למקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד, מעמד מיוחד בחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, המבחין בין קרקע בבעלות ציבורית לבין קרקע בבעלות פרטית¹⁶. במקרקעי ציבור, נכללים מקרקעין בבעלות חמש קבוצות: המדינה, רשות הפתוח, קרן הקיימת לישראל, רשויות המקומיות ותאגידים שהוקמו על פי חוק¹⁷. בהגדרה של מקרקעי ציבור כלולים גם "מקרקעי ייעוד" שהם מקרקעי ציבור המיועדים לתועלת הציבור:

"107 הגדרות:

"מקרקעי ציבור" - מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק - יסוד: מקרקעי ישראל ומקרקעין של רשות מקומית או של תאגיד שהוקם על ידי חיקוק;

"מקרקעי ייעוד" - מקרקעי ציבור המיועדים לתועלת הציבור, והם -

(1) שפת הים, לרבות מקרקעין שבתחומי נמל;

(2) נהרות, נחלים ותעלות וגדותיהם;

(3) דרכים ומסילות ברזל, לרבות מקרקעין המשמשים תחנות של מסילות ברזל;

(4) נמלי תעופה;

(5) סוגים אחרים של מקרקעי ציבור שנקבעו בתקנות, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, כמקרקעי ייעוד לעניין פרק זה."

סעיפים 111, 110 ו- 113 בחוק המקרקעין מטילים מגבלה כללית על עריכת עסקאות במקרקעי ייעוד:

111. איסור עסקאות במקרקעי ייעוד:

במקרקעי ייעוד לא יהיה תוקף לכל עסקה הטעונה רישום, לא יינתן צו אכיפה בשל התחייבות לעשות בהם עסקה כזאת, ולא תירשם הערה ביחס להתחייבות כזאת, אלא אם העסקה או ההתחייבות אושרו על ידי הממשלה או השר שקבעה לכך.

110. הפיכת מקרקעי ייעוד למקרקעי ציבור:

מקרקעי ייעוד לא ייהפכו למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי ייעוד אלא אם אישרה הממשלה או השר שקבעה לכך שחזלו לשמש לייעודם; הודעה על האישור תפורסם ברשומות וציון המקרקעין כמקרקעי ייעוד יימחק.

תקנות המקרקעין¹⁸ מקנה לממשלה סמכות לשנות מקרקעי ייעוד למקרקעי ציבור בתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבניה¹⁹, או בתכנית שאושרה לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים²⁰.

14 . פקודת המקרקעין (רכישה לצרכי ציבור) ופקודת הדרכים ומסילות ברזל הוחלפה בשנת התש"ע ב"פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור" 1943 . סעיף 190 בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 .
 15 . חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, פרק ח', סעיפים 107-114.
 16 . למשל: רשות הנמלים, רשות שדות התעופה.
 17 . תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל - 1969, ק"ת 2498 (28.12.69) עמ' 657. תיקונים תשל"ב, תשל"ג, ק"ת 2755, 2779, 3036.
 18 . חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ס"ח 467, התשכ"ה (12.8.65) עמ' 307.
 19 . חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד - 1964, ס"ח 417, התשכ"ד (13.2.64) עמ' 52.

1.3.4 איסור מכירת מקרקעי ישראל

חוק יסוד: מקרקעי ישראל²¹ אוסר מכירת מקרקעי ישראל:

1. איסור העברת בעלות: מקרקעי ישראל, והם המקרקעין בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח או של קרן הקיימת לישראל, הבעלות בהם לא תועבר, אם במכר ואם בדרך אחרת.²²

לאיסור על מכירת מקרקעי ישראל יש יוצאים מהכלל. חוק מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960, קבע בסעיף 2 שבעה סוגי עסקות במקרקעין בהן מותרת העברת בעלות:

2. היתר העברת בעלות:

ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק-היסוד לא יחול עליהן:

(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג - 1953;

(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוסטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תש"י - 1950;

(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק-היסוד;

(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;

(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; הייתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;

(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח וקרן הקיימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקיימת לישראל טעונה אישור ועדת הכספים של הכנסת;

(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם - בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' באלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו - התקופה הראשונה), ו- 400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה; ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי קרן הקיימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.²³

חוק נכסי המדינה, תשי"א - 1951 (תיקון משנת 1960 ותיקון משנת 1973) מוסיף כי החלטת ממשלה על העברת בעלות במקרקעי ישראל שאינם עירוניים וששטחם עולה על 100 דונם, כפופה לאישור מועצת מקרקעי ישראל:

5(ב). הממשלה לא תהיה רשאית למכור מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, שאינם קרקע עירונית וששטחם עולה על 100 דונם, ולהעביר את הבעלות בהם בדרך אחרת, להשכירם או להחכירם, אלא באישור מועצת מקרקעי ישראל.

□□. פורסם ס"ח תש"ך 312 (1960.7.29).

22. ע"א 520/89 מ"י נ' עבדאללה אסעד שבלי, פ"ד מו(2), 81, הפסקה "ואם בדרך אחרת" פורשה כמבטלת את אפשרות רכישת הקרקע מכוח התיישנות על פי סעיף 78 לחוק הקרקעות העותמני.

קידר, ס: "זמן של רוב ומיעוט: קרקע, לאום ודיני ההתיישנות הרוכשת בישראל"; "עיוני משפט כ"א(3)", 665, 666.

23. עד לתיקון 7 בחוק רשות מקרקעי ישראל בשנת 2009, הנוסח היה "העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח למטרת פיתוח לא-חקלאי, או העברת מקרקעין כאלה שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על מאה אלף דונם";

1.4 מקרקעי המדינה

1.4.1 חוק נכסי המדינה

פקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח - 1948 קובעת בסעיף 14(א) ש"כל סמכות שהייתה על פי חוק בידי מלך בריטניה או אחד ממזכירי המדינה שלו, וכן כל סמכות שהייתה על פי החוק בידי הנציב העליון, הנציב העליון במועצתו או ממשלת ארץ ישראל, תהא מעתה נתונה לממשלה הזמנית, בלתי אם ניתנה למועצת המדינה הזמנית על פי אחת הפקודות שלה". חוק נכסי המדינה, תשי"א - 1951,²⁴ קובע שנכסי שלטונות ארץ-ישראל המצויים בישראל, הם נכסי מדינת ישראל מיום ו' באייר תש"ח (15 במאי 1948). חוק נכסי המדינה מכיל את הכלל במשפט הבינלאומי שכל זכויות הקניין של שלטון המנדט עברו למדינת ישראל כמדינה "יורשת"²⁵.

נכסיהם של שלטונות ארץ ישראל" כוללים :

"את כל המקרקעים; כל המכרות והמחצבים למיניהם הנמצאים במקרקעים או במים, מתחת להם או עליהם, בין שהמים הם נהרות או ימים שבפנים הארץ ובין שהם מי חוף; כל המטלטלים; כל הזכויות, בין מוחזקות ובין ראויות; שהיו ביום ה' באייר תש"ח (14 במאי 1948) קניין ממשלת ארץ ישראל, כל מחלקה ממחלקותיה או שירות משירותיה, או קניין הנציב העליון, אם כנאמן בעד ממשלת ישראל ואם באופן אחר, או קניין נושא תפקיד אחר בממשלת ארץ ישראל בתוקף תפקידו, אם כנאמן בעד ממשלת ישראל או בעד כל מחלקה ממחלקותיה או שירות משירותיה, ואם שלא כנאמן כלל. בנוסף, נקבע בסעיף 3 שנכס מקרקעין המצוי בישראל, ואין לו בעל, הוא נכס מדינת ישראל מיום היותו לנכס ללא בעל או מיום ו' באייר תש"ח (15 במאי 1948), הכל לפי התאריך המאוחר יותר".

בסעיף 4 לחוק נכסי המדינה נקבע שהממשלה רשאית, לרכוש בשביל המדינה נכסים, המצויים בישראל או מחוצה לה, בקניה, חליפין או בכל דרך אחרת, לשכרם, לחכרם, ולקבל זכויות אחרות בהם, הכל בתנאים שתראם נאותים. העברת הנכסים מהנציב העליון על שם מדינת ישראל היא בדרך של בקשה של המדינה על פי האמור בתקנה 3 לתקנות נכסי המדינה (מקרקעים), תשי"ב - 1952.

מקור בעלות נוסף לנכסי המדינה מצוי בסעיפים 154 - 155 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, המורים כי יירשמו על שם המדינה מקרקעין שערב תחילתו של החוק הוגדרו בסיווג העותמני "מתרוכה" - שהם קרקעות שנועדו לשרת את צרכי הציבור - כגון דרכים ושווקים, וקרקעות בסיווג של "מאוות" שהן קרקעות טרשים המרוחקות ממקום יישוב שלא היו בבעלות פרטית.

1.4.2 "נכס הפקר" הוא נכס של המדינה

סעיף 3 לחוק נכסי המדינה, מורה כי מקרקעין שאין להם בעלים (נכסי הפקר) הם רכוש המדינה. סעיף זה מקנה למדינה זכות בעלות על כל נכס שהוכח לגביו כי הוא נעדר בעלים. למדינה, בעלות שיורית על כל קרקע שאינה בבעלות מי שהוא אחר. לא כך לגבי מיטלטלין²⁶ שהפקירום הבעלים ונמצאו על-ידי אחרים. על מיטלטלין חל סעיף 3 של חוק המיטלטלין, תשל"א - 1971, שלפיו "מיטלטלין שאין להם בעל יכול כל אדם, בכפוף לכל דין, לרכוש את הבעלות בהם בתפישתם תוך כוונה לזכות בהם".

בפסיקה²⁷ נקבע שלא די בכך שנכס נראה כנטוש אלא יש לתת הזדמנות לציבור הרחב לטעון לזכויות במקרקעין, ואך לאחר מכן - ומשלא הוכחה תביעתו של אחר - זכאית המדינה להירשם כבעלים. השאלה היא על מי מוטל נטל ההוכחה? הנטל להוכיח כי קרקע היא נכס הפקר, מוטל על המדינה. הנטל להוכיח כי הקרקע בבעלות מוטלת כמובן על תובע הבעלות. הוכחה שהקרקע לא שייכת לאחר היא הוכחה של יסוד שלילי, קיים קושי בהוכחת יסוד שלילי בשל קשיים המובנים שבהוכחת יסוד שכזה. מנגד, קל יותר להמציא ראיות המוכיחות יסוד חיובי, שהקרקע שייכת לאחר. על כן, נקבע בפסיקה שהוכחת יסוד שלילי טעונה רף ראייתי נמוך יותר, אך עדיין יש לשמור על העיקרון הבסיסי בדיני הראיות, כי נטל השכנוע רובץ על בעל הדין, אשר טוען טענה המהווה חלק מעילתו²⁸.

□□ סעיף 2 בחוק נכסי המדינה, תשי"א - 1951 ס"ח 68, תשי"א, 52

□□ ד"נ 13/76, 10/76 המועצה המקומית יפיע נגד מדינת ישראל, 1 - 6 אה' פ"ד ל"א(2), 605

□□ התיקון בסעיף 14 לחוק המיטלטלין, תשל"א - 1971

□□ ע"פ 297/77 מדינת ישראל נגד מוחמד טמיוזה פד ל"ב(2), 599

□□ ע"א 296/82 נבנצאל נ' גירסי ניוקליאר-אבקו איזוטופוס אינק, פ"ד מ(3) 281, 301 (1986)

הדרך המשפטית הראויה למתן הזדמנות לציבור להגיש תביעה היא באמצעות פקודת הסדר זכויות במקרקעין. בית המשפט ציין, כי הליך מעין זה מאפשר להגיע בצורה הטובה ביותר למסקנה לפיה נכס מסוים נעדר בעלים, ולכן זו דרך המלך להוכחת בעלות המדינה על-פי סעיף 3 לחוק נכסי המדינה²⁹.

בית המשפט קבע, כי מסקנה זו מתחזקת נוכח מעמדה של המדינה כתובעת בהליך, וזאת מכוח הכלל לפיו "המוציא מחברו עליו הראיה". בית המשפט דחה את טענת המערערת, לפיה סעיף 3 לחוק נכסי המדינה יוצר הן חזקה שבדין, הן חזקה עובדתית בדבר זכותה לבעלות על קרקעות, וכי על הטוען אחרת מוטל הנטל לסתור זאת. בית המשפט קבע, כי פרשנות סבירה של סעיף 3 אינה מאפשרת לקבל טענה מעין זו, שכן זכות המדינה לפי הסעיף בקרקע היא זכות שיורית.

על פי דיני הקרקעות העות'מניים, על פרט הטוען לזכות בקרקע כנגד המדינה מוטל נטל ההוכחה, ובפניו שני מסלולים אפשריים; האחד, טענת זכות בעלות, שמקורה ברכישה מן המדינה או בהכרה מטעם המדינה, אשר יש להוכיחה באמצעות הצגת שטר בעלות (קושאן). השני, טענת חזקה ועיבוד אינטנסיביים, על פי סעיף 78 לחוק הקרקעות העות'מני, לגבי קרקע מסוג מירי³⁰. הנטל להוכיח בעלות בקרקע מוטל מבחינה מהותית על הפרט הטוען לזכות כלפיה.

סעיף 138 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, קובע כי "מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי המקרקעין ואשר הממונה על המרשם, אחרי בירור עם האפוטרופוס הכללי, אישר שהם ללא בעלים, יירשמו על שם המדינה, אולם אין בכך כדי למנוע מכל אדם לתבוע זכות בהם ולבקש תיקון הרישום"³¹.

29. ע"א 7340/13; ע"א 1289/14; ע"א 1455/14; ע"א 6735/14 מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נ' נימר מגיד אלשער ונגד אח', ניתן בבית המשפט העליון ביום כ"ח בתשרי התשע"ו 11.10.2015.

30. זנדברג חיים; הסדר זכויות במקרקעין בארץ-ישראל ובמדינה ישראל, עמ' 29-30 (2000).
קדר סנדי; "זמן של רוב, זמן של מיעוט: קרקע, לאום, ודיני ההתיישנות הרוכשת בישראל", עיוני משפט כא(5), עמ' 673 (1998).
דוכן משה, דיני קרקעות במדינת ישראל (מה' 2, תשי"ג), פרק ארבעה עשר – "קרקעות המדינה";

31. אלבק פליאה ופליישר רן, דיני מקרקעין בישראל (תשס"ה-2005), 263 לעניין סעיף 138 לחוק המקרקעין שאליו מפנה המדינה; המחברים מציינים כי הרישום אינו תנאי לזכות המדינה.

1.5 נכסי נפקדים

1.5.1 חוק נכסי נפקדים

עם סיום מלחמת השחרור בשנת 1949, נמצאו בתחומי המדינה נכסי מקרקעין בשטח של 5.5 מיליוני דונם, שבעליהם עזבו לארצות אויב. חוק נכסי נפקדים, תשי" – 1950 נחקק כדי להסדיר ניהול מקרקעים אלו. בפסיקה נקבע כי תכלית החוק הייתה לשמור על נכסי הנפקדים עד לחזרתם או עד להשגת הסדרים פוליטיים בנוגע לנכסים אלו.³² לימים נוספו לחוק תכליות נוספות הכרוכות באינטרסים של המדינה בנכסי הנפקדים וביכולת לנצלם לקידום פיתוח הארץ. בבג"צ 4713/93 גולן נ' הוועדה המיוחדת לפי סעיף 29 לחוק נכסי נפקדים, תשי" – 1950,³³ נאמר:

"זה כבר הכירה הפסיקה בכך שהשמירה על נכסי הנפקדים היא מטרה הניצבת ביסודו של החוק (ע"א 58/54 הבאב נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים). אך אין בידי לקבל כי זאת מטרתו היחידה - או אף הראשית - של החוק, ושזולתה אין לחוק (או כמעט אין לו) כל תכלית אחרת. בלי להרחיב בכך ניתן לומר, כי לא פחות משהחוק מכוון לשרת את צורכי השמירה על הנכסים, למען בעליהם הנפקדים ולקיום עניינם, הריהו מכוון להגשים את האינטרסים של המדינה בנכסים אלה: היכולת לנצלם לקידום פיתוח הארץ, תוך מניעת ניצולם בידי מי שהינו נפקד כמשמעו בחוק, והיכולת להחזיקם (או להחזיק את דמיהם) עד לגיבושם של הסדרים פוליטיים בין ישראל לבין שכנותיה, שבהם יוכרע גורל הנכסים על בסיס של הדדיות בין המדינות. אכן, יש שהאינטרסים השונים - של הנפקדים, מחד גיסא ושל המדינה, מאידך גיסא - מתיישבים זה עם זה; אך במקום שאין הם עולים בקנה אחד, עשויים משקליהם היחסיים להשתנות בהתאם לנסיבותיו המיוחדות של כל מקרה נתון".

1.5.2 האפוטרופוס לנכסי נפקדים

חוק נכסי נפקדים, תשי" – 1950, קובע (בסעיף) 2 ששר האוצר ימנה אפוטרופוס לנכסי נפקדים אשר ינהל את המקרקעין והנכסים שנותרו ללא בעלים. האפוטרופוס רשאי להגיש תביעה ולפתוח בפעולה משפטית נגד כל אדם, להיות תובע, נתבע או בעל דין אחר בכל פעולה משפטית. האפוטרופוס זכאי להיות מיוצג בכל פעולה משפטית על-ידי היועץ המשפטי לממשלת ישראל או בא-כוחו.

לפי סעיף 30(א) לחוק נכסי נפקדים, האפוטרופוס מודיע על אדם כנפקד ומודיע לפי סעיף 30(ב) לחוק, כי מקרקעין ונכסים שהיו רשומים על שמו הם נכסי נפקד. סעיף 30(א) לחוק מורה כי אם "אישר האפוטרופוס בכתב שאדם או חבר בני אדם הוא נפקד, ייחשב האדם או חבר בני האדם לנפקד כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר". מכאן, שהנטל להוכיח היפוכו של דבר, הוא על הטוענים שפלוגי לא היה נפקד. את הטענה יש להעלות בהליך אזרחי בפני בית משפט מחוזי כערכאה דיונית. המדובר בממצא בדבר קביעה כי האדם נפקד וכי הקרקע נכס נפקד. מצא האפוטרופוס שנכס שהוא חשבו לנכס מוקנה אינו נכס מוקנה, רשאי הוא, למסור את הנכס או את התמורה שקיבל בעדו לאדם הזכאי, לדעת האפוטרופוס, להחזיק בנכס או בתמורה. בפסיקה נאמר כי שאם הכרזת האדם כנפקד הייתה בתום לב, הרי אין לפסול את הכרזת הנכס כנכס נפקד משום שהעברה וכן מסירת החזקה והשימוש נעשו בתום לב ובתמורה.³⁴

בסעיף 19 לחוק נכסי נפקדים, הוגבלו סמכויות האפוטרופוס לגבי נכס המוקנה לו כאשר הנכס הוא מקרקעין. מותר לאפוטרופוס למכור את הנכס, או להעביר באופן אחר את זכות הבעלות עליו, לרשות פיתוח, אם תוקם רשות פיתוח על פי חוק של הכנסת, במחיר שאינו פחות משוויו הרשמי של הנכס. האפוטרופוס אינו רשאי למכור נכס מקרקעין בתנאים אחרים.

סעיף 17(א) לחוק נכסי נפקדים נותן תוקף לעסקה שנערכה על ידי האפוטרופוס, במקרקעין של מי שהצליח להוכיח שרישומו כנפקד, או רישומו של הנכס כנפקד הוא בטעות:

"17(א) כל עסקה שנעשתה בתום לבב בין האפוטרופוס ובין אדם אחר בכל נכס שהאפוטרופוס חשבו בשעת העסקה לנכס מוקנה לא תיפסל ותעמוד בתקפה גם אם יוכח שהנכס לא היה אותה שעה נכס מוקנה".

32. ע"א 58/54 הבאב נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים, פ"ד י (1) 912.

33. בג"צ 4713/93 גולן נ' הוועדה המיוחדת לפי סעיף 29 לחוק נכסי נפקדים, תשי" – 1950, פ"ד מח(2) 638.

ע"א 3747/90 האפוטרופוס לנכסי נפקדים נ' עיזבון המנוח תוריא אחמד עבדלעני מוסא, פ"ד מו(4) 361.

□ ע"א 109/87 חוות מקורה בע"מ נ' עלי יונס חסן ואח', פ"ד מז(5) 1, 12 - 13;

ע"א 415/89 דרוויש נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים, פ"ד מז(5) 521, 526;

ע"א 5685/94 עמותת א.ל.ע.ד. אל עיר נ' עיזבון המנוח אחמד חסין, פ"ד נג(4) 730, 741

ע"א (עליון) 6912/98 חאלד רבאח ואח' נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים; רשות הפיתוח; קרן הקיימת לישראל; רשם המקרקעין - נצרת, ניתן ביום, י"ז בשבט תשס"ד (9.2.04).

1.5.3 "נפקד"

"נפקד" הוא אדם או חבר בני אדם אשר - בכל עת בתוך התקופה שבין יום ט"ז בכסלו תש"ח (29 בנובמבר 1947) ובין היום בו תפורסם אכרזה, בהתאם לסעיף 9(ד) לפקודת סדרי השלטון והמשפט, תש"ח - 1948, כי מצב החירום שהוכרז על ידי מועצת המדינה הזמנית ביום י' באייר תש"ח (19 במאי 1948) חדל מהתקיים - היה בעל חוקי של נכס שבשטח ישראל או נהנה ממנו או החזיק בו, בעצמו או על ידי אחר, ובכל עת בתוך התקופה האמורה - היה אזרח או נתין של לבנון, מצרים, סוריה, סעודיה, עבר הירדן, עיראק או תימן, או נמצא באחת הארצות האלה או בכל חלק של ארץ-ישראל שמחוץ לשטח ישראל, או היה אזרח ארצישראלי ויצא ממקום מגוריו הרגיל בארץ-ישראל - אל מקום שמחוץ לארץ-ישראל, לפני יום כ"ז באב תש"ח (1 בספטמבר 1948); או אל מקום בארץ-ישראל שהיה מוחזק אותה שעה בידי כוחות שביקשו למנוע הקמתה של מדינת ישראל או שנלחמו בה לאחר הקמתה; וכך גם לגבי "חבר בני אדם" שהיה בעל חוקי של נכס שבשטח ישראל או נהנה ממנו או החזיק בו, בעצמו או על ידי אחר ושכל חבריו, שותפיו, בעלי מניותיו, מנהליו או מנהלי עסקיו הם נפקדים כמשמעותם בפסקה (1), או שנפקדים כאלה מכריעים באופן אחר בהנהלת עסקיו, או שכל הונו הוא בידי נפקדים כאלה. ההכרזה על מצב חירום במדינת ישראל טרם בוטלה עומדת בתוקפה.

חוק נכסי נפקדים הוחל אחרי מלחמת ששת הימים גם על שטחי "האזור"³⁵ - יהודה, השומרון ועזה³⁶. היום הקובע לבחינת הנפקדות בשטחי יהודה והשומרון הוא 28.6.1967.³⁷ בצד הנפקדים שנוספו בשנת 1967, קיימים גם אלו שקיבלו מעמד של אזרח ישראל אחרי שנת 1967 בעקבות הרחבת גבולות המדינה בירושלים ובגולן. חוק הסדרי משפט ומינהל (נוסח משולב), תשל" - 1970, קובע כי תושבי מזרח ירושלים אינם נפקדים לגבי נכסיהם בשטח שסופח למדינת ישראל, אך הם נפקדים לגבי נכסיהם בשטחים שבתוך "הקו הירוק", שהיה קו הגבול לפני הסיפוח.

1.5.4 "נכס נפקד"

"נכס נפקד" הוא נכס אשר "אדם נפקד" היה בעליו החוקיים או נהנה ממנו או החזיק בו, בעצמו או על ידי אחר³⁸. מעמדו של נכס כנכס נפקד נגזר ממעמדו כנפקד של מי שהיה בעל זכויות בנכס המוכרז. סעיף 4(א) בחוק נכסי נפקדים קובע שנכס נפקד מוקנה לאפוטרופוס מיום פרסום מינויו, או מיום שהיה לנכס נפקד. סעיף 4 לחוק מורה:

"(1) כל נכס נפקד מוקנה בזה לאפוטרופוס מיום פרסום מינויו, או מיום שהיה לנכס נפקד, הכל לפי התאריך המאוחר יותר;

(2) כל זכות שהייתה לנפקד בנכס עוברת מאליה לאפוטרופוס בשעת הקניית הנכס; ויד האפוטרופוס כיד בעל הנכס.

(א1) (1) היה נכס פלוני הקדש לפי כל דין תהא הבעלות בו מוקנית לאפוטרופוס, כשהיא חופשית מכל סייג, התנאה והגבלה כיוצא באלה שנקבעו בכל דין או בכל מסמך הנוגע להקדש או על פיהם, בין שנקבעו לפני ההקניה ובין לאחריה, אם בעל הנכס, או האדם שבידיו החזקה או זכות הניהול של הנכס, או הנהנה מההקדש היו נפקדים; ההקניה היא מיום י' בכסלו תש"ט (12 בדצמבר 1948) או מיום שבו נעשה אחד מאלה לנפקד, הכל לפי המועד המאוחר.

(2) אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לבטל סייג, התנאה, הגבלה וכיוצא באלה שנקבעו בחוק זה או על פיו או שהוטלו על ידי האפוטרופוס, ואין בהן כדי לבטל עסקאות שנעשו על ידיו.

(ב) דין פירותיו של נכס מוקנה כדין הנכס המוקנה המביא את הפירות..."

הכרזת האפוטרופוס על נכס כנפקד, היא ראייה לכאורה בדבר היותו נכס נפקד, שעל הטוען לאי-נפקדות, לסותרה³⁹. ההלכה היא, כי מכוח חזקת התקינות של הכרזת האפוטרופוס על נכס כנפקד, מועבר נטל השכנוע - ולא רק נטל הבאת הראיות - לטוען לאי-נפקדות⁴⁰.

35. בשטחי ה"אזור" פועל הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור חבל עזה או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה והשומרון, לפי העניין, לרבות מפקד כוחות צבא הגנה לישראל באזור בפעולתו כממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש;

36. חוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה - 2005

□ מועד החלת צו הסדרי השלטון והמשפט (מס' 1), תשכ"ז - 1967.

38. סעיף 1(ה) לחוק נכסי נפקדים

□ ע"א 1397/90 עליו דיאב נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים, פ"ד מו(5) 789, 794 - 795

□ סעיף 30(א) ו- 30(ב) לחוק;

□ ע"א 415/89 דרוויש נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים, פ"ד מו(5) 521, 526

□ ע"א 109/87 חוות מקורה בע"מ נ' חסן וערעור שכנגד, פ"ד מה(5) 12, 13

לאפוטרופוס ניתנה סמכות למכור נכס נפקד או להעביר באופן אחר את זכות הבעלות בו. לאפוטרופוס אין סמכות למכור נכס שלא הוקנה לאפוטרופוס כחוק. מושכלות יסוד של דיני קניין הן שסמכות אפוטרופוס מוגבלת לזכויות שהוקנו לו, ואם התיימר להעביר יותר משיש בידו, אין ההעברה תופסת, אלא אם עמדה בתנאי סעיף 17(א) לחוק, הקובע מעין תקנת שוק לגבי נכסים שנחשבו בטעות לנכסים נפקדים.

האפוטרופוס על פי שיקול דעתו, ובהתחשב בהמלצת ועדה מיוחדת שתוקם על ידי הממשלה, רשאי לשחרר נכסי נפקדים או תמורתם לבעליהם⁴¹. הועדה הוקמה בראשות היועץ לענייני ערבים במשרד ראש הממשלה. במרוצת השנים, התגבשו קריטריונים קבועים לשחרור נכסי נפקדים: בעל הנכס חייב להיות תושב ישראל, אינו נמצא בארץ שהוגדרה כארץ אויב, לא פעל כנגד ישראל וכיו"ב.

חוק רכישת מקרקעין אישור פעולות ופיצויים, תשי"ג - 1953, אפשר לממשלה לתפוס שטחים לצרכי בטחון ופיתוח חקלאי או עירוני במקומות שקיים צורך חיוני בתפיסת הקרקעות. הפיצוי לבעלי הקרקע, במקום שהוכח כי לא היו נפקדים היה בכסף או בקרקע חלופית. לאחר החלת החוק הישראלי על ירושלים המזרחית, נחקק חוק נכסי נפקדים (פיצויים), תשל"ג - 1973, ונוספה בו הגדרה נוספת של "נפקד נכח" שהוא בעל תעודת זהות ישראלית אולם זכויותיו במקרקעין הוגדרו עוד קודם לכן כשל זכויות נפקד. לנפקדים בקבוצה זו ניתנה ארכה עד שנת 1988 (15 שנים) להגיש תביעות לפיצויים או תביעה לקרקע חלופית. חוק נכסי נפקדים (פיצויים), תשל"ג - 1973 מאפשר לתובעים המבקשים לשחרר נכס נפקד, לקבל תמורתו פיצוי כספי ובתנאי שיוותר על זכויותיו בנכס.

1.5.5 מכירת נכסי נפקדים לרשות הפיתוח

הנכסים שהועברו לרשות הפיתוח הם נכסים של תושבי ארץ ישראל, ששהו בארץ אויב בתאריכים הנקובים בחוק נכסי נפקדים, תשי"ג - 1950, או שהיו אזרח ארץ ישראל אך לא היו בתאריך הקובע במדינת ישראל ואשר הוקנו לאפוטרופוס על נכסי נפקדים לפי אכרזה של שר האוצר. חוק נכסי נפקדים יוצר הסדר שלפיו עוברים נכסים לבעלותו של האפוטרופוס ואילו הנפקד מאבד את זכויותיו בהם⁴². סעיפים 28-29 לחוק נכסי נפקדים מקנים לאפוטרופוס את הסמכות להורות על שחרור נכס מופקד, אם המליצה על כך ועדה מיוחדת המוקמת מכוחו של חוק נכסי נפקדים. השחרור אינו מבטל את הקנייתם של הנכסים לאפוטרופוס מלכתחילה אלא מעבירם מחדש לבעלות הנפקד. בהפעילו סמכות זו פועל האפוטרופוס כרשות מנהלית והביקורת השיפוטית על הפעלת סמכותו נתונה לבית המשפט הגבוה לצדק⁴³. שונה הדבר בהליך שמטרתו קביעה שמלכתחילה אין מדובר בנכס מופקד, בטענה שנכס מופקד הוכרז כנכס נפקד בטעות. במקרה זה אין כוונת התובע שיש לשחרר את הנכס מידי האפוטרופוס, באשר הנכס מעולם לא הוקנה לאפוטרופוס, והסמכות לדון בשאלה אם לא נתקיימו התנאים לקביעת הנפקדות בנכס היא של בית המשפט המחוזי⁴⁴.

לאפוטרופוס ניתנה סמכות לנהוג בנכסים שהוקנו לו לפי שיקוליו. האפוטרופוס רשאי למכור את הנכסים אך המכירה אפשרית אך ורק לרשות הפיתוח תמורת מחיר שנקבע על פי הוראות סעיף 19(א) לחוק נכסי נפקדים:

19. הגבלת סמכויות האפוטרופוס

(א) היה הנכס המוקנה מסוג המקרקעים, אין האפוטרופוס רשאי -

למכור את הנכס או להעביר באופן אחר את זכות הבעלות עליו; אולם אם תוקם רשות-פיתוח על פי חוק של הכנסת, מותר יהא לאפוטרופוס למכור את הנכס לאותה רשות-פיתוח, במחיר שאינו פחות משוויו הרשמי של הנכס;

להחכיר את הנכס לתקופה שלמעלה משש שנים,....

מקרקעי רשות הפיתוח הם מקרקעין שנמכרו לרשות מאת האפוטרופוס לנכסי נפקדים על פי חוק נכסי נפקדים, תשי"ג - 1950. האפוטרופוס אינו רשאי למכור את הנכס למרבה במחיר. האפוטרופוס רשאי להחכיר את הנכס לתקופה שלמעלה משש שנים לרשות הפיתוח, ובהחכירו לה נכס יתנה האפוטרופוס עם רשות הפיתוח בחוזה החכירה שדמי החכירה השנתיים שישולמו על ידיה לא יהיו פחותים מסכום השווה ל - 4.8 למאה משוויו הרשמי של הנכס, או לחוכר אחר המתחייב בחוזה החכירה לעבד או לפתח את הנכס להנחת דעתו של האפוטרופוס. סיכומו של דבר, חוק נכסי נפקדים, שלל מהאפוטרופוס לנכסי נפקדים למכור את הנכסים פרט לרשות הפיתוח. האפוטרופוס, לאחר שכינס את כל הנכסים שבידו, ערך הסכם עם רשות הפיתוח⁴⁵, לפיו התחייב למכור לרשות הפיתוח את כל הנכסים המוחזקים בידו וכן את כל הנכסים שיוקנו לו בעתיד.

41. סעיף 28 לחוק נכסי נפקדים

42. ע"א 263/60 קליינר נ' מנהל מס עזבון, פ"ד (יד) 2521 (1960).

43. ת"א (מחוזי מר") 9106/02 מנהל מקרקעי ישראל נ' שי אגרונוב (לפי הרשימה המתוקנת), תק-מח 2009(3), 4885, 4893 (2009)

44. ע"א 8481/05 ויקטור חנא לולו נ' האפוטרופוס על נכסי נפקדים, ניתן ביום 28.2.07;

בג"ץ 721/79 שוקרי ניקולא מיכאיל נ' האפוטרופוס לנכסי נפקדים, פ"ד (לד) 201(4) (1980).

□□. הסכם מיום 29.9.1953

1.6 נכסי הווקף המוסלמי בישראל

לפני הקמת מדינת ישראל. נוהלו נכסי הווקף המוסלמי על ידי מועצה מוסלמית עליונה, בראשות המופתי של ירושלים. בשנת 1937 פיטרה ממשלת המנדט הבריטי את המופתי של ירושלים ומינתה במקומו ועדה ממונה לניהול נכסי הווקף. המועצה המוסלמית העליונה הוכרזה בשנת 1948 כנפקדת שכן מקום מושבה היה במזרח ירושלים. כל נכסי המועצה המוסלמית הוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים על פי חוק נכסי נפקדים, תשי" – 1950. הממשלה מינתה, מכוח חוק נכסי נפקדים, ועדי נאמנים לניהול נכסי הווקף המוסלמי בערים יפו, רמלה, לוד, עכו, חיפה וירושלים. האפוטרופוס שיחרר נכסי הווקף שהוכרזו כנפקדים לניהולם של ועדי הנאמנים. ועדי הנאמנים רשאים לנהל את הנכסים ששחררו להם, להתחייב בהם ולעשות כל פעולה כבעלים לכל דבר ובעיקר לנצלם למטרת רווחתה של האוכלוסייה המוסלמית בתחום אזור אחריותם. הממשלה ממנה ועדה עליונה לניהול נכסי הווקף המוסלמי בישראל בוועדה חברים נציגי הממשלה, שופטים (קאדי), ראשי מועצות ונציגי אוכלוסייה. הוועדה העליונה ממליצה בפני האפוטרופוס לנכסי נפקדים על שחרור נכסים לוועדי נאמנים על נכסי הווקף. שחרור הנכסים יכול שיהיה בעין או שיהיה בדרך של תשלום פיצויים תמורת הנכסים. בנוסף מחלקת הוועדה מידי שנה מענקים למטרות דת, בריאות, תרבות וחינוך לאוכלוסייה המוסלמית בישראל. את חברי ועד הנאמנים ממנה הממשלה מקרב נכבדי העדה המוסלמית.

1.7 רשות הפיתוח

1.7.1 חוק רשות הפיתוח

רשות הפיתוח היא תאגיד שהוקם על פי חוק רשות הפיתוח (העברת נכסים), תשי" – 1950. הנכסים שהועברו לרשות הפיתוח הם נכסים של תושבי ארץ ישראל אשר הוקנו לאפוטרופוס על נכסי נפקדים לפי אכרזה של שר האוצר. בדברי ההסבר להצעת החוק נאמר⁴⁶:

“הצעת חוק זה באה להקים רשות פיתוח שתמונה על ידי הממשלה, ומגדירה את סמכויותיה. סמכויות אלה הן רחבות ומקיפות ככל האפשר; יש להדגיש כי החוק המוצע אינו מעניק לרשות הפיתוח שום כוח כפייה כלפי האזרח ורכושו. לציון מיוחד ראוי סעיף 4 שלפיו ניתנת הרשאה כללית למכירת נכסים לרשות הפיתוח, על אף האמור בכל חוק אחר, תזכיר ההתאגדות, תקנות ההתאגדות, או מסמך אחר, ובלי להתחשב עם כל איסור או הגבלה הנובעים מהם. הוראה זו הולכת בדרך כלל בעקבות סעיף 6 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי צבור), 1943; אך בניגוד לאותו סעיף היא מזכירה במפורש את המדינה, רשות מקומית, ממונה על רכוש האויב ואת האפוטרופוס הכללי. בנוגע לסמכות האפוטרופוס לנכסי נפקדים למכור או להחכיר מקרקעים לרשות הפיתוח נקבעו הוראות מיוחדות בהצעת החוק להארכת תוקף של תקנות לשעת חירום בדבר נכסי נפקדים (מס' 2), תשי" – 1949, העומדת עתה לדין בפני הכנסת.

זכות מצרנות ודין קדימה לא יהיו תופסים במקרקעין שיירכשו על ידי רשות הפיתוח. רשות הפיתוח לא תצטרך, איפוא לחשוש שמא רכושה הקרקעי יוצא מידיה על - ידי בר-מצרא או שאר תובעים כיוצא בזה.”

□□ . הצעת חוק העברת נכסים לרשות הפיתוח, תשי" – 1949 פורסמה בה'ח 25, י"ז בכסליו תשי" 8.12.1949.

1.7.2 כינון רשות הפיתוח

לרשות הפיתוח סמכויות עזר לפעול כנהוג וכמקובל בתאגידים ציבוריים⁴⁷. חוק רשות הפיתוח, תשי"ב – 1950 קובע בסעיף 2 את הקמת הרשות ואת תפקידי רשות הפיתוח:

2. רשות הפיתוח:

(א) הממשלה רשאית, בצו שיפורסם ברשומות, למנות חבר בני אדם להיות רשות לפיתוח הארץ (בחוק זה - "רשות הפיתוח")

(ב) רשות הפיתוח תהווה גוף מאוגד, והיא תהא רשאית להתקשר בחוזים, להחזיק ולרכוש רכוש, ולהיות צד בכל משא ומתן, משפטי או אחר.

(ג) חדלה רשות הפיתוח מכהן, סמכויותיה, זכויותיה וחובותיה עוברים מאליהם לשר האוצר; נתמנה חבר בני אדם אחר להיות רשות הפיתוח, הסמכויות, הזכויות והחובות האמורים עוברים מאליהם אליו וכן מרשות פיתוח לרשות פיתוח.

לרשות הפיתוח הוקנו סמכויות רחבות ומקיפות. רשימת הסמכויות המנויה בסעיף 3 לחוק רשות הפיתוח רחבה ומאפשרת כמעט כל עסקה במקרקעין⁴⁸:

3. "בכפוף לחוק-יסוד: מקרקעי ישראל ולחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, מוסמכת רשות הפיתוח:

- (1) לקנות נכסים, לשכרם, לחכרם, להחליפם ולרכשם בדרך אחרת;
- (2) לבנות, להקים, לסלול, לשנות, לתקן, להשלים, לשפר, לפתח, לקיים, להחזיק, לנהל, להפעיל ולהסדיר בניינים, דרכים, כבישים, מסילות-ברזל, גשרים, תעלות, מכרות, קווי תחבורה, נמלים, שדות-תעופה, בתי-חרושת, מפעלי השקאה, מפעלי ייעור, מפעלי חשמל, מפעלי תחבורה, מפעלי מים, מפעלי התיישבות, מפעלי שיכון ומפעלים אחרים;
- (3) לפתח נכסים, להשלימם, להשביחם, למזגם, לנהלם, לעבדם ולהשכירם;
- (4) למכור נכסים, להעבירם בדרך אחרת, להשכירם, להחכירם ולשעבדם; ואולם רשות הפיתוח לא תהא רשאית למכור מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, שאינם קרקע עירונית וששטחם עולה על 100 דונם, להעביר את הבעלות בהם בדרך אחרת, להשכירם או להחכירם, אלא באישור מועצת מקרקעי ישראל;
- (5) ללוות ולהלוות כספים, לקבל אשראי ולערוב לחובותיהם ולחזויהם של אנשים אחרים;
- (6) לייסד חברות, אגודות שיתופיות, שותפויות וגופים אחרים, להצטרף אליהם, וליזום ולעודד את ייסודם;
- (7) לשמש אפוטרופוס, נאמן, וכן או מורשה לכל אדם ובכל עניין;
- (8) להעסיק סוכנים, פקידים ושאר עובדים ולקבוע את תנאי שירותם;
- (9) לעשות כל דבר הדרוש לביצוע כל סמכות מסמכויותיה;
- (10) לבצע כל סמכות מסמכויותיה ביחד או בשותפות עם מוסדות המדינה, הסוכנות היהודית לארץ-ישראל, קרן הקיימת לישראל, רשויות מקומיות, חברות, אגודות שיתופיות וגופים או אנשים אחרים.

□□ . בג"צ 160/58 שניידר נ' מנהל רשות הפיתוח, פד"י יג 891, 893. דברי השופט ברנזון;
48. סעיף 3 לחוק רשות פיתוח (העברת נכסים), התש"י-1950.

1.7.3 מקרקעי רשות הפיתוח

נכסים שהועברו מהאפוטרופוס לנכסי נפקדים לרשות הפיתוח, נרשמו בספרי המקרקעין על שם רשות הפיתוח. לא נרשמו נכסים שאי אפשר היה לרשם מסיבות של היעדר מפות מדידה, רישום קודם משובש, חוסר ברישום ראשון וכיוצא באלו.

בבעלות רשות הפיתוח 2,506,000 דונם המהווים 12.6% מקרקעות מדינת ישראל. חוק נכסי נפקדים, תשי"ג, 1950, היקנה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים את נכסי הנפקדים, כהגדרתם בחוק נכסי נפקדים. מקור נוסף לרכישת מקרקעין על ידי רשות הפיתוח הוא חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג - 1953. על פי חוק רכישת מקרקעין, קרקעות שהוחרמו והוקנו לרשות הפיתוח היו קרקעות שנתקיימו בהם שלושה תנאים מצטברים:

- המקרקעין לא היו בחזקת בעליהם ביום 1.4.1952;
- המקרקעין הוקצו או שימשו לצרכי פיתוח חיוניים - התיישבות⁴⁹ וביטחון,
- בתקופה שבין הכרזת העצמאות ביום 14 למאי 1948 ליום 1 באפריל 1952; ונכון ליום חקיקת החוק המקרקעין היו דרושים לצרכים אלה.

יודגש כי בשני החוקים, חוק רשות הפיתוח וחוק רכישת מקרקעין, מתקיימת חקיקה רטרואקטיבית שנועדה להכשיר פעולות שהתקיימו טרם החקיקה. **ייחודו של חוק רכישת מקרקעין לעומת חוק הפקעה אחרים הוא בכך שהחוק הוא חד פעמי, מוגבל לשנה אחת מיום חקיקת החוק וצופה פני עבר**⁵⁰.

1.7.4 רשות הפיתוח ורשות מקרקעי ישראל

בשנת 1960 נחקק חוק מינהל מקרקעי ישראל, תשי"ד - 1960. בשנת 2009 הוסב המינהל ל"רשות מקרקעי ישראל". מאז, מינהל מקרקעי ישראל ואחר כך רשות מקרקעי ישראל, מוסמכים לנהל את מקרקעי ישראל ובכללם מקרקעי רשות הפיתוח.

לאחר חקיקת חוק מינהל מקרקעי ישראל, בתיקון משנת תשי"ד לסעיף 3 בחוק רשות הפיתוח (העברת נכסים), תשי"ג - 1950, שעניינו סמכויות רשות הפיתוח, הוגבלה סמכות הפעולה של רשות הפיתוח, בכפוף לחוק-יסוד: מקרקעי ישראל ולחוק מקרקעי ישראל, תשי"ד - 1960. נקבע ש"כל פעולה במקרקעי ישראל לפי סעיף זה תיעשה על ידי מינהל מקרקעי ישראל". כך הוכפפה רשות הפיתוח למינהל מקרקעי ישראל. יושם לב, כפיפות רשות הפיתוח למינהל (רשות) מקרקעי ישראל חלה רק "על סעיף זה" דהיינו האמור בסעיף 3 לחוק רשות הפיתוח ולא על יתר סעיפי החוק. בע"א 55/67 קפלן נ' מדינת ישראל⁵¹ הבהיר השופט אגרנט שלפי התיקון לחוק, הסמכויות לא ניטלו מרשות הפיתוח אלא הועברו בהרשאה למינהל מקרקעי ישראל:

"בשעה שהטיל המחוקק על המינהל - בסעיף 2(א) לחוק המינהל - את התפקיד "שינהל את מקרקעי ישראל", הייתה כוונתו שהלה ינהל את המקרקעין הנמצאים בבעלותו של כל אחד מהגופים האמורים (המדינה, רשות הפיתוח וקרן הקיימת לישראל) ומכאן, שיש לראות את המינהל, לעניין של ניהול המקרקעין של רשות הפיתוח - לפחות להלכה וכלפי חוץ - כמורשה של רשות הפיתוח. מסקנה זו מתחזקת גם מהטעם הבא: אומנם בסיפא שנוספה (מכוח התיקון הנזכר בסעיף 6 לחוק המינהל) בסעיף 3 לחוק רשות הפיתוח (העברת נכסים) להלן - חוק רשות הפיתוח) ציווה המחוקק ש"כל פעולה במקרקעי ישראל לפי סעיף זה תיעשה על-ידי מינהל מקרקעי ישראל". עם כל זאת, לא הורה במפורש על הוצאת הסמכויות האמורות בסעיף 3 הנ"ל מידי רשות הפיתוח; והלא גם עניין זה מלמד שהמינהל פועל להלכה בשם רשות הפיתוח כאשר הוא מבצע פעולות במקרקעיה, תוך שימוש בסמכות מאותן הסמכויות".

ההרשאה מרשות הפיתוח למינהל מקרקעי ישראל לפעול בשם רשות הפיתוח לא גורעת מהסמכות שניתנה לרשות הפיתוח. סיוע להשקפה זו ניתן למצוא בסעיף 19 לחוק הפרשנות, התשמ"א - 1981, הקובע לאמור:

"מתן סמכות או הטלת חובה לפי חיקוק אחד, אין בהם כשהם לעצמם כדי לגרוע מסמכות שניתנה או חובה שהוטלה לפי חיקוק אחר".

⁴⁹ . בג"ץ 14/55 אל נדאף. שר האוצר, פ"ד יא(2) 785; בג"ץ 36/52 אל נדאף. שר הביטחון, פ"ד ו 750. אושרה הקניית קרקע לפי חוק רכישת מקרקעין, לצורכי עיבוד חקלאי לשם הקמת קיבוץ "להבות הביבה". זאת למרות שבית המשפט הגיע למסקנה כי בעלי הקרקע הורחקו מאדמותיהם ללא יסוד חוקי וללא הצדקה, ו"בניגוד לריגוש הצדק האלמנטרי".

ת"א (מחוזי חי') 362/01 ברכה דינר נ' מדינת ישראל, תק-מח 1/2004, 4867, 4869 (2004); ע"א 3535/04 ברכה דינר נ' מדינת ישראל - שר האוצר, תק-על 2/2006, 50.

797 (2006).

□□ . ע"א 55/67 יהושע קפלן נ' מדינת ישראל, פ"ד יב(א) 718, 726.

1.8 קרן הקיימת לישראל

1.8.1 מטרות קרן הקיימת לישראל

קרן הקיימת לישראל הוקמה בשנת 1905, בהחלטה של הקונגרס הציוני החמישי, כדי לאסוף תרומות בקרב יהודים בעולם, למטרת רכישת קרקעות לצורך התיישבות יהודים בארץ ישראל. קרן הקיימת לישראל נרשמה כחברה באנגליה. תזכיר ההתאגדות של קרן הקיימת לישראל⁵² מפרט את מטרות החברה לרכישת קרקע להתיישבות של יהודים וקובע איסור העברת הבעלות במקרקעי קרן הקיימת⁵³.

3. המטרות שלשמן הוקמה האגודה, הן -

א. לקנות, לרכוש בחכירה או בחליפין, לקבל בחכירה או באופן אחר - קרקעות, יערות, זכויות חזקה ושעבודי - הנאה וכל זכויות כיוצא באלו, וכן נכסי דלא נידי מכל סוג אחר, בתחום שנקבע (והוא כולל לפי מובנו בתזכיר זה, את מדינת ישראל בכל השטח הנתון לשיפוטה של ממשלת ישראל) או בכל חלק ממנו, לשם ישוב יהודים על הקרקעות והנכסים האמורים.

רעיון קרן הקיימת לישראל מבוסס על הלאמת קרקע "בדרכי שלום, בעבודה ובבניין". ד"ר אברהם גרנות שהיה יו"ר הדירקטוריון של קרן הקיימת כתב בספרו "בשדות הבניין"⁵⁴:

"הרעיון הלך והתגשם במציאות, ושטחים נרחבים עברו לבעלות העם. נוצרה שיטה המעובדת על כל פרטיה, ששמרה על כך שבעלות העם לא תיעשה פלסטר. בניגוד לשיטת הבעלות המלאה על הקרקעות, שהייתה קיימת אצל פיק"א, זו החברה הגדולה שעבדה בישראל לפני קרן הקיימת לישראל ושריכזה בידיה שטחים רחבים מאוד – הללו נמצאו רשומים על שמה בלבד אך למעשה לא הייתה להנהלת החברה שליטה עליהם – הרי הקרקעות שבבעלות קרן הקיימת נמסרו למתיישבים או למשתכנים בחכירה בלבד. חוזה החכירה של קרן הקיימת מבטיח לבעל הקרקע קניין אמת, ללא סטייה או טשטוש מהותה, ולחוכר ניתנת האפשרות המלאה להשתמש בקרקע, לעבדו כהלכה וליהנות מפירות עבודתו. וכך הלכה קרן הקיימת לישראל ונהפכה לבעל הרכוש הקרקעי הגדול בארץ..."

לקרן הקיימת תרומה ביצירת טריטוריה, במאבק הלאומי טרם הקמת המדינה. בתקופת השלטון הזר, פריסת קרקעות ההתיישבות, קבעה את גבולות המדינה שבדרך.

לאחר הקמת המדינה, השתררה מבוכה בהסתדרות הציונית, האם במדינה יהודית ריבונית, עדין קיימת מטרה של רכישת קרקעות והעברתם לידי יהודים. משהוקמה המדינה, נוצרו אמצעים אחרים להבטחת ריבונותה. לאחר הקמת המדינה, "גאולת קרקע" קיבלה תוכן חדש של השבחת קרקע, הכשרה, ניקוז וסיקול של קרקעות שאינן ראויות לעיבוד חקלאי ועבודות ייעור למניעת סחף קרקעות והשבת ערך לקרקעות שניזוקו על ידי הכובשים הזרים במשך מאות בשנים.

44. סעיפים 1; ו - 2 לחוק קרן הקיימת לישראל, תשי"ד - 1954

53. תזכיר קרן קיימת לישראל, ילקוט הפרסומים, תשי"ד - 1954, מס' 354, עמ' 1196 סעיף א'3

□□. גרנות אברהם, בשדות הבניין, מוסד ביאליק - הוצאת הספרים של הסוכנות היהודית, 1951, עמוד 257.

1.8.2 מקרקעי קרן הקיימת

בבעלות קרן הקיימת כ – 2.350.000 דונם. עד להקמת מדינת ישראל בשנת 1948, רכשה קרן הקיימת כ – 940.000 דונם שנרשמו בספרי המקרקעין בבעלותה. מתוך אלו⁵⁵:

- 75.000 דונם אדמה עירונית
- 856.000 דונם אדמה כפרית
- 9.000 דונם זיכיונות

בשנים הראשונות לאחר קום המדינה, רכשה קרן הקיימת קרקעות מהאפוטרופוס לנכסי נפקדים. הרכישה הגדולה הייתה בהסכם משנת 1952 בין קרן הקיימת למדינה, לרכישת 2 מיליון דונם שיירשמו בבעלות הקרן, בתמורה להעברה של כספים שנאספו בחוץ לארץ למטרת קליטת עלייה⁵⁶. הרכישה בוצעה בשני שלבים: בשנת 1949 נרכשו ונרשמו על שם קרן הקיימת מיליון דונם ("המיליון הראשון"). המיליון הראשון שימש למטרת הקמה של קרוב ל – 400 יישובי עולים. בשנת 1953 נרכשו 350.000 דונם נוספים גם ברובם הגדול במרחב הכפרי. רכישת יתרת השטח שהוצעה לקרן הקיימת לא יצאה אל הפועל בשל היעדר משאבים כספיים בקרן הקיימת.

מאז שנות החמישים, הקטינה קרן הקיימת את פעילותה ברכישת קרקע. בשנות השמונים, עסקה קרן הקיימת ברכישת קרקע לשם חילופי קרקעות שאפשרו הקמת מצפים בגליל שנועדו לשינוי המאזן הדמוגרפי – יהודי לאומי בגליל. מאז עוסקת קרן הקיימת בחילופי קרקעות והסדרת בעלות בהיקף מצומצם.

החלק הגדול של רכישות הקרקע של קרן הקיימת היה עבור ההתיישבות הכפרית, מושבים, קיבוצים ומושבי עולים לאחר קום המדינה. קרן הקיימת רכשה גם קרקע בערים, העצמה או באמצעות חברת "הכשרת הישוב" שהייתה אף היא כמו קרן הקיימת בבעלות ההסתדרות הציונית. "הכשרת הישוב", בשונה מקרן הקיימת, התנהלה כחברה עסקית, רכשה קרקעות ואף מכרה קרקעות למימון רכישות נוספות. ההסדר בין שתי החברות היה שלקרן הקיימת תהיה זכות ראשונים, במידה ויש יכולת כספית, בקניית הקרקעות שחברת הכשרת הישוב מעמידה למכירה.

1.8.3 ערכי שוויון וחירות בקרן הקיימת

קרן הקיימת נוסדה "לשם ישוב יהודים". בתזכיר ותקנות ההתאגדות של קרן הקיימת נקבע שקרן הקיימת לא תמכור את הקרקע שבבעלותה אלא בחכירה בלבד וכי רכישת הקרקע מיועדת להתיישבות של יהודים. במרוצת השנים, בהם ניהול מקרקעי קרן הקיימת הוא במינהל ואחר כך ברשות מקרקעי ישראל, עקרונות אלו נשחקו. קרן הקיימת עדיין מתנגדת למדיניות רשות מקרקעי ישראל להעביר את הבעלות בקרקע עירונית אל החוכרים, אך שיטת "ההיוון" משמעותה העברת כל זכויות החכירה לחוכרים. הבעלות השיורית בקרקע שעברה "היוון" על פי שיטת רשות מקרקעי ישראל היא שולית ביותר.

נשחקה גם הקביעה כי קרקע בבעלות קרן הקיימת לישראל מיועדת להתיישבות יהודים. בישראל של שנות האלפיים, הממשלה ובכלל זה רשות מקרקעי ישראל, מנועה מלפעול תוך יצירת העדפות על פי דת, עדה ולאום. רשות מקרקעי ישראל כמנהלת קרקעות קרן הקיימת חייבת מצד אחד בנאמנות כלפי קרן הקיימת כבעל הקרקע ומנגד על רשות מקרקעי ישראל לנהוג במידה שוויון והיעדר אפליה. מדיניות על פי תקנון ההתאגדות של קרן הקיימת, כשהיא ננקטת על ידי רשות שלטונית עשויה להיכנס לגדר אפליה שאינה חוקית כלפי לא יהודים. בשנים האחרונות התחדדה סוגיה זו לנוכח עתירות של ארגונים לזכויות הערבים בישראל. במקביל, מתקיים דיון נוקב גם בקרן הקיימת בסוגיה האם רשות מקרקעי ישראל יכולה לפעול למען מטרות קרן הקיימת. אם הרשות אינה יכולה לפעול על פי מטרות קרן הקיימת, בשל טעמים של הפליה פסולה, יהיה על קרן הקיימת להחליט בין ויתור על מטרות הקרן לבין מציאת דרכים לפרוק השותפות של קרן הקיימת ברשות, בדרך שתאפשר לקרן הקיימת לפעול על פי מטרותיה. בהיות קרן הקיימת עצמה גוף הפועל בתחום המשפט הציבורי, תידרש הקרן לבחינה של המשמעות המעשית והמשפטית של ה"בעלות" במקרקעי קרן הקיימת לישראל והאם לגיטימי להשתמש במכשיר המשפטי של קניין ובעלות בקרקע כאמצעי להעדפה על בסיס לאום ודת.

הסוגיה של הפליה בין ערבים ליהודים בקביעת זכויותם להקצאת קרקע למגורים, הועמדה למבחן משפטי בעתירתם של עדל ואימאן קעדאן⁵⁷, בני זוג ערבים שביקשו לקבל מגרש מגורים ביישוב הקהילתי קציר. העותרים טענו כי זו הפליה על בסיס של דת או לאום והיא אסורה על פי דין. פרשת קעדאן היא אבן דרך בביקורת השיפוטית על מדיניות הקצאת קרקעות ליהודים בלבד. פסק הדין בפרשת קעדאן מנחה לעניין החובה לקיים עיקרון השוויון בכלל המקרקעין המנוהלים על ידי מינהל מקרקעי ישראל ובכלל זה גם מקרקעי קרן הקיימת

55. קרק רות, ניצני עיצוב רשויות ומדיניות הקרקע הממלכתית במדינת ישראל (חלק א'), קרקע, כרך 36, יוני 1993, עמ' 31 - 44.

56. בשנת 1951 נרשמו על שם קרן הקיימת מיליון דונם ("המיליון הראשון") ששימשו להקמת יישובים חדשים. קרן הקיימת שילמה את תמורת הקרקע במטבע זר שהיה לה בחוץ לארץ. לאחר מכן נחתם הסכם להעברת מיליון וחצי דונם נוספים לבעלות קרן הקיימת. ("הסכם הזיכיון") מהם נרשמו על שם קרן הקיימת. בשנת 1966, רק כחצי מיליון דונם. עדיין נשארה פתוחה תביעת קרן הקיימת להשלמת ההסכם.

57. בג"צ 6698/95 עאדן קעדאן ואימאן קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי ושיכון, מועצה מקומית טל-עירון, הסוכנות היהודית לא"י, קציר – אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בשומרון בע"מ, התאחדות האיכרים בישראל. פ"ד נד(1), 258.

לישראל. נקבע, שבמקום שאסורה ההפליה במישרין היא גם אסורה בעקיפין באמצעות הסוכנות היהודית. פסק הדין מאזכר את החובה לנהוג בשוויוניות בניהול מקרקעי ישראל⁵⁸ ובכלל זה מקרקעי קרן הקיימת לישראל. חובת השוויון בניהול מקרקעי ציבור הוזכרה בפסיקה עוד קודם לכן בדברי הנשיא שמגר⁵⁹ בפרשת הקצאת קרקע בהעדפה לעמותות בפתח תקווה:

"מקרקעי ציבור צריכים להתנהל לפי אמות מידה ממלכתיות – אימוץ אמת מידה כאמור היא בגדר חובתן של רשויות ציבור בכל ענייניהן, ועל אחת כמה וכמה ככל שבדבר נוגע לטיפול ברכוש של הציבור כולו. תרגומן של אמות המידה האמורות לאופני התנהגות מצביע, בין היתר, על החובה לנהוג בהגינות ובשוויון ועל פי כללי המינהל התקין".

בפרשת קעדאן התייחס נשיא בית המשפט העליון, א' ברק בפסק דינו למהות השוויון:

"השוויון הוא מערכי היסוד של מדינת ישראל. כל רשות בישראל - ובראשן מדינת ישראל, רשויותיה ועובדיה - חייבת לנהוג בשוויון בין הפרטים השונים במדינה (ראו זמיר וסובל, "השוויון בפני החוק", משפט וממשל ה (165) 1999). כך מתבקש מאופייה היהודי והדמוקרטי של המדינה; כך נגזר מעקרון שלטון החוק הנוהג במדינה. ביטוי לכך ניתן, בין השאר, בהכרזת העצמאות, הקובעת כי: "מדינת ישראל... תקיים שוויון זכויות חברתי ומדיני גמור לכל אזרחיה בלי הבדל דת, גזע ומין..."

אכן, המדינה חייבת לכבד ולהגן על זכותו הבסיסית של כל פרט במדינה לשוויון. השוויון מונח בבסיס הקיום החברתי. הוא "תחילת התחילות" (השופט מ' חשין בבג"ץ 7111/95 מרכז השלטון המקומי נ' הכנסת, פ"ד נ(485, 501) 3) הוא "מעמודי התווך של המשטר הדמוקרטי. הוא חיוני להסכמה החברתית המונחת ביסוד המבנה החברתי" (פרשת זיילי, עמ' 707). הוא מהווה עקרון יסודי חוקתי, השלוב ושזור בתפיסות היסוד המשפטיות שלנו ומהווה חלק בלתי-נפרד מהן (השופט שמגר בבג"ץ 114/78 בורקאן נ' שר האוצר, פ"ד לב(2) 800, 806. (שם, פסקה 21))."

עוד מוסיף הנשיא א. ברק:

"יהודים ולא-יהודים הם אזרחים שווים זכויות וחובות במדינת ישראל. "המדינה - מדינת יהודים היא; המשטר המתקיים בה - הוא משטר דמוקרטי נאור, המעניק זכויות לכלל האזרחים, יהודים כלא יהודים" (השופט ד' לויין בע"ב 2/88 בן שלום נ' ועדת הבחירות המרכזית לכנסת השתיים-עשרה, פ"ד מג(4) 221, 231. עמדתו על כך באחת הפרשות בצייני: "במדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית יינה כל אדם - תהא דתו ותהא אמונתו ותהא לאומיותו אשר תהא - מזכויות אדם מלאות" (רע"א 7504/95 יאסין נ' רשם המפלגות, פ"ד נ(2) 45, 70. (שם, פסקה 31))."

סוגיה דומה לפרשת קעדאן, עלתה, בעתירה של קיבוץ הסוללים⁶⁰ שסירב לבקשת בני זוג ערבים ישראלים לרכוש קרקע בשכונת ההרחבה שהוקמה בקיבוץ. לטענת, הקיבוץ, אם יבוטלו תנאי הסף של קבלת יוצאי צבא בלבד, המונעים קבלת מתיישבים שאינם יהודים, יהפוך הקיבוץ ליישוב מפוצל ובו קהילות "שוות מעמד ושוות עצמה", בית המשפט העליון, דחה את עתירת הקיבוץ בנימוק שקבלת משפחה לא יהודית אחת ביישוב שבו עשרות משפחות יהודיות לא ישנה את הצביון היהודי של הקיבוץ⁶¹.

עיקרון השוויון בין אזרחי מדינת ישראל נקבע בהצהרת העצמאות בה נאמר שמדינת ישראל תקיים שוויון בין אזרחיה בלי הבדל דת, מין וגזע. מותר לפעול בחוסר שוויון כאשר ההעדפה מקדמת קבוצת אוכלוסייה מתוך כוונה להביאה למעמד של שוויון עם אוכלוסיות אחרות. זוהי "העדפה מתקנת affirmative action למשל בקביעת תנאים מועדפים לתנאי התיישבות הבדואים בנגב"⁶². במקרים מאין אלו, השוני בזכויות ובחובות נועד לקדם את ערכי השוויון.

□□ בג"צ 953/87 פורז נ' ראש עיריית תל אביב - יפו, פ"ד מ"ב(2) 309,328;

□□ זמיר וסובל, "השוויון בפני החוק", משפט וממשל ה' (1999), 165.

□□ בג"צ 5023/91 פורז נ' שר הבינוי והשיכון, פ"ד מ"ו(2), 793, 801.

35. בג"צ 7574/06 הסוללים קבוצת מכבי צעיר להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נגד מינהל מקרקעי ישראל ואיברהים והילדה דווירי, תק-על 2007, 758 (22.1.07).

36. בג"צ 7574/06, פסקה 4. בקשה לדיון נוסף, נדחתה על ידי כב' הנשיאה ד' ביניש - ראו דנג"ץ 1107/07 תק-על 2007(1), 4183.

□□ בג"צ 528/88 אביטן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד מ"ג(4), 297.

במטרה שהקרן תוכל להגשים את מטרתה שלא במסגרת משרד ממשלתי, היו שהציעו חוק להפרדת קרן הקיימת לישראל מרשות מקרקעי ישראל⁶³. בדיון שהתקיים בהצעת החוק בוועדת הכלכלה של הכנסת⁶⁴ הציגה נציגת היועץ המשפטי לממשלה עמדה כי הפרדת קרן הקיימת לא תסייע למדיניות שתאפשר לקרן הקיימת להחכיר את קרקעותיה ליהודים בלבד. לדברי עו"ד אורית קורן:

"...גם אם קק"ל תנהל את הקרקעות בנפרד, היכולת שלה להגן בבית המשפט על הקצאה לא שוויונית, מוטלת בספק רב, בלשון המעטה. אנחנו רואים בקק"ל גוף דו מהותי, במובן זה שיש לו גם מאפיינים ציבוריים וגם מאפיינים אזרחיים. לגבי גופים מהסוג הזה חלות גם חובות מהמשפט המנהלי, וחובה של פעילות בשוויון והקצאת משאב של הקרקע לציבור הרחב היא מהבסיסיות ביותר. גם בחקיקה הקיימת, אפילו גופים פרטיים מצויים לנהוג בשוויון".

בהמשך, הוסיפה עו"ד אורית קורן את עמדת הפרקליטות:

"אנחנו מבינים אחרת את תזכיר התאגדות קק"ל. בוודאי לא פרשנות שהתזכיר אוסר לשווק קרקע בכל היקף שהוא לערבים. זאת אינה פרשנות מחויבת המציאות, בוודאי לא על הרקע ההיסטורי".

לקרן הקיימת אין יכולת להתערב ולקבוע מה יעשה במקרקעין שבבעלותה. הזרוע הקרקעית של קרן הקיימת לישראל נטמעה ברשות מקרקעי ישראל. ספק אם יש בכוחה של קרן הקיימת לישראל לשמור, במסגרת רשות מקרקעי ישראל לקיים את המטרות הלאומיות שביסוד קיומו של המוסד הציוני. הרשות הפסיקה מזה זמן לשמש כנאמן ושליח של קרן הקיימת לישראל בהיותו אורגן של המדינה. בפועל מתרחש תהליך של הלאמת מקרקעי קרן הקיימת לישראל. החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מכרסמות בהתמדה בבעלות הלאומית במקרקעין. ככל שהדבר פרדוקסאלי, ההתעלמות מקרן הקיימת לישראל כבעלים של הקרקע, יוצרת תהליך של הלאמת מקרקעי קרן הקיימת לישראל וזאת בניגוד הגמור למגמה הכללית של הפרטת המשק שבבעלות ממשלתית במסגרת המדיניות הכלכלית – חברתית של הממשלה.

1.8.4 המעמד המשפטי של קרן הקיימת לישראל

קרן הקיימת לישראל, כמו הסוכנות היהודית⁶⁵, היא גוף וולונטרי הפועל כשלוח של העם היהודי בפיתוח המדינה כמדינה יהודית.

ב-1953 פורסם חוק קרן הקיימת לישראל תשי"ד - 1953, אשר בא להסדיר את העברת נכסי החברה הרשומה באנגליה לחברה החדשה בישראל. חוק קרן הקיימת דן בפרטי המנגנון להקמת החברה החדשה וקובע כי זכות או סמכות שניתנו לחברה הקיימת יינתנו גם לחברה החדשה. חוק קרן הקיימת לישראל אינו עוסק בהגדרת סמכויותיה או חובותיה או תפקידיה של קרן הקיימת לישראל.

קרן הקיימת לישראל אינה חברה ממשלתית או חברת בת ממשלתית. על פי פסיקת בית המשפט העליון⁶⁶ קרן הקיימת גם אינה בבחינת "תאגיד שהוקם בחוק". המונח "תאגיד שהוקם בחוק" משמעו - תאגיד שהוא יציר החוק; החוק הקימו, הגדיר את מעמדו, סמכויותיו, זכויותיו וחובותיו, מרחב פעילותו ומטרות פעילותו. תאגיד שהוקם בחוק יכול שיהיה גם תאגיד שהוקם על פי החלטה מינהלית של רשות ציבורית מכוח סמכות שהוקנתה לשם כך בחוק⁶⁷.

קיימת אנלוגיה מסוימת בין מעמד קרן הקיימת לישראל למעמדן של ההסתדרות הציונית העולמית והסוכנות היהודית כפי שאלה עולים מחוק מעמדן של ההסתדרות הציונית העולמית ושל הסוכנות היהודית לארץ ישראל, התשי"ג - 1952. אלה, כאלה, מכונים "מוסדות לאומיים" ואלה, כאלה, לא נוצרו מכוח חוק אלא כמו כארגונים וולונטריים זמן רב לפני קום המדינה, לביצוע משימות ציבוריות שונות ומגוונות. לעניינן של ההסתדרות הציונית והסוכנות היהודית נאמר בבג"צ 4212/91 בית רבקה נ' סוכנות יהודית לא"י⁶⁸:

"גופו של החוק, ביסודו, אינו אלא הצהרתי בלבד. אין הוא קובע סמכויות שלטוניות ואין הוא מאציל אותן. בחוק קיימת, אמנם, התייחסות למשימות שמבצעת המשיבה (קרי: הסוכנות היהודית), אך זאת תוך הדגשה כי משימות אלה מבוצעות בשל בחירתה של המשיבה לבצען, כשם שביצעה אותן קודם לחוק ובטרם הקמת

63 הצעת חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון - ניהול קרקעות קק"ל לטובת העם היהודי), התשס"ז-2007, של חבר הכנסת יולי יואל אדלשטיין ואח', עברה קריאה טרומית אולם לא הגיעה לכלל חקיקה.

37. פרוטוקול מס' 413 משיבת ועדת הכלכלה שהתקיימה ביום רביעי, י"ח כסלו, התשס"ח, (28/11/2007)

□□ בג"צ 4212/91 המוסד הממלכתי דתי בית רבקה נ' הסוכנות היהודית לא"י, פ"ד מז(2) 661.

□□ ת"א (ירושלים) 1755/96. ל.נ.ע. סחר ועבודות מיוחדות בע"מ; עמוס לויכט; גדליהו נוריאלי; נגד קרן קיימת לישראל; מ.ד.פ. תעשיות בע"מ; מ.ד. עץ

בע"מ, תק-מח 2000(1), 515

□□ ע"א 747/81 סולבי נ' שיקמונה, פ"ד לו(4) 239

זמיר, הסמכות המינהלית, כרך א', עמ' 381

□□ בג"צ 4212/91 בית רבקה נ' סוכנות יהודית לא"י, פ"ד מז(2) 661, 670, 668

המדינה, ולא בשל כך שהחוק מחייב את המשיבה לבצע משימות אלו. כחוט השני עובר בחוק העיקרון כי למשיבה קיום עצמאי וכי פעולותיה נעשות על פי רצונה שלה ולא על פי החוק".

הצורך בהפרדות קרן הקיימת מרשות מקרקעי ישראל עלה בעבר בעקבות פסיקת בתי המשפט שעל המינהל לנהל את המקרקעין לטובת כל אזרחי המדינה וכי אין להפלות או להחיל נורמות שאינן שוויוניות לקידום המטרות הציוניות של קרן הקיימת. היה חשש שההפרדות תטיל על קרן הקיימת נטל מינהלי בטיפול במאות אלפי חוכרים. לנוכח ההוראה משנת 2009, בתיקון 7 לחוק רשות מקרקעי ישראל ולחוק מקרקעי ישראל, להעביר את הבעלות לחוכרים העירוניים בלבד, הנטל המינהלי שיוטל על קרן הקיימת לצורך ניהול קרקעותיה יהיה בר שליטה⁶⁹.

בת"א (ירושלים) 1755/96 ל.נ.ע. סחר ועבודות מיוחדות בע"מ ואח' נגד קרן הקיימת לישראל ואח' עלתה השאלה האם על קרן הקיימת חלה חובת מכרזים בהתאם לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב – 1992 והתקנות שהותקנו על פיו. חוק חובת מכרזים קובע בסעיף 2:

"חובת מכרז המדינה וכל תאגיד ממשלתי, מועצה דתית וקופת חולים לא יתקשרו בחוזה לביצוע עסקה בטובין או במקרקעין, או לביצוע עבודה או לרכישת שירותים אלא על פי מכרז פומבי הנותן לכל אדם הזדמנות שווה להשתתף בו".

בת"א (ירושלים) 1755/96 ל.נ.ע. סחר ועבודות מיוחדות בע"מ⁷⁰, הוגדרה קרן הקיימת כ"גוף דו מהותי" שחלים עליו כללי המשפט הפרטי וגם כללי המשפט הציבורי. זוהי דואליות נורמטיבית בה פועלות שתי מערכות משפט – זו לצד זו⁷¹: גוף דו-מהותי, "יחולו עליו הן כללי המשפט הפרטי והן נורמות המשפטי הציבורי. הנורמות והכללים יופעלו תוך התחשבות באופיו המיוחד של הגוף ולייחוד זה השפעה הן על העקרונות מתחום המשפט הפרטי והן על הנורמות מתחום המשפטי הציבורי"⁷².

בת"א 1755/96 השופטת איילה פרוקציה הגדירה את קרן הקיימת לישראל כגוף דו מהותי שחלים עליו כללי המשפט הציבורי וגם בנוסף כללי המשפט הפרטי. אלה הטעמים העיקריים שנתנה השופטת פרוקציה

(א) "הקק"ל קמה אמנם כחברה בתחום המשפט הפרטי, אך כל יעדיה מאז כינונה מכוונים לפעילות שנועדה להגשמת התחייה הלאומית בגאולת קרקעות הארץ, הכשרתן ויישובן. לא במקרה היא נמנית על "המוסדות הלאומיים" ושמה בעבר אחת מזרועות הביצוע העיקריות להגשמת חזון ההתיישבות בארץ. גוף מעין זה לא נועד לפעול בתחום המשפט הפרטי, ויסוד תפקידיו במשימות לאומיות כלליות. בעניין זה לא המסגרת הארגונית הפורמלית של הגוף תקבע אלא מהותו הפונקציונלית. בשל הדמיון באופי התפקידים והמטרות, לא למוותר להשוות את קק"ל עם הסוכנות היהודית..."

(ב) הקק"ל ממלאה תפקידים ציבוריים מובהקים החל ברכישת אדמות לפני קום המדינה, ועבור להכשרתן ייעורן וניהולן. משימות אלה הוגדרו באמנה בינה לבין המדינה. בענייננו, הממשלה כמי שמופקדת על מקרקעי ישראל (ובכללם מקרקעי קק"ל) התקשרה עם קק"ל באמנה המסדירה, בין היתר, את סמכות קק"ל להכשיר מקרקעי ישראל וליערם, ולהקים לשם כך מינהל פיתוח קרקע (סעיפים 10, 13, לאמנה).... במציאות דברים זו משום קיום סמכות בעלת אופי ציבורי-שלטוני בידי קק"ל בכל הנוגע להכשרת מקרקעי ישראל וייעורם, וזאת גם בהינתן מסגרתה הארגונית כחברה מוגבלת בערבות - יציר המשפט הפרטי.

(ג) קיימת זיקה הדוקה בין קק"ל למדינה ורשויותיה, ובעיקר למינהל מקרקעי ישראל, כפי שעולה מהאמנה....

(ד) שר החקלאות ממונה על ביצוע פקודת היערות באמצעות מינהל הפיתוח שהוא גוף השייך לקק"ל (סעיף 13 לאמנה). בפועל, מנהל אגף ייעור בקק"ל פועל כפקיד יערות ונותן רישיונות כריתה.

(ה) קק"ל אינה פועלת לשם הפקת רווחים.

כנגד מאפיינים אלה המשווים לקק"ל אופי של גוף ציבורי, נמנו המאפיינים הבאים העשויים לעמוד כנגד סיווגה כגוף דו-מהותי:

(א) נטען כי אין לראות בשירות שמספקת קק"ל בניהול יערות ובהכשרת קרקעות משום שירות חיוני לציבור כדוגמת חשמל, מים, קבורה וכיוצא באלה....

(ב) מימונה של קק"ל הוא מכספי תרומות ולא מכספי מדינה....

⁶⁹ . בב – 550 אגודות של מושבים וכפרים השיתופיים יש כ – 34.000 בעלי משקים משפחתיים ובנוסף יש כ – 270 קיבוצים.
⁷⁰ ת"א (ירושלים) 1755/96 ל.נ.ע. סחר ועבודות מיוחדות בע"מ ואח'

□□ ע"א 3414/93 שמחה און נ' מפעלי בורסת היהלומים, פ"ד מט(3) 196

בג"צ 731/86 מייקרוף נ' חב' החשמל, פ"ד מא(2) 449

ע"א 294/91 חב' קדישא גחש"א נ' קסטנבאום, פ"ד מו(2) 464

□□ חב' קדישא, שם, עמ' 492

1.8.5 מדוע אין למכור את מקרקעי קרן הקיימת

חוק יסוד מקרקעי ישראל משנת 1960 ובעקבותיו החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר מסירת קרקע בחכירה בלבד ולא במכירה בטאו מדיניות שהייתה נהוגה בניהול מקרקעי קרן הקיימת לישראל וניהול קרקעות המדינה קודם להקמת מינהל מקרקעי ישראל ומקורה במדיניות קרקעית הנוהגת בארץ ישראל מזה כשמונים שנה.⁷³ ד"ר ארתור רופין שעמד בראש המשרד הארץ ישראלי של ההסתדרות הציונית ביטא מדיניות זו במילים הבאות:⁷⁴

"הקרקע בשביל ההתיישבות היהודית נרכשת בדרך כלל מאת קרן הקיימת לישראל ובהתאם לתקנות קרן הקיימת הוא נשאר אחוזת עולם של עם ישראל. קרן הקיימת מחכירה את הקרקע למתיישבים למשך 49 שנה ובתור דמי חכירה היא דורשת 2% משווי הקרקע. שיטה זו היא כתריס בפני הספסרות בקרקע. עודף הערך של הקרקע המתהווה על ידי ההתפתחות הכלכלית של הארץ ובמידה לא מעטה על ידי הקולוניזציה היהודית, אינו נמסר לבעל הקרקע בתור גידול הערך ללא זכות, אלא לקרן הקיימת בתור באת כוח של עם ישראל.

פוליטיקה קרקעית זו מתאימה לגמרי לשאיפות המתיישבים, שהם לרוב מחוסרי אמצעים ואשר מתוך השקפותיהם הסוציאליסטיות הם מתנגדים כמונן להתעשרות על ידי גידול הערך ללא זכות. אך גם בשדרות של בעלי אמצעים, שמקודם עיינו את שיטת החכירה העוברת בירושה, מתחילים להבין, כי החכירה מאת קרן הקיימת לישראל למשך 49 שנים עם התקווה לחדש את החכירה לעוד 49 שנים, אינה נופלת בהרבה מערך של קניין פרטי ללא הגבלה, בעוד אשר על פי השיטה הזאת, המתיישב משתחרר מהשקיע כסף ברכישת הקרקע, והוא יכול להשקיע את כל רכושו בבניינים וברכישת האימונוטר."

המדיניות הקרקעית של קרן הקיימת גובשה בשנות העשרים של המאה הקודמת על רקע מציאות של משטרי הקרקע באירופה ובארץ ישראל. בארץ ישראל, כמו באירופה, הבעלות בקרקע החקלאית הייתה מרוכזת בידי בעלי הון מעטים. החקלאים היו ברובם אריסים של בעלי קרקע. תופעת האריסות התרחבה מאוד עם המעבר ממשק אגררי בו החלק העיקרי של התפוקה החקלאית משמש לאספקת מזון למשפחת האיכר, למשק המבוסס על ייצור תוצרת חקלאית לשיווק. המעבר מחקלאות של אספקה עצמית לחקלאות של שוק כרוכה בהתפתחות העירונית כתוצאה של "מהפיכה התעשייתית" במאה התשע עשרה. קיומה של חקלאות של שוק מותנה בהון חוזר להשקעות ולמקורות מימון כנגד שיעבוד בעלות בקרקע. בהיעדר יכולת להחזיר הלוואות, בשל פגעי מזג אוויר, מלחמות ואסונות, מימשו בעלי הון את הבעלות בקרקע והפכו את החקלאים לאריסים שנאלצו לשלם תמורת השימוש בקרקע מתוך היבול החקלאי. כך היה גם בארץ ישראל. "האפנדים", ברובם גובי מיסים מטעם השלטון התורכי, הפקיעו בעלות מידי איכרים שלא היה בכוחם לעמוד בתשלום נטל המיסים.

התנועה הציונית תמכה בבעלות פרטית בקרקע בהתיישבות עירונית. קרקע עירונית שנרכשה על ידי התנועה הציונית באמצעות חברת הכשרת היישוב נמסרה למתיישבים העירוניים בבעלות מלאה. לא כך נהגו בהתיישבות החקלאית. כדי למנוע את האריסות, נקבע כי אי אפשר להעביר לידי בעלי חוב את הבעלות בקרקע. בשנות השלושים, עם הרחבת פעולות ההתיישבות של קרן הקיימת, קיבלה מדיניות השמירה על מקרקעי הלאום חיוק נוסף: העלייה המהירה של מחירי הקרקע, שקרויה בספרות של שנות השלושים – "ספסרות", הכבידה על יכולת קרן הקיימת לרכוש קרקעות. בשנות המאבק בארץ ישראל מול הארגונים הערביים, הייתה לאיסור מכירת קרקעות קרן הקיימת השפעה ממתנת על עליית מחירי הקרקע.

מדיניות הקרקע של רשות מקרקעי ישראל נתונה מזה שנים בוויכוח האם עדיף שקרקע המדינה תהיה בבעלות ציבורית או בבעלות פרטית. התומכים בהפרטת הבעלות Privatization מנמקים את עמדתם בצורך להפחית את מעורבות המדינה בתהליכים כלכליים, בחוסר יעילות הממשלה לעומת המגזר הפרטי ובצורך להקטין את גורם המונופולוזציה בניהול קרקעות. התומכים בניהול ציבורי של קרקע מסתמכים על ניסיון ארצות המיישמות מדיניות ניהול ציבורי של קרקע כדי שזמינות קרקע לא תהיה גורם מעכב בפיתוח.

הנימוקים לתמיכה במדיניות של בעלות ציבורית על קרקע הם, הצורך בפיזור אוכלוסייה המוכתב על ידי יעדים לאומיים ויכולת המדינה להיערך לקליטת גלי עלייה. היעדים של יצירת עתודות קרקע לקליטת עלייה מתעצמים ונחלשים בהתאם לקצב הגעתם של עולים לישראל. כך, גל העלייה בראשית שנות התשעים גרם לדחייה הפרטת הבעלות על הקרקע. הדיון בהפרטת הבעלות על הקרקע התחדש בשנת 1997 בעקבות הגשת דו"ח ועדת פרופ' בעז רונן⁷⁵, שדנה ברפורמה במקרקעי ישראל. הועדה המליצה להעביר בהדרגה את הבעלות במקרקעין החכורים לבנייה למגורים בעיר לידי החוכרים. דו"ח ועדה נוספת – ועדת גדיש⁷⁶ – משנת 2005 חזר על ההמלצה במסגרת המלצה לרפורמה רחבה יותר במינהל מקרקעי ישראל ובמועצת מקרקעי ישראל. הצעות אלו הגיעו לחקיקה בקיץ 2009 במסגרת הצעת תיקון לחוק מינהל מקרקעי ישראל.

73. שילוני צבי, מקורות לרעיון קרן הקיימת והתגבשות מדיניותה הקרקעית, המכון לחקר תולדות קרן הקיימת, כרך מספר 1, 1990.

74. רופין א', ההתיישבות החקלאית של ההסתדרות הציונית בארץ ישראל (תרס"ח-תרפ"ד), הוצאת דביר, תל אביב, 1925.

75. דין וחשבון ועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל, מוגש לשר התשתיות הלאומיות, כ"ט באדר ב' תשנ"ז, 7 באפריל 1997. בוועדה השתתפו פרופ' בעז רונן (יו"ר), דר' צבי ליבר וארנון רבינוביץ.

76. דין וחשבון הוועדה הציבורית לרפורמה במינהל מקרקעי ישראל (ועדת גדיש), ירושלים, 1.6.2005.

1.8.6 "האמנה" להקמת מינהל מקרקעי ישראל

חוק מעמד ההסתדרות הציונית העולמית והסוכנות היהודית לא"י קבע כי היחסים בין גופים אלו למדינת ישראל יקבעו באמנות. אמנה בין מדינת ישראל – משרד האוצר לבין קרן הקיימת לישראל, נכרתה בשנת 1961.⁷⁷ החתימה על האמנה מאוחר למועד חקיקת חוק יסוד מקרקעי ישראל, חוק מינהל מקרקעי ישראל וחוק מקרקעי ישראל, כולם משנת תש"ך – 1960. האמנה קובעת את כללי הניהול של מקרקעי קרן הקיימת לישראל על ידי מינהל מקרקעי ישראל. עיקרם:

- א. יישמר העיקרון היסודי של הקרן הקיימת לישראל כי המקרקעים לא יימכרו אלא יישארו בבעלות העם וימסרו בחכירה בלבד. מקרקעי ישראל יתנהלו לפי החוק, לאמור על פי העיקרון כי אדמה אינה נמכרת אלא נמסרת החכירה בלבד, ולפי המדיניות הקרקעית שתיקבע על ידי מועצת מקרקעי ישראל.
- ב. הממשלה מנהלת ומפתחת את מקרקעי קרן הקיימת לישראל ואת אדמת המדינה ואדמת רשות הפיתוח והיא האחראית לשמירה ולטיפול בקרקעות אלו.
- ג. הממשלה תקים מינהל מקרקעי ישראל ותמנה, לאחר התייעצות עם קרן הקיימת לישראל,⁷⁸ מנהל שיעמוד בראש המינהל. המנהל יהיה כפוף לשר שיתמנה על ידי הממשלה לביצוע אמנה זו.
- ד. לא יחול שינוי בבעלות הקרקע כפי שהיא רשומה בספרי האחוזא, אלא במידה שבעלי הקרקע יסכימו, לעניין מקרקעים מסוימים, לרושם על שם המדינה, או על קרן הקיימת לישראל, אם בדרך חילופין ואם בדרך אחרת.
- ה. ראה המינהל, לעניין עסקה פלונית, צורך לסטות מעקרונות המדיניות בפרט זה או אחר, לא תעשה עסקה כאמור אלא באישור מועצת מקרקעי ישראל ולגבי מקרקעים שרשומים על שם קרן הקיימת לישראל – בהסכמת קרן הקיימת לישראל, ולגבי מקרקעי ישראל אחרים – בהסכמת השר.
- ו. כל עסקה במקרקעי ישראל תעשה בידי המינהל בשם הבעלים הרשומים של אותם מקרקעים ובתורת סוכנים, וכל פירות אותם המקרקעים הם נכס בעליהם הרשומים, והמדינה מקבלת על עצמה, תמורת אמנה זו, לשאת בהוצאות המינהל.
- ז. המינהל ימסור לבעלים הרשומים של מקרקעי ישראל, אחת לשלושה חודשים דין וחשבון על ההכנסות וההוצאות בניהול מקרקעיהם. בהוצאות ייקבע סכום קבוע שייקבע על ידי המינהל, אם כאחוז מסוים מההכנסות ואם בהכנסה החלה על כל שטח אדמה מסוים. עם מסירת דין וחשבון כאמור, ייראו כל יתרה המופיעה בו לזכות קרן הקיימת לישראל, כחוב המגיע והעומד לפירעון מאת המדינה, וכל יתרה המופיעה בו לחובת קרן הקיימת לישראל, כחוב המגיע והעומד לפירעון ממנה למדינה.
- ח. המינהל ימסור לממשלה ולקרן הקיימת לישראל אחת לשנה, דין וחשבון על כלל פעולותיו.
- ט. הממשלה תקים מועצה, בראשות השר, שתקבע את המדיניות הקרקעית, תאשר הצעת תקציב של המינהל, ותפקח על פעולות המינהל ועל אופן ביצוע אמנה זאת. מספר חברי המועצה יהיה 13: מחציתם פחות אחד ימונו על פי הצעת קרן הקיימת לישראל. ניתן יהיה להחליף את חברי המועצה באחרים באותה דרך נתמנו החברים היוצאים, הודעה על מינוי המועצה ושמות חבריה, כפי שיתמנו מזמן לזמן, תפורסם ברשימות.
- י. הכשרת מקרקעי ישראל וייעורם ירוכזו בידי קרן הקיימת לישראל שתקים לשם כך מינהל פיתוח קרקע. קרן הקיימת לישראל תמנה, לאחר התייעצות בשר, מנהל שיעמוד בראש מינהל הפיתוח ושיהיה כפוף לקרן הקיימת לישראל.
- יא. מינהל הפיתוח יערוך אחת לשנה (ובפעם הראשונה כתום שלושה חודשים מיום תחולתו של החוק) תכנית לפיתוח מקרקעי ישראל וייעורם, ויגיש תכנית זאת לממשלה ולקרן הקיימת לישראל. התכנית תיערך תוך תיאום מלא עם שר החקלאות.
- יב. מדור הייעור שבמשרד החקלאות יעסוק להבא במחקר של ייעור בלבד, ואולם שר החקלאות יוסיף להיות ממונה על ביצוע פקודת היערות 1926, באמצעות מינהל הפיתוח.
- יג. מינהל הפיתוח יעסוק בפעולות הכשרה, פיתוח וייעור של מקרקעי ישראל וקרן הקיימת לישראל מקבלת על עצמה, תמורת אמנה זאת, לשאת בהוצאות המנהליות של מינהל הפיתוח.
- יד. ההוצאות הכרוכות בפעולות הכשרה, פיתוח או ייעור של מקרקעי ישראל, יחולו על הבעלים הרשומים של המקרקעים אשר בהם הפעולה נעשית, ומינהל הפיתוח ימסור אחת לשישה חודשים (ובפעם הראשונה כתום תשעה חודשים מיום תחולתו של החוק), דין וחשבון כאמור. עם מסירת דין וחשבון ייראו כל יתרה המופיעה בו לחובת המדינה או רשות הפיתוח כחוב המגיע מהם והעומד לפירעון לקרן הקיימת לישראל. הטילה הממשלה על מינהל הפיתוח לבצע פעולות הכשרה, פיתוח או ייעור של מקרקעים הרשומים על שם קרן הקיימת לישראל, וקרן הקיימת הודיעה לממשלה בכתב, לפני ביצוע הפעולה, שאין ביכולתה לבצע על חשבונה, תישא המדינה בהוצאות הכרוכות בפעולה כאמור, והוצאות אלה ישולמו לקרן הקיימת לישראל אם במענק, בהלוואה, בחילופי נכסים, ואם בדרך אחרת – הכל כפי שהוסכם בין הממשלה ובין קרן הקיימת לישראל".
- טו. המועצה הקיימת ליד קרן הקיימת לישראל לענייני הכשרת המקרקעים ופיתוחם....
- טז. תקפה של אמנה זו הוא מיום תחולתו של החוק, ותעמוד בתקפה חמש שנים. לא הודיע אחד מבעלי האמנה, לפחות שישה חודשים לפני תום חמש השנים, על רצונו שלא לחדש אמנה זאת, יוארך תקפה של האמנה אוטומטית לחמש שנים נוספות, וכן לתקופות של חמש שנים נוספות עד סוף הדורות.

77. אמנה בין קרן הקיימת לישראל לבין מדינת ישראל, נחתמה ביום 11.11.1961, כ' בכסלו תשכ"ב (28 בנובמבר 1961).

78. חובת ההתייעצות עם קרן הקיימת נשמטה מחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960 ואין להגם איזכור בתיקון לחוק משנת 2009.

- יז. בוטל או תוקן החוק, רשאית קרן הקיימת לישראל להסתלק מאמנה זאת בתיתה הודעת הסתלקות בכתב לממשלה, ואולם קרן הקיימת לישראל תהא מנועה להסתלק מן האמנה הזאת אם הממשלה הודיעה לה מראש, בכתב, על הצעת התיקון או הביטול וקרן הקיימת לישראל לא הביעה התנגדות.
- יח. פג תקפה של אמנה זו, יוחזר המצב שהיה קיים ערב תחולתו של החוק, על כנו, והממשלה מתחייבת להציע לכנסת את החקיקה הדרושה לכך.
- יט. ראה אחד מבעלי האמנה להביא שינוי באמנה, ייתן על כך הודעה בכתב לרעהו, אשר חייב להשיב על ההצעה, בחיוב או בשלילה, תוך שישה חודשים מיום מתן ההודעה. השיב בחיוב – יראו האמנה כמתוקנת לפי ההצעה והקבלה מיום מתן התשובה.
- כ. בעלי האמנה יעשו את כל הדרוש והמועיל לביצוע אמנה זו ויהיו קשורים בה לכל דבר.

1.8.7 סיום תוקף "האמנה"

"הרפורמה" בניהול מקרקעי ישראל בתיקון מספר 7 לחוק רשות מקרקעי ישראל, משנת 2009 פתחה פתח למכירת הקרקע המנוהלת על ידי רשות מקרקעי ישראל. ברפורמה נקבע כי מכירת מקרקעי הקרן הקיימת לישראל תהיה אך ורק בהסכמת הקרן הקיימת. בצד ההגנה על זכות הקניין של הקרן הקיימת, נקבעה סנקציה של הקטנת ייצוג הקרן הקיימת במועצת מקרקעי ישראל לשני חברים בלבד, במקום מחצית מחברי המועצה, עד שהקרן הקיימת תסכים למכור את הקרקעות שבעלותה. מאז חקיקת תיקון 7 לחוק רשות מקרקעי ישראל נדחקה הקרן הקיימת מיכולת ההשפעה שהייתה לה בעבר על מדיניות הקרקע של רשות מקרקעי ישראל. בשנת 2014, חלה הרעה נוספת ביחס המדינה אל הקרן הקיימת כאשר במשרד האוצר התגבשה הצעה להפקיע מידי הקרן הקיימת, בשלב ראשון, מיליארד שקלים למימון תקציב המדינה. ההפקעה או ההלאמה אמורה להתבצע באמצעות הפסקת העברת המורה משיווק זכויות חכירה במקרקעי הקרן הקיימת לישראל. על פי האמנה, המדינה הייתה אמורה לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בניהול מקרקעי ישראל. על פי הסכמים פנימיים בים הנהלת הקרן הקיימת לישראל למשרד האוצר, הקרן הקיימת השתתפה בשנים האחרונות במימון הוצאות מינהל מקרקעי ישראל בדרך של ניכוי 40% מהתמורה משיווק קרקעות הקרן. לפיכך, הודיעה הקרן הקיימת למדינה, בשנת 2015, על סיום האמנה, בהתבסס על אמנה המתירה את סיום ההתקשרות מידי חמש שנים או עם שינוי החקיקה שהיוותה בסיס להקמת מינהל מקרקעי ישראל. תשובת המדינה ניתנה במסגרת הדיונים לקראת תקציב המדינה לשנת 2016. ניראה שכוונת המדינה להגיע להסכמה עם הקרן הקיימת על כינון אמנה חדשה ועדכנית.

■ **האמנה בין מדינת ישראל לקרן הקיימת לישראל, תשכ"ב - 1961 (*)**

וזאת האמנה שנכרתה היום הזה בירושלים בין מדינת ישראל המיוצגת לעניין זה על-ידי שר האוצר, ובין קרן קיימת לישראל, על דעת ההסתדרות הציונית העולמית, המיוצגת לעניין זה על-ידי יושב-ראש מועצת המנהלים של קרן קיימת לישראל.

- א. למן היווסדה לפני יובל שנים ומעלה, פעלה הקרן הקיימת לישראל ברכישת מקרקעים בארץ ישראל והעברתם לבעלות העם, בהכשרת מקרקעים וייעורם, בהחכרת מקרקעים להתיישבות ולשיכון ובהנהלת משק מקרקעיה. העיקרון היסודי של הקרן הקיימת לישראל הוא כי מקרקעים לא יימכרו אלא יישארו בבעלות העם ויימסרו בחכירה בלבד.
- ב. לאחר קום המדינה, הלך ופחת היקף רכישת המקרקעים על-ידי הקרן הקיימת לישראל מידי בעלים לא יהודים, ואילו ממדיה של גאולת האדמה מן השממה הלכו ורחבו; המדינה נהייתה בעלת רוב האדמות בישראל, והממשלה מנהלת ומפתחת המקרקעים האלה.
- ג. ממשלת ישראל והקרן הקיימת לישראל, גמרו אומר לסלק את הכפילות שנוצרה בניהול אדמותיהם בידי מוסדות שונים, לאחד בידי המדינה את ניהול אדמות אלה, שמירתם והטיפול בהן, ולחזק את ידי הקרן הקיימת לישראל בהגשמת יעודה של גאולת הקרקע מן השממה.

אשר על כן הסכימו ביניהם בעלי האמנה לאמור:

1. עם תחילתו של חוק יסוד מקרקעי ישראל (להלן באמנה הזאת - "החוק") ירוכז ניהול הקרקעות, שהם אדמת המדינה, או אדמת רשות הפיתוח, או אדמת הקרן הקיימת לישראל, בין אם נרכשו בעבר ובין אם יירכשו להבא, בידי המדינה.
2. הממשלה תקים מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) ותמנה, לאחר התייעצות עם הקרן הקיימת לישראל, מנהל שיעמוד בראש המינהל. המינהל יהיה כפוף לשר שיתמנה על-ידי הממשלה לביצוע אמנה זו (להלן - השר).
3. על אף האמור בסעיף 1, לא יחול שינוי בבעלות המקרקעים כפי שהיא רשומה בספרי האחוזה, אלא במידה שבעלי האמנה יסכימו, לעניין מקרקעים מסוימים, לרושמים על שם המדינה, או על שם הקרן הקיימת לישראל, אם בדרך חילופין ואם בדרך אחרת.
4. מקרקעי ישראל יתנהלו לפי חוק, לאמור על-פי העקרון כי אדמה אינה נמכרת אלא נמסרת בחכירה בלבד, ולפי המדיניות הקרקעית שתקבע על-ידי המועצה שהוקמה לפי סעיף 9. המועצה תקבע את המדיניות הקרקעית במגמה להגביר את כוח הקליטה של האדמה ולמנוע ריכוזים קרקעיים בידי יחידים. אדמות הקרן הקיימת לישראל ינהלו נוסף לכך, בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן הקיימת לישראל.
5. ראה המינהל, לעניין עסקה פלונית, צורך לסטות מעקרונות המדיניות הקרקעית, כאמור בסעיף 4, בפרט זה או אחר, לא יעשה עסקה כאמור אלא באישור המועצה שהוקמה לפי סעיף 9 - ולגבי מקרקעים הרשומים על שם הקרן הקיימת לישראל בהסכמת הקרן הקיימת לישראל, ולגבי מקרקעי ישראל האחרים - בהסכמת השר.
6. כל עסקה במקרקעי ישראל תיעשה בידי המינהל בשם הבעלים הרשומים של אותם מקרקעים ובתורת סוכנם; וכל פירות אותם המקרקעים הם נכס בעליהם הרשומים והמדינה מקבלת על עצמה תמורת אמנה זו, לשאת בהוצאות המינהל.
7. המינהל ימסור לבעלים הרשומים של מקרקעי ישראל, אחת לשלושה חודשים (ובפעם הראשונה כתום שישה חודשים מיום תחילתו של החוק), דין וחשבון על ההכנסות וההוצאות בניהול מקרקעיהם. בהוצאות ייכלל סכום קבוע שייקבע על-ידי המינהל, אם כאחוז מסוים מן ההכנסות ואם כמכסה החלה על כל שטח אדמה מסוים. עם מסירת דין וחשבון כאמור, יראו כל יתרה המופיעה בו לזכות הקרן הקיימת לישראל, כחוב המגיע לה והעומד לפירעון מאת המדינה, וכל יתרה המופיעה בו לחובת הקרן הקיימת לישראל, כחוב המגיע והעומד לפירעון ממנה למדינה.

8. המינהל ימסור לממשלה ולקרן הקיימת לישראל אחת לשנה דין וחשבון על כלל פעולותיו.
9. **הממשלה תקים מועצה**, בראשות השר שתקבע את המדיניות הקרקעית, תאשר הצעת תקציב של המינהל ותפקח על פעולות המינהל ועל אופן ביצוע האמנה הזאת. מספר חברי המועצה יהיו 13; מחציתם, פחות אחד, ימונו על-פי הצעת הקרן הקיימת לישראל, ניתן יהיה להחליף את חברי המועצה באחרים באותה דרך בה נתמנו החברים היוצאים. הודעה על מינוי המועצה ושמות חבריה, כפי שיתמנו מזמן לזמן תפורסם ברשומות.
10. **הכשרת מקרקעי ישראל וייעורם ירוכזו** בידי הקרן הקיימת לישראל שתקים לשם כך מינהל פיתוח קרקע (להלן - מינהל הפיתוח), הקרן הקיימת לישראל תמנה לאחר התייעצות בשר, מנהל שיעמוד בראש מינהל הפיתוח ושיהיה כפוף לקרן הקיימת לישראל.
11. מינהל הפיתוח יערוך אחת לשנה (ובפעם הראשונה בתום שלושה חודשים מיום תחילתו של החוק), תכנית לפיתוח מקרקעי ישראל וייעורם, ויגיש תכנית זאת לממשלה ולקרן הקיימת לישראל; התכנית תיערך תוך תיאום מלא עם שר החקלאות.
12. מדור הייעור שבמשרד החקלאות יעסוק להבא במחקר של ייעור בלבד; ואולם שר החקלאות יוסיף להיות ממונה על ביצוע פקודת היערות 1926 באמצעות מינהל הפיתוח.
13. מינהל הפיתוח יעסוק בפעולות הכשרה, פיתוח וייעור של מקרקעי ישראל בתורת סוכנם של בעליהם הרשומים; והקרן הקיימת לישראל מקבלת על עצמה, תמורת אמנה זאת, לשאת בהוצאות המינהליות של מינהל הפיתוח.
14. ההוצאות הכרוכות בפעולות הכשרה, פיתוח או ייעור של מקרקעי ישראל, יחולו על הבעלים הרשומים של המקרקעים, אשר בהם הפעולה נעשית, ומינהל הפיתוח ימסור אחת לשישה חודשים (ובפעם הראשונה בתום תשעה חודשים מיום תחילתו של החוק) דין וחשבון לבעלים הרשומים, על הוצאות כאמור שנעשו לגבי מקרקעיהם. עם מסירת דין וחשבון כאמור, יראו כל יתרה המופיעה בו לחובת המדינה או רשות הפיתוח כחוב המגיע מהם והעומד לפירעון לקרן הקיימת לישראל. הטילה הממשלה על מינהל הפיתוח לבצע פעולות הכשרה, פיתוח או ייעור של מקרקעים הרשומים על שם הקרן הקיימת לישראל, והקרן הקיימת לישראל הודיעה, לממשלה בכתב לפני ביצוע הפעולה, שאין ביכולתה לבצעה על חשבונה, תישא המדינה בהוצאות הכרוכות בפעולה כאמור, והוצאות אלה ישולמו לקרן הקיימת לישראל אם במענק, בהלוואה, בחילופי נכסים ואם בדרך אחרת - הכל כפי שהוסכם בין הממשלה ובין הקרן הקיימת לישראל.
15. המועצה הקיימת ליד הקרן הקיימת לישראל לענייני הכשרת מקרקעים ופיתוחם תקבע את מדיניות הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח החקלאית של שר החקלאות, תאשר הצעת תקציב של מינהל הפיתוח, תפקח על פעולות מינהל הפיתוח ועל אופן ביצועו את האמנה הזאת. מספר חברי המועצה יהיו 13; מחציתם, פחות אחד, ימונו על-ידי הממשלה. ניתן יהיה להחליף את חברי המועצה באחרים באותה דרך בה נתמנו החברים היוצאים. בראש המועצה ישב יושב ראש מועצת המנהלים של הקרן הקיימת לישראל או מי שהקרן הקיימת לישראל מינתה אותו לכך.
16. הקרן הקיימת לישראל תוסיף לפעול כמוסד עצמאי של ההסתדרות הציונית העולמית בקרב הציבור היהודי בארץ ובגולה באיסוף כסף לגאולת אדמה מן השממה ציוני-ישראלי; ובהסברה ובחינוך והממשלה תושיט לקרן הקיימת לישראל עזרה בפעולות הסברה ותעמולה בישראל ובחוץ לארץ.
17. **תוקפה של אמנה זו הוא מיום תחילתו של החוק, ותעמוד בתוקפה חמש שנים. לא הודיע אחד מבעלי האמנה, לפחות שישה חודשים לפני תום חמש השנים, על רצונו שלא לחדש אמנה זאת, יוארך תוקפה של האמנה אוטומטית לחמש שנים נוספות; וכן תקופות של חמש שנים נוספות עד סוף הדורות.**
18. בוטל או תוקן החוק, רשאית הקרן הקיימת לישראל להסתלק מאמנה זאת בתת הודעות הסתלקות בכתב לממשלה; ואולם הקרן הקיימת לישראל תהא מנועה מלהסתלק מן האמנה הזאת אם הממשלה הודיעה לה מראש, בכתב, על הצעת התיקון או הביטול והקרן הקיימת לישראל לא הביעה התנגדות.
19. פג תוקפה של אמנה זו, אם לפי סעיף 17 ואם לפי סעיף 18, יוחזר המצב שהיה קיים ערב תחילתו של החוק על כנו, והממשלה מתחייבת להציע לכנסת את החקיקה

הדרושה לכך.

20. ראה אחד מבעלי האמנה להביא שינוי באמנה, ייתן על כך הודעה בכתב לרעהו, אשר חייב להשיב על ההצעה, בחיוב או בשלילה, תוך שישה חודשים מיום מתן

ההודעה. השיב בחיוב - יראו את האמנה כמתוקנת לפי ההצעה והקבלה, מיום מתן התשובה

21. בעלי אמנה יעשו את כל הדרוש והמועיל לביצוע אמנה זו ויהיו קשורים בה לכל דבר.

ולראיה באו על החתום בשם מדינת ישראל שר האוצר מר לוי אשכול ובשם קרן קיימת לישראל יו"ר מועצת מנהליה, מר יעקב צור, בירושלים, ביום ב' בכסלו תשכ"ב (28 בנובמבר 1961).

יעקב צור
יו"ר מועצת המנהלים
קרן קיימת לישראל

לוי אשכול
שר האוצר

*פורסם י"פ מספר 1456 מיום יא' בסיון תשכ"ה (7.6.1968) עמ' 1567.

התפלגות הקרקע שבניהול רמ"י לפי בעלויות באלפי דונם:

מחוז רמ"י *	קק"ל	רשות פיתוח	מדינה	סה"כ רמ"י	שטח המחוז	% מקרקעי רמ"י
ירושלים	510	765	326	1601	1643	97.4
צפון	1039	891	1986	3916	4765	82.2
חיפה	207	187	234	628	788	79.7
ת"א	25	33	28	86	153	56.2
מרכז	399	444	202	1045	1296	80.6
דרום	384	189	11740	12313	12986	94.8
סה"כ	2564	2509	14516	19589	21631	90.6
ב - %	13.1	12.8	74.1	100.0%		

(* מחוזות ממ"י אינם חופפים את החלוקה המינהלית של מחוזות משרד הפנים)

מתוך 21.9 מיליוני דונם שהם שטח המדינה 19.6 מיליוני דונם הם בניהול רשות מקרקעי ישראל.

15 כתב אמנה

- וזאת האמנה שהיום הזה נחתמה בירושלים בין מדינת ישראל המיוצגת לעניין על ידי שר האוצר, ובין קרן קיימת לישראל, על דעת ההסתדרות הציונית העולמית, המיוצגת לעניין זה על ידי יושב ראש מועצת המנהלים של קרן קיימת לישראל.
- כא. למן היוסדה לפני יובל ומעלה, פעלה הקרן הקיימת לישראל ברכישת מקרקעים בארץ ישראל והעברתם לבעלות העם, בהכשרת מקרקעים וייעורם, בהחכרת מקרקעים להתיישבות ולשיכון ובהנהלת משק מקרקעיה. העיקרון היסודי של הקרן הקיימת לישראל הוא כי המקרקעים לא יימכרו אלא יישארו בבעלות העם וימסרו בחכירה בלבד.
- כב. לאחר קום המדינה הלך ופחת היקף רכישת המקרקעים על ידי הקרן הקיימת לישראל מידי בעלים לא יהודים, ואילו מימדיה של גאולת האדמה מן השממה הלכו ורחבו, המדינה נהייתה בעלת רוב האדמות בישראל, והממשלה מנהלת ומפתחת המקרקעים האלה.
- כג. ממשלת ישראל והקרן הקיימת לישראל גמרו אומר לסלק את הכפילות שנוצרה בניהול אדמותיהם בידי מוסדות שונים, לאחד בידי המדינה את ניהול אדמות אלה, שמירתן והטיפול בהן, ולחזק את ידי הקרן הקיימת לישראל בהגשמת ייעודה של גאולת הקרקע מן השממה.
- אשר על כן הסכימו ביניהם בעלי האמנה לאמור:
1. עם תחולתו של חוק יסוד: מקרקעי ישראל (להלן באמנה הזאת – "החוק") ירוכז ניהול הקרקעות, שהם אדמת המדינה, ואדמת רשות הפיתוח, או אדמת הקרן הקיימת לישראל, בין אם נרכשו בעבר ובין אם ירכש להבא, בידי המדינה.
 2. הממשלה תקים מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל") ותמנה, לאחר התייעצות עם הקרן הקיימת לישראל, מנהל שיעמוד בראש המינהל. המנהל יהיה כפוף לשר שיתמנה על ידי הממשלה לביצוע אמנה זו (להלן – "השר").
 3. על אף האמור בסעיף אחד, לא יחול שינוי בבעלות המקרקעים כפי שהיא רשומה בספרי האחוזה, אלא במידה שבעלי הקרקע יסכימו, לעניין מקרקעים מסוימים, לרושםם על שם המדינה, או על הקרן הקיימת לישראל, אם בדרך חילופין ואם בדרך אחרת.
 4. מקרקעי ישראל יתנהלו לפי החוק, לאמור על פי העיקרון כי אדמה אינה נמכרת אלא נמסרת החכירה בלבד, ולפי המדיניות הקרקעית שתיקבע על ידי המועצה שהוקמה לפי סעיף 9. המועצה תקבע את המדיניות הקרקעית במטרה להגביר את כוח הקליטה של האדמה ולמנוע ריכוזים קרקעיים בידי יחידים. אדמות הקרן הקיימת לישראל ינוהלו, נוסף לכך, בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן הקיימת לישראל.
 5. ראה המינהל, לעניין עסקה פלונית, צורך לסטוט מעקרונות המדיניות כאמור בסעיף 4, בפרט זה או אחר, לא תעשה עסקה כאמור אלא באישור המועצה שהוקמה לפי סעיף 9. ולגבי מקרקעים שרשומים על שם הקרן הקיימת לישראל – בהסכמת הקרן הקיימת לישראל, ולגבי מקרקעי ישראל אחרים – בהסכמת השר.
 6. כל עסקה במקרקעי ישראל תעשה בידי המינהל בשם הבעלים הרשומים של אותם מקרקעים ובתורת סוכנים, וכל פירות אותם המקרקעים הם נכס בעליהם הרשומים, והמדינה מקבלת על עצמה, תמורת אמנה זו, לשאת בהוצאות המינהל.
 7. המינהל ימסור לבעלים הרשומים של מקרקעי ישראל, אחת לשלושה חודשים (ובפעם הראשונה כתום שישה חודשים מיום תחולתו של החוק), דין וחשבון על ההכנסות וההוצאות בניהול מקרקעיהם. בהוצאות ייקבע סכום קבוע שייקבע על ידי המינהל, אם כאחוז מסוים מההכנסות ואם בהכנסה החלה על כל שטח אדמה מסוים. עם מסירת דין וחשבון כאמור, ייראו כל ייתרה המופיעה בו לזכות הקרן הקיימת לישראל, כחוב המגיע והעומד לפירעון מאת המדינה, וכל ייתרה המופיעה בו לחובת הקרן הקיימת לישראל, כחוב המגיע והעומד לפירעון ממנה למדינה.
 8. המינהל ימסור לממשלה ולקרן הקיימת לישראל אחת לשנה, דין וחשבון על כלל פעולותיו.
 9. הממשלה תקים מועצה, בראשות השר, שתקבע את המדיניות הקרקעית, תאשר הצעת תקציב של המינהל, ותפקח על פעולות המינהל ועל אופן ביצוע אמנה זאת. מספר חברי המועצה יהיה 13: מחציתם פחות אחד ימונו על פי הצעת הקרן הקיימת לישראל. ניתן יהיה להחליף את חברי המועצה באחרים באותה דרך נתמנו החברים היוצאים, הודעה על מינוי המועצה ושמות חבריה, כפי שיתמנו מזמן לזמן, תפורסם ברשימות.
 10. הכשרת מקרקעי ישראל וייעורם ירוכזו בידי הקרן הקיימת לישראל שתקים לשם כך מינהל פיתוח קרקע (ולהלן – "מינהל הפיתוח"). הקרן הקיימת לישראל תמנה, לאחר התייעצות בשר, מנהל שיעמוד בראש מינהל הפיתוח ושיהיה כפוף לקרן הקיימת לישראל.
 11. מינהל הפיתוח יערוך אחת לשנה (ובפעם הראשונה כתום שלושה חודשים מיום תחולתו של החוק) תוכנית לפיתוח מקרקעי ישראל וייעורם, ויגיש תוכנית זאת לממשלה ולקרן הקיימת לישראל. התוכנית תיערך תוך תיאום מלא עם שר החקלאות.
 12. מדור הייעור שבמשרד החקלאות יעסוק להבא במחקר של ייעור בלבד, ואולם שר החקלאות יוסיף להיות ממונה על ביצוע פקודת היערות 1926, באמצעות מינהל הפיתוח.
 13. מינהל הפיתוח יעסוק בפעולות הכשרה, פיתוח וייעור של מקרקעי ישראל והקרן הקיימת לישראל מקבלת על עצמה, תמורת אמנה זאת, לשאת בהוצאות המנהליות של מינהל הפיתוח.
 14. ההוצאות הכרוכות בפעולות הכשרה, פיתוח או ייעור של מקרקעי ישראל, יחולו על הבעלים הרשומים של המקרקעים אשר בהם הפעולה נעשית, ומינהל הפיתוח ימסור אחת לשישה חודשים (ובפעם הראשונה כתום

- תשעה חודשים מיום תחולתו של החוק), דין וחשבון כאמור. עם מסירת דין וחשבון יראו כל יתרה המופיעה בו לחובת המדינה או רשות הפיתוח כחוב המגיע מהם והעומד לפירעון לקרן הקיימת לישראל. הטילה הממשלה על מינהל הפיתוח לבצע פעולות הכשרה, פיתוח או ייעור של מקרקעים הרשומים על שם הקרן הקיימת לישראל, והקרן הקיימת הודיעה לממשלה בכתב, לפני ביצוע הפעולה, שאין ביכולתה לבצע על חשבונה, תישא המדינה בהוצאות הכרוכות בפעולה כאמור, והוצאות אלה ישולמו לקרן הקיימת לישראל אם במענק, בהלוואה, בחילופי נכסים, ואם בדרך אחרת – הכל כפי שהוסכם בין הממשלה ובין הקרן הקיימת לישראל.
15. המועצה הקיימת ליד הקרן הקיימת לישראל לענייני הכשרת המקרקעים ופיתוחם, תקבע את מדיניות הפיתוח בהתאם לתוכנית הפיתוח החקלאית של שר החקלאות, תאשר הצעת תקציב של מינהל הפיתוח, תפקח על פעולות המינהל הפיתוח ועל אופן ביצועו את האמנה הזאת. מספר חברי המועצה יהיה 13: מחציתם פחות אחד ימונו על ידי הממשלה. ניתן יהיה להחליף את חברי המועצה באחרים באותה דרך שבה נתמנו החברים היוצאים. בראש המועצה יושב ראש מועצת המנהלים של הקרן הקיימת לישראל או מי שהקרן הקיימת לישראל מינתה אותו לכך.
16. הקרן הקיימת לישראל תוסיף לפעול כמוסד של ההסתדרות הציונית העולמית בקרב הציבור היהודי בארץ ובגולה באיסוף כסף לגאולת אדמה מן השממה ובהסברה ובחינוך ציוני-ישראלי, והממשלה תושיט לקרן הקיימת לישראל עזרה בפעולות הסברה בישראל ובחוץ לארץ.
17. תקפה של אמנה זו הוא מיום תחולתו של החוק, ותעמוד בתקפה חמש שנים. לא הודיע אחד מבעלי האמנה, לפחות שישה חודשים לפני תום חמש השנים, על רצונו שלא לחדש אמנה זאת, יוארך תקפה של האמנה אוטומטית לחמש שנים נוספות, וכן לתקופות של חמש שנים נוספות עד סוף הדורות.
18. בוטל או תוקן החוק, רשאית הקרן הקיימת לישראל להסתלק מאמנה זאת בתיתה הודעת הסתלקות בכתב לממשלה, ואולם הקרן הקיימת לישראל תהא מנועה להסתלק מן האמנה הזאת אם הממשלה הודיעה לה מראש, בכתב, על הצעת התיקון או הביטול והקרן הקיימת לישראל לא הביעה התנגדות.
19. פג תקפה של אמנה זו, אם לפי סעיף 17 ואם לפי סעיף 18, יוחזר המצב שהיה קיים ערב תחולתו של החוק, על כנו, והממשלה מתחייבת להציע לכנסת את החקיקה הדרושה לכך.
20. ראה אחד מבעלי האמנה להביא שינוי באמנה, ייתן על כך הודעה בכתב לרעהו, אשר חייב להשיב על ההצעה, בחיוב או בשלילה, תוך שישה חודשים מיום מתן ההודעה. השיב בחיוב – יראו האמנה כמתקנת לפי ההצעה והקבלה מיום מתן התשובה.
21. בעלי האמנה יעשו את כל הדרוש והמועיל לביצוע אמנה זו ויהיו קשורים בה לכל דבר.

1.1 ולראיה באו על החתום בשם מדינת ישראל

שר האוצר מר לוי אשכול

ובשם קרן קיימת לישראל יו"ר מועצת מנהליה, מר יעקוב צור,
בירושלים, ביום כ' בכסלו תשכ"ב (28.11.1961)

מטרות הקרן הקיימת:

3. המטרות שלשמן הוקמה האגודה, הן -

א. לקנות, לרכוש בחכירה או בחליפין, לקבל בחכירה או באופן אחר - קרקעות, יערות, זכויות חזקה ושעבודי - הנאה וכל זכויות כיוצא באלו, וכן נכסי דלא נידי מכל סוג אחר, בתחום שנקבע (והוא כולל לפי מובנו בתזכיר זה, את מדינת ישראל בכל השטח הנתון לשיפוטה של ממשלת ישראל) או בכל חלק ממנו, לשם ישוב יהודים על הקרקעות והנכסים האמורים.

בג"צ 6698/95 עאדן קעדאן ואימאן קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי ושיכון, מועצה מקומית טל-עירון, הסוכנות היהודית לא"י, קציר – אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בשומרון בע"מ, התאחדות האיכרים בישראל. פ"ד נד(1), 258.

בג"צ 7574/06 הסוללים קבוצת מכבי צעיר להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נגד מינהל מקרקעי ישראל ואיבריהם והילדה דוירי, תק-על 2007, 758 (22.1.07).

מס' החלטה : 1370
תאריך : 22/6/14

רפורמה בניהול מקרקעי ישראל

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כד' סיון תשע"ד (22 ביוני 2014) על תיקון החלטת מועצה מס' 1299 כלהלן :

1. סעיף 1 הגדרת אזורי עדיפות לאומית וקו עימות תתוקן ותנוסח כלהלן :

”אזורי עדיפות לאומית וקו עימות”
בהחלטת ממשלה 2228 מיום 14.7.02, או כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1274, בהתאם לסיווג המיטיב ביניהם. על אף האמור לעיל, נכסי תיירות ומסחר בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף לא ייחשבו כאזור עדיפות לאומית לעניין העברת הבעלות.”

2. סעיף 1 הגדרת חוזה חכירה מהוון תתוקן ותנוסח כלהלן :

”חוזה חכירה מהוון” – חוזה חכירה שדמי החכירה לפיו, עבור יתרת תקופת החכירה, שולמו מראש בהתאם להוראותיו או בהתאם להחלטת המועצה.”

3. לסעיף 1 תתוסף הגדרת עסקאות ישובי עולים כלהלן :

”עסקאות ישובי עולים” – עסקאות שנערכו בבניה נמוכה במגורים בהתאם להחלטות המועצה 574 על כלל תיקוניה או 849, אשר במסגרתם שולמו תמורה חלקית מערך הקרקע במקום 51% מערך הקרקע בהתאם להחלטת המועצה 402, ועד כה לא שולמה ייתרת התמורה בגין העסקאות הנ"ל.”

4. סעיף 2 יעודכן ויהא כלהלן :

”החלטה זו תחול על מקרקעי ישראל (מדינת ישראל רשות הפיתוח וקרן הקיימת לישראל) למעט מקרקעי הקרן הקיימת לישראל לעניין הקניית הבעלות. ככל שיתקבל אישור קרן קיימת לישראל לעניין חילופי מקרקעין, היא תחול בהתאמה על מקרקעי קק"ל.”

5. סעיף 3.2 יעודכן ויהא כלהלן :

3.2”

- 3.2.1 החלטה זו לא תחול על בעלי זכויות אשר רכשו את הזכויות במסגרת החלטות של שיוך דירות ולא שילמו את התמורה בגין המקרקעין. במקרה שכזה תנאי לרכישת הזכויות כמפורט בהחלטה זו יהיה תשלום התמורה החוזית.
- 3.2.2 החלטה זו לא תחול על רוכשי זכויות בפטור ממכרז עד למועד בו תסתיים המניעה להעברת הזכויות במקרקעין שהוקצו."
6. סעיף 3.3.2 יעודכן ויהא כלהלן :
- "3.3.2 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע ואשר גודלו אינו עולה על 540 מ"ר;"
7. סעיף 3.3.3 יעודכן ויהא כלהלן :
- "3.3.3 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע באזורי עדיפות לאומית וקו עימות ואשר אינו עולה על 3 דונם;"
8. סעיף 3.3.4 יעודכן ויהא כלהלן :
- "3.3.4 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת תעסוקה באזור עדיפות לאומית א' עוטף עזה שדרות רבתי וקו עימות אשר שטחו אינו עולה על 10 דונמים, למעט נכסי מסחר ותיירות בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף;"
9. לסעיף 3.3.5 יעודכן ויהא כלהלן :
- "3.3.5 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה ונרכשו לגביהם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות במגרש ואשר שטחו אינו עולה על 16 דונם;"
10. סעיף 3.4.1 יעודכן ויהא כלהלן :
- "3.4.1 הבעלות בנכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע, למעט הקניית בעלות בהתאם לסעיף 3.3 לעיל, תוקנה לחוכר בכפוף לתשלום המפורט להלן :
- 3.4.1.1 על אף האמור בסעיף 3.3.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 281 מ"ר ועד 540 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות של בניה בפועל או במסגרת עסקאות יישובי עולים, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור.
- 3.4.1.2 בנכס מקרקעין שגודלו הוא מ-541 מ"ר ועד 1,000 מ"ר- הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 3%, 3.5%, 4% ו-4.5% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.4.1.3. על אף האמור בסעיף 3.4.1.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 541 מ"ר ועד 1,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות יישובי עולים, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.4. על אף האמור בסעיף 3.4.1.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 541 מ"ר ועד 1,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות בניה בפועל, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 9% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.5. נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 ועד 16,000 מ"ר הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בחוזה החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגין דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית שתיערך על ידי הרשות.

3.4.1.6. יצוין כי למרות האמור לעיל בסעיף 3.4.1.5. בנכס מקרקעין שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ- 9%, 10%, 11% ו- 12% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.4.1.7. על אף האמור בסעיפים 3.4.1.5. ו- 3.4.1.6. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות יישובי עולים, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.8. על אף האמור בסעיפים 3.4.1.5. ו- 3.4.1.6. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות בינוי בפועל, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 9% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

11. סעיף 3.4.2 יתוקן ויהא כלהלן:

3.4.2" הבעלות בנכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה למטרת תעסוקה מהוון, למעט הקניית בעלות ללא תמורה בהתאם לסעיף 3.3 לעיל, תוקנה בכפוף לתשלום כמפורט להלן:

3.4.2.1. נכס מקרקעין שגודלו אינו עולה על 1,000 מ"ר -
הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 6%, 7%,
8% ו- 9% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית,

הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.4.2.2. נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 ועד 5,000 מ"ר

– הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בחוזה החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגינן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית.

3.4.2.3. יצוין כי למרות האמור בסעיף 3.4.2.2 בנכס

שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 5,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ- 9%, 10%, 11%, 12% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.4.2.4. על אף האמור לעיל, נכסי מקרקעין שהוקצו

בפטור ממכרז תועבר הבעלות בהתאם לפסקאות 3.4.2.1, 3.4.2.2 ו- 3.4.2.3 רק לאחר שחלפו 7 שנים ממועד ההקצאה ואולם, בקרקעות שנודע לרשות כי לא מומשה בהן עיקרי מטרת ההקצאה, לא תועבר הבעלות.

3.4.2.5. לצורך יישום החלטה זו, במקרים בהם הסכם

החכירה אינו מהוון, תאפשר הרשות היוון זכות החכירה עד לתום תקופת החכירה גם אם נותרה תקופת חכירה הפחותה מ-7 שנים."

12. סעיף 3.7 יעודכן ויהא כלהלן :

"3.7 נכסים שלא ניתן לרשום את זכות הבעלות בהם בלשכת רישום המקרקעין :

3.7.1 על החוכר מוטלת החובה לפעול על מנת שניתן יהיה לרשום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין.

3.7.2 במגרשים בהם קיימים מספר הסכמי חכירה למטרת תעסוקה רק ביחס לשטח רצפה אך לא קיימת חלוקה של בעלי הזכויות ביחס לשטח המגרש, תנאי להקניית הבעלות על פי החלטה זו יהיה המצאת תשריט חלוקה המוסכם על כלל בעלי הזכויות בו יוגדרו החלקים היחסיים של כלל בעלי הזכויות במגרש. תחשיב גביית התמורה בגין הקניית הבעלות יתבסס על תשריט זה.

3.7.3 חוכר הזכאי להקניית הבעלות שלא בתמורה או בתמורה, ושולמה התמורה, ולא ניתן לרשום את הבעלות על שמו במרשם המקרקעין, לא יידרש לקבל את אישור הרשות ו/או לשלם לרשות כל תשלום כספי לרבות בגין כל תוספת בניה, שינוי יעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. בעת העברת זכויות במגורים תסמיך הרשות את הגופים המשכנים לאשר העברת זכויות ללא צורך

באישור נוסף ותינתן הודעה על הארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת או עד לרישום זכות הבעלות לפי המוקדם מבין השניים.

3.7.4 יובהר, כי נכס שלא ניתן לרשום את הבעלות על שמו של החוכר בלשכת רישום מקרקעין, לרבות נכס שאינו רשום כיחידת רישום נפרדת, על דרך רישום צו בית משותף או חלוקת מקרקעין הניתנת לרישום בפנקסי המקרקעין (פרצלציה), לא יתאפשר רישום הסכם שיתוף ו/או בעלות משותפת במקרקעין, בין החוכר לבין מדינת ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל.

3.7.5 היה החוכר זכאי להעברת בעלות ללא תמורה, יראו החלטה זו כהודעה של הרשות על אי התנגדות למתן היתר לעניין תקנה 1ג2 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל – 1970; היה החוכר זכאי להעברת בעלות בתמורה והתמורה שולמה בהתאם להחלטה זו, הרשות תודיע על אי התנגדותו למתן היתר בהתאם לתקנה 1ג2 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל – 1970.

13. יתווסף סעיף 3.9.5 כלהלן:

3.9.5" במקרים בהם יוחלט שלא לאשר את העברת הבעלות בישובים כאמור בסעיף זה, יהיה בעל הזכויות זכאי לרכוש, בתמורה או שלא בתמורה, באותם סכומים הקבועים בהחלטה זו, רק את הזכות להארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת כאמור בהחלטה זו. במקרה שכזה, לא יידרש בעל הזכויות לקבל את אישור הרשות ו/או לשלם לרשות כל תשלום כספי לרבות בגין כל תוספת בניה, שינוי יעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. למען הסר ספק במקרים אלו לא יהיה בעל הזכויות זכאי להעברת הבעלות."

14. יתווסף סעיף 10 כלהלן:

10" הוראות החלטה זו יחולו רק ממועד אישורן כדן, ובעלי זכויות אשר רכשו את הזכות כמפורט בהחלטות המועצה 1185 או 1299 ו/או החלו לשלם בהסדר תשלומים, לא יהיו זכאים להחזר כספי כלשהוא."

15. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מס' 1299.

נוסח משולב

15.1.1.1.1.1.1

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כד' סיון תשע"ד (22 ביוני 2014) על תיקון החלטת מועצה מס' 1299 כלהלן:

1. הגדרות**"אזורי עדיפות לאומית וקו עימות" –**

אזורי עדיפות לאומית כפי שנקבעו בהחלטת ממשלה 2228 מיום 14.7.02, אזור קו עימות כפי שנקבע בהחלטות מועצה מס' 817, ו-1127, רשימת הישובים שנקבעו בחוק סיוע לשדרות וליישובי הנגב המערבי (הוראת שעה), התשס"ז-2007 והחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 וישובים אשר יכללו באזורי עדיפות לאומית וקו עימות כפי שנקבעו או יקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל מעת לעת. על אף האמור לעיל, נכסי תיירות ומסחר בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף לא ייחשבו כאזור עדיפות לאומית לעניין העברת הבעלות.

"בניין רווי" –

בנין בן שתי קומות לפחות, שיש בו לא פחות מארבע דירות – דירה אחת לפחות בכל קומה ;

"דמי היתר" –

דמי חכירה שנתיים או מהוונים עבור זכויות חכירה לבניה נוספת במקרקעין, בגינן לא שולמה לרשות תמורה.

"ועדת פרויקטים" –

ועדה ובה חברים נציגי אגף התקציבים במשרד האוצר, הרשות, משרד הבינוי והשיכון, משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, והמשרד להגנת הסביבה (בנושאים רלוונטיים).

"ועדת חריגים" –

ועדה בהתאם לסעיף 2ב' להחלטת ממשלה מס' 2214 מיום 12.8.07, ובה חברים נציגי הרשות, נציג משרד השיכון ובינוי ונציגי האוצר.

"זר" –

כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1148 בדבר הקניית זכויות במקרקעין לזרים וזכאים לעלות לישראל על פי חוק השבות, התשי"א – 1950, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

למעט אחד מאלה :

"חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה" –

- (1) חוזה חכירה לגבי קרקע שייעודה חקלאי ;
- (2) חוזה חכירה מהוון שהחוכר לפיו הוא גוף ציבורי או שמטרת החכירה היא מטרה ציבורית ; בפסקה זו, "גוף ציבורי" – חברה ממשלתית, חברת בת ממשלתית או חברה מעורבת, כהגדרתן בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה–1975, חברה שאין לה הון מניות או תאגיד כאמור בסעיף 60 לחוק האמור, תאגיד שהוקם בחוק או לפיו, רשות מקומית, או תאגיד שרשות מקומית היא בעלת חלק מההון בו או שיש לה חלק מכוח ההצבעה בו ;

"חוזה חכירה מהוון" –

חוזה חכירה שדמי החכירה לפיו, עבור יתרת תקופת החכירה, שולמו מראש בהתאם להוראותיו או בהתאם להחלטת המועצה.

"חוכר" –

מי שרשום או זכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר של נכס מקרקעין על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או למטרת תעסוקה, למעט –

- (1) חוכר משנה ;
- (2) חוכר שהפר את חוזה החכירה עם הרשות ולא תיקן את ההפרה ;
- (3) חוכר של נכס בנוי שלא כדין או שלא בהסכמת הרשות.

"החוק" –

חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960.

"יישוב חקלאי" –

ישוב חקלאי שהוא אגודה שיתופית שסווגה לפי פקודת האגודות השיתופיות, כמושב עובדים, ככפר שיתופי, כקיבוץ, כמושב שיתופי, כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, לרבות הרחבה למגורים של היישוב;

"יישוב קהילתי קטן" –

יישוב קהילתי שהוא אגודה שיתופית שסווגה לפי פקודת האגודות השיתופיות, כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, ומספר בתי האב ביישוב אינו עולה על 500 או על מספר אחר שתקבע מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה;

"נכס מקרקעין" או "מגרש" –

קרקע עירונית אשר מוחכרת על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה.

"הרשות" –

רשות מקרקעי ישראל.

"עסקאות יישובי עולים" –

עסקאות שנערכו בבניה נמוכה במגורים בהתאם להחלטות המועצה 574 על כלל תיקוניה או 849, אשר במסגרתם שולמו תמורה חלקית מערך הקרקע במקום 51% מערך הקרקע בהתאם להחלטת המועצה 402, ועד כה לא שולמה ייתרת התמורה בגין העסקאות הנ"ל.

"ערך הקרקע" –

שווי זכות הבעלות כשהקרקע פנויה וריקה.

"קרקע עירונית" –

כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960.

"שומה פרטנית" –

אמדן שוויין של זכויות אשר נערך על ידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מקרקעין מטעמו;

"תעסוקה" –

כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960;

"שטח לבניה בפועל" –

במגזר העירוני –

במגורים (לרבות בניה למגורים בישובים קהילתיים) –
שטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה, אשר הוקצתה
ובגיננו שולמה תמורה, בהקצאות קרקע למטרת מגורים
החל מתאריך 20.11.1990.

במגזר החקלאי –

בהרחבות - שטח אשר בגינו שולמה תמורה בהתאם
להחלטות מועצה 612, 737, 1180 וכן בניה בהקצאות
להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים בהתאם
להחלטת מועצה 914.

2. החלטה זו תחול על מקרקעי ישראל (מדינת ישראל רשות הפיתוח וקרן הקיימת לישראל) למעט מקרקעי
הקרן הקיימת לישראל לעניין הקניית הבעלות. ככל שיתקבל אישור קרן קיימת לישראל לעניין חילופי
מקרקעין, היא תחול בהתאמה על מקרקעי קק"ל.

3. **הקניית הבעלות בקרקע עירונית שהוחכרה על פי חוזה חכירה למטרת מגורים או תעסוקה:**

3.1 הרשות תקנה בעלות בנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו פטורה מתשלום ובנכס מקרקעין שהקניית
הבעלות בו כפופה לתשלום, בהתאם לסעיף 14 לחוק, למעט הקניית בעלות על פי שומה פרטנית,
לרבות שומה פרטנית הנערכת על פי דרישת החוכר כאמור בסעיף 3.6.3 להלן.

3.2

3.2.1 החלטה זו לא תחול על בעלי זכויות אשר רכשו את הזכויות במסגרת החלטות של שיוך דירות
ולא שילמו את התמורה בגין המקרקעין. במקרה שכזה תנאי לרכישת הזכויות כמפורט
בהחלטה זו יהיה תשלום התמורה החוזית.

3.2.2 החלטה זו לא תחול על רוכשי זכויות בפטור ממכרז עד למועד בו תסתיים המניעה להעברת
הזכויות במקרקעין שהוקצו.

3.3 **ואלה נכסי המקרקעין שהרשות תציע את הקניית הבעלות בהם ללא תשלום:**

3.3.1 דירה בבניין רווי למגורים שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון;

3.3.2 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע ואשר
גודלו אינו עולה על 540 מ"ר;

3.3.3 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע באזורי
עדיפות לאומית וקו עימות ואשר אינו עולה על 3 דונם;

3.3.4 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת תעסוקה באזור עדיפות לאומית א' עוטף עזה שדרות רבתי וקו עימות אשר שטחו אינו עולה על 10 דונמים, למעט נכסי מסחר ותיירות בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף ;

3.3.5 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה ונרכשו לגביהם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות במגרש ואשר שטחו אינו עולה על 16 דונם ;

3.4 ואלה נכסי המקרקעין שהרשות תציע את הקניית הבעלות בהם בכפוף לתשלום:

3.4.1. הבעלות בנכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע, למעט הקניית בעלות בהתאם לסעיף 3.3 לעיל, תוקנה לחוכר בכפוף לתשלום המפורט להלן :

3.4.1.1 על אף האמור בסעיף 3.3.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 281 מ"ר ועד 540 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות של בניה בפועל או במסגרת עסקאות יישובי עולים, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור.

3.4.1.2. בנכס מקרקעין שגודלו הוא מ-541 מ"ר ועד 1,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 3%, 3.5%, 4% ו-4.5% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.4.1.3. על אף האמור בסעיף 3.4.1.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 541 מ"ר ועד 1,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות יישובי עולים, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.4. על אף האמור בסעיף 3.4.1.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 541 מ"ר ועד 1,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות בניה בפועל, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 9% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.5. נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 ועד 16,000 מ"ר הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בחוזה החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגינת דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית שתיערך על ידי הרשות.

3.4.1.6. יצוין כי למרות האמור לעיל בסעיף 3.4.1.5. בנכס מקרקעין שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ- 9%, 10%, 11%, 12% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.4.1.7. על אף האמור בסעיפים 3.4.1.5. ו- 3.4.1.6. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות יישובי עולים,

אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.8 על אף האמור בסעיפים 3.4.1.5 ו-3.4.1.6. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות בינוי בפועל, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 9% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.2. הבעלות בנכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה למטרת תעסוקה מהוון, למעט הקניית בעלות ללא תמורה בהתאם לסעיף 3.3 לעיל, תוקנה בכפוף לתשלום כמפורט להלן:

3.4.2.1 נכס מקרקעין שגודלו אינו עולה על 1,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 6%, 7%, 8% ו-9% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.4.2.2 נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 ועד 5,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בחוזה החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגיבן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית.

3.4.2.3 יצוין כי למרות האמור בסעיף 3.4.2.2 בנכס שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 5,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ- 9%, 10%, 11%, 12% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.4.2.4 על אף האמור לעיל, נכסי מקרקעין שהוקצו בפטור ממכרז תועבר הבעלות בהתאם לפסקאות 3.4.2.1, 3.4.2.2 ו-3.4.2.3 רק לאחר שחלפו 7 שנים ממועד ההקצאה ואולם, בקרקעות שנודע לרשות כי לא מומשה בהן עיקרי מטרת ההקצאה, לא תועבר הבעלות.

3.4.2.5 לצורך יישום החלטה זו, במקרים בהם הסכם החכירה אינו מהוון, תאפשר הרשות היוון זכות החכירה עד לתום תקופת החכירה גם אם נותרה תקופת חכירה הפחותה מ-7 שנים.

3.5 על אף האמור בסעיפים 3.3 ו-3.4 לעיל, הנכסים המפורטים להלן לא יהווה נכס מקרקעין הפטור מתשלום או נכס מקרקעין הכפוף לתשלום ולא תוקנה בהם בעלות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 44 לחוק:

- 3.5.1 השטח המיועד למגורים בנחלה במושב עובדים ובכפר שיתופי, לרבות חלקת המגורים, למעט מגרשי מגורים שפוצלו בהתאם להחלטות המועצה ונהלי הרשות התקפים בדבר פיצול מגרשי מגורים מנחלה או מחלקת המגורים;
- 3.5.2 השטח המיועד למגורים בקיבוץ ובמושב שיתופי, לרבות חלקת המגורים, למעט מגרשי מגורים ששויכו לחברי הקיבוץ או המושב השיתופי בהתאם להחלטות המועצה התקפות;

- 3.5.3. במידה ותתאשר החלטת מועצה המאפשרת היוון של חלקת המגורים בנחלה/חלקת המגורים תדון המועצה בתנאים להעברת בעלות של חלקת המגורים.
- 3.5.4. נכס מקרקעין שהוחכר לנכי צה"ל למטרת הקמת תחנת דלק על פי המלצת משרד הביטחון;
- 3.5.5. נכס מקרקעין שהינו מפעל שהוקם על פי החלטה של המועצה בדבר החכרת קרקע למטרת תעסוקה לישובים חקלאיים אף אם נחתם חוזה חכירה נפרד בין הרשות לבין תאגיד משותף לישוב החקלאי ולאחרים, למרות האמור במידה והוחכר ישלם לרשות את התשלום עבור הבעלות במקרקעין בהתאם לכללים שנקבעו לעיל, לא יידרש החוכר לשלם לרשות תשלום כספי בגין כל תוספת בניה, שינוי יעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס מעבר לתשלום הנ"ל
- 3.5.6. משקי עזר בעלי חוזה חכירה למטרת משק עזר, למעט משקי עזר בהם הווננו זכויות מגרש המגורים עליו קיים בית המגורים המקורי בהתאם להחלטת מועצה מס' 1178.
- 3.5.7. מוסד ציבורי כהגדרתו עפ"י החלטת מועצה 1105, שהוכר על-ידי הרשות ככזה, וששילם דמי חכירה שנתיים או כל תשלום אחר, לפי מטרה ציבורית או נכסים אשר הוקצו ללא מכרז למטרות ציבוריות. (כגון נכסים שהוחכרו לגופים הסתדרותיים).
- 3.5.8. בנכסים בהם החוכר ביקש למצות את זכויותיו שבחוזה החכירה הפרטני אשר הינו צד לו המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו ע"י מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה בהתאם לאמור בהחלטת המועצה 1054.

3.6. ערך הקרקע לצורך העברת הבעלות ועריכת שומה פרטנית:

- 3.6.1. ערך הקרקע של נכס מקרקעין שגודלו אינו עולה על 1,000 מ"ר יקבע על פי טבלאות ערכי קרקע שיקבעו על ידי הרשות לצורך ביצוע החלטה זו.
- דרש חוכר הזכאי להקניית בעלות בתמורה לרכוש את זכות הבעלות וטרם נקבע ערך הקרקע של המוכר בטבלאות כאמור, זכאי החוכר כי תיערך לו שומה פרטנית והתשלום יהיה בהתאם לשומה, אף אם היא תהיה גבוהה מערך הקרקע שייקבע במועד מאוחר יותר בטבלאות, ויחולו הכללים הנהוגים ברשות לעניין השגה על שומות.
- 3.6.2. תוקף הטבלאות יהיה שנה אחת מיום פרסומן. על אף האמור, המועצה מסמיכה את מנהל הרשות, בתאום עם השמאי הממשלתי, להורות על עדכון הטבלאות אף בטרם חלף שנה או על הארכת תוקפן לתקופה נוספת.
- 3.6.3. על אף האמור בסעיף 3.6.1, חוכר יהיה רשאי לדרוש כי ערך הקרקע יקבע בשומה פרטנית. דרש חוכר כי תיערך לו שומה פרטנית, יהיה התשלום בהתאם לשומה אף אם היא גבוהה מערך הקרקע שנקבע בטבלאות ויחולו הכללים הנהוגים ברשות לעניין השגה על שומות.

3.7. נכסים שלא ניתן לרשום את זכות הבעלות בהם בלשכת רישום המקרקעין:

- 3.7.1. על החוכר מוטלת החובה לפעול על מנת שניתן יהיה לרשום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין.
- 3.7.2. במגרשים בהם קיימים מספר הסכמי חכירה למטרת תעסוקה רק ביחס לשטח רצפה אך לא קיימת חלוקה של בעלי הזכויות ביחס לשטח המגרש, תנאי להקניית הבעלות על פי החלטה זו יהיה המצאת תשריט חלוקה המוסכם על כלל בעלי הזכויות בו יוגדרו החלקים היחסיים של כלל בעלי הזכויות במגרש. תחשיב גביית התמורה בגין הקניית הבעלות יתבסס על תשריט זה.

- 3.7.3. חוכר הזכאי להקניית הבעלות שלא בתמורה או בתמורה, ושולמה התמורה, ולא ניתן לרשום את הבעלות על שמו במרשם המקרקעין, לא יידרש לקבל את אישור הרשות ו/או לשלם לרשות כל תשלום כספי לרבות בגין כל תוספת בניה, שינוי יעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. בעת העברת זכויות במגורים תסמיך הרשות את הגופים המשכנים לאשר העברת זכויות ללא צורך באישור נוסף ותינתן הודעה על הארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת או עד לרישום זכות הבעלות לפי המוקדם מבין השניים.
- 3.7.4. יובהר, כי נכס שלא ניתן לרשום את הבעלות על שמו של החוכר בלשכת רישום מקרקעין, לרבות נכס שאינו רשום כיחידת רישום נפרדת, על דרך רישום צו בית משותף או חלוקת מקרקעין הניתנת לרישום בפנקסי המקרקעין (פרצלציה), לא יתאפשר רישום הסכם שיתוף ו/או בעלות משותפת במקרקעין, בין החוכר לבין מדינת ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל.
- 3.7.5. היה החוכר זכאי להעברת בעלות ללא תמורה, יראו החלטה זו כהודעה של הרשות על אי התנגדות למתן היתר לעניין תקנה 1ג2 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל – 1970; היה החוכר זכאי להעברת בעלות בתמורה והתמורה שולמה בהתאם להחלטה זו, הרשות תודיע על אי התנגדותו למתן היתר בהתאם לתקנה 1ג2 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל – 1970.

3.8. תנאים והגבלות להעברת הבעלות:

- 3.8.1. הרשות רשאית להתנות את העברת הבעלות במגרש בתנאים ובהגבלות, לרבות לעניין הקניית זכויות בו בעתיד או לעניין התחייבות להקניה כאמור, מידי החוכר או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות לגבי אותו נכס, ובלבד שלא ייקבעו סוגי תנאים או הגבלות שלא חלו על הנכס או על העברת הזכויות בו, במועד משלוח הודעה לחוכר על העברת הבעלות בהתאם לחוק או במועד עריכת ההסכם על הקניית הבעלות, לפי העניין.
- 3.8.2. בעניין הקניית זכויות לזרים:
- 3.8.2.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.8.1, לא תועבר הבעלות לזר אלא בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 1148 בדבר הקניית זכויות במקרקעין לזרים וזכאים לעלות לישראל על פי חוק השבות, התש"י – 1950, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, בהתאמות הנדרשות;
- 3.8.2.2. בד בבד עם ביצוע הליך רישום הבעלות על שם החוכר, תרשם במרשם המקרקעין הערה אשר תעגן את הצורך בקבלת הסכמת הרשות להעברת זכויות במקרקעין לזר.
- 3.8.2.3. בחוזי המכר שתערוך הרשות עם רוכשי המקרקעין ייכלל סעיף המבהיר כי העברת הבעלות מהרוכשים לאחרים אשר הינם זרים טעונה הסכמת הרשות.

3.9. הגבלה על הקניית בעלות בנכס מקרקעין שהוחכר למטרת מגורים ביישוב קהילתי קטן וביישוב

חקלאי:

- 3.9.1. בטרם העברת הבעלות ביישוב קהילתי קטן ויישוב חקלאי תפנה הרשות לסוכנות היהודית לארץ ישראל וההסתדרות הציונית העולמית (להלן – "הסוכנות") או לאגודה שיתופית של ישוב חקלאי בשאלה האם תועבר הבעלות ביישוב ובאלו תנאים.

- 3.9.2. הסוכנות והאגודה השיתופית ישיבו לרשות בתוך תקופה של 90 יום ממועד הפניה האם החליטו לאשר את העברת הבעלות ויעברו לרשות את הקריטריונים למתן הסכמתם להקניית הבעלות על ידי הרשות כאמור, לרבות נוסח הערה אותה הם מבקשים לרשום בפנקס המקרקעין לצורך הבטחת התניית העברת הבעלות במגרש בעתיד, מידי החוכר או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות לגבי אותו מגרש, בהסכמתם;
- 3.9.3. מצאה הרשות כי הקריטריונים למתן הסכמה כאמור סבירים, לא תציע הרשות להקנות את הבעלות במגרשי המגורים באותו ישוב ללא הסכמת הסוכנות היהודית או האגודה החקלאית, לפי העניין.
- 3.9.4. סירבה האגודה או הסוכנות להעברת הבעלות לא תועבר הבעלות. ניתן להשיג על החלטת האגודה או הסוכנות בפני מנהל הרשות.
- 3.9.5. במקרים בהם יוחלט שלא לאשר את העברת הבעלות בישובים כאמור בסעיף זה, יהיה בעל הזכויות זכאי לרכוש, בתמורה או שלא בתמורה, באותם סכומים הקבועים בהחלטה זו, רק את הזכות להארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת כאמור בהחלטה זו. במקרה שכזה, לא יידרש בעל הזכויות לקבל את אישור הרשות ו/או לשלם לרשות כל תשלום כספי לרבות בגין כל תוספת בניה, שינוי יעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. למען הסר ספק במקרים אלו לא יהיה בעל הזכויות זכאי להעברת הבעלות.

3.10. הגבלה על העברת בעלות בשל שטחו של המגרש:

- בהתאם לסעיף 4כא לחוק, הרשות לא תעביר בעלות במגרש ששטחו עולה על 16 דונם, אלא אם כן תחליט המועצה שקיימות נסיבות שבשלן ניתן להקנות בעלות כאמור.

4. הקצאות חדשות של קרקעות עירוניות למטרת מגורים ותעסוקה

- 4.1. בהקצאות חדשות של קרקעות עירוניות המיועדות על פי תוכנית תקפה למטרת מגורים ובהקצאות במכרז של קרקעות עירוניות המיועדות על פי תוכנית תקפה למטרת תעסוקה, תועבר לרוכש זכות הבעלות. האמור בסעיף זה יחול גם במקומות בהם טרם בוצע פרצלציה.
- 4.2. על העברת הבעלות כאמור בסעיף 4.1 יחולו כל התנאים וההגבלות בדבר העברת בעלות כמפורט בסעיף 3.8 לעיל, בהתאמות הנדרשות. רוכש זכות הבעלות יתחייב, כתנאי להקצאת הקרקע, כי בכל חוזי המכר שיערוך עם רוכשי המקרקעין בעתיד ייכלל סעיף המבהיר כי העברת הבעלות מהרוכשים לאחרים יחולו התנאים וההגבלות הכלולים בסעיף 3.8 לעיל.
- 4.3. על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, בהקצאות המפורטות להלן לא תוקנה זכות הבעלות בקרקע:
- 4.3.1. הקצאת קרקע למטרות ציבוריות, ובין היתר, והקצאת קרקע למשרדים ממשלתיים, לחברות ממשלתיות ולרשויות מקומיות;
- 4.3.2. הקצאות פרטניות או סוגי הקצאות אשר הנהלת הרשות החליטה כי קיים אינטרס מיוחד כי לא תוקנה בעלות בקרקע. ועדת המשנה תקבע קריטריונים להקצאות כאמור בסעיף זה בהתאם להחלטות ממשלה ומטרות חוק רשות מקרקעי ישראל התשס"ט – 2009.
- 4.4. על הקצאות חדשות יחולו הנחות במקרקעין בהתאם להחלטות המועצה התקפות.

5. **תכנון ופיתוח במקרקעי ישראל.**
- 5.1. פעולות התכנון יועברו מהרשות לרשויות המקומיות, לרשויות הסטטוטוריות העוסקות על פי מטרותיהן בפיתוח ו/או בתכנון, למגזר הפרטי ולמשרד השיכון
- 5.2. הרשות תשתתף בעלות התכנון המפורט בפרייקטים אשר יבוצעו ע"י הרשות המקומית ההשתתפות תהיה בהתאם לכללים שיקבעו ברשות מעת לעת. הרשות המקומית תשתף את הרשות בהליך התכנון.
- 5.3. על אף האמור, תכנון פרויקטים גדולים למגורים ו/או לשימושים אחרים, ותכנון פרויקטים של פינוי מחנות צבא, חברות ממשלתיות ושימושים לא יעילים בקרקע יוכל להתבצע על ידי הרשות, בכפוף לאישור ועדת פרויקטים. במידה ולא תתקבל הכרעה בוועדת הפרויקטים לגבי הגורם אשר יתכנן את הפרויקטים, יועבר הנושא להחלטת ועדת השרים לעניין הרפורמה במקרקעי ישראל.
- 5.4. במקרים בהם הרשות המקומית לא תבצע את פיתוח התשתיות העירוניות באגרות והיטלים במקרקעי ישראל ובמקרים שבהם תיקבע ועדת פרויקטים כי נדרשת מעורבות ממשלתית בפעילות התכנון והפיתוח יבוצע התכנון והפיתוח על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה או רשות מקרקעי ישראל במקרים בהם מדובר בתעסוקה שאינה באחריות משרד התמי"ת או משרד התיירות ונקבע על ידי ועדת הפרויקטים שהרשות תפתח.
- 5.5. על אף האמור בסעיף 5.4, משרד הבינוי והשיכון לא יקדם פרויקטים חדשים לפתוח קרקע למגורים ולתעסוקה בתחום רשויות מקומיות השייכות לאשכולות 7-10 על פי החלוקה החברתית-כלכלית של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אלא באישור ועדת חריגים המשותפת לרשות, משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר. במקרה של מחלוקת יובא הנושא להכרעת ועדת שרים לעניין הרפורמה במקרקעי ישראל.
6. תובא בפני מועצת מקרקעי ישראל הצעת החלטה בדבר הגדרת אזורי עדיפות לאומית אשר תגובש על ידי משרד השיכון תוך חצי שנה מיום אישור ההחלטה כדן.
7. מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את ועדת המשנה לגבש הצעת החלטה שעניינה העברת ניהול הנכסים המבונים של רשות הפיתוח מרשות מקרקעי ישראל למשרד השיכון. הצעת ההחלטה תובא לאישור המועצה.
8. רשות מקרקעי ישראל תציג בפני מועצת מקרקעי ישראל אחת לחצי שנה את סך השטחים בהם הועברה הבעלות על פי החלטה זו.
9. המועצה מנחה את רשות מקרקעי ישראל לפעול לשמירה על השטחים הפתוחים והסביבה בעת הקצאת קרקעות בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.
10. הוראות החלטה זו יחולו רק ממועד אישורן כדן, ובעלי זכויות אשר רכשו את הזכות כמפורט בהחלטות המועצה 1185 או 1299 ו/או החלו לשלם בהסדר תשלומים, לא יהיו זכאים להחזר כספי כלשהוא.
11. החלטה זו מעדכנת את החלטות מועצה מס' 1, 833, 1066, ומבטלת את החלטת מועצה מס' 1299.

מס' החלטה : 173
תאריך : 31/05/1976

הנדון : שינויים בתנאי חכירת קרקע לשיכונים ציבוריים רוויים קיימים (משתכני העבר)

מועצת מקרקעי ישראל (להלן - "המועצה") בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לקבוע את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל"), מחליטה על שינויים בתנאי חכירת קרקע לשיכונים ציבוריים רוויים קיימים (משתכני העבר), כדלקמן :

1. שיכונים צבוריים רוויים - הגדרה

קרקע לשיכונים ציבוריים רוויים, לצורך החלטה זו, היא יחידת קרקע לשיכונים שעליה קיימים בתים המכילים לפחות ארבע דירות בשתי קומות.

2. חתימה על חוזה חכירה מהוון

2.1 חוכר אשר דירתו כלולה בשיכון ציבורי רווי כמפורט בסעיף 1 לעיל יהיה זכאי לחתום על "חוזה חכירה מהוון" (להלן "חוזה חדש") בתשלום דמי חכירה שנתיים משולמים מראש ליתרת תקופת החכירה המקורית בשעור ריבית של 5% לשנה, לפי התנאים שבהחלטה זו.

2.2 בעת העברת זכויות חכירה יהיה זכאי מעביר הזכויות או מקבל הזכויות לחתום על חוזה חדש בתנאים שבהחלטה זו ללא תשלום דמי הסכמה בגין העברת הזכויות האמורה.

3. הבסיס לתשלום דמי-החכירה השנתיים

3.1 הבסיס לתשלום דמי-החכירה השנתיים יהיה כמפורט בלוח לחישוב דמי-החכירה השנתיים בגין קרקע למגורים עירוניים שאושר על ידי המועצה בישיבתה מיום 3.2.75 (*)(לוח יובל החכירה) ולפי סיווג השיכונים לאזורים שיותאם על ידי המינהל, בהתייעצות עם השמאי הממשלתי, לצורך ההחלטה מהיום.

3.2 לוח יובל חכירה זה יעודכן מדי שנה לקראת האחד לאפריל על-ידי המינהל בהתייעצות עם השמאי הממשלתי.

4. אופן תשלום דמי-החכירה השנתיים המהוונים

דמי-החכירה השנתיים המהוונים כאמור לעיל, ישולמו במלואם במזומנים ובתשלום חד-פעמי עם חתימת החוזה החדש.

5. העברת זכות חכירה

5.1 תוך תקופת החכירה לפי החוזה החדש יהיה החוכר רשאי להעביר את זכויות החכירה שלו לחוכר אחר, ליתרת תקופת החכירה. זאת לאחר קבלת הסכמת המינהל בכתב וכפוף לתחיקה שתהייה בתוקף.

5.2 **הסכמת המינהל להעברת הזכויות כנ"ל לא תותנה בתשלום כספי למינהל; ובלבד שההעברה היא למטרה של החכירה המקורית, דהיינו ללא שינוי בייעוד הקרקע או בשיעור ניצולה.**

5.3 המינהל יהיה רשאי להתנות את הסכמתו להעברת הזכויות במילוי כל התנאים של החכירה המקורית.

6. שינוי בייעוד הקרקע ושיעור ניצולה

6.1 המינהל רשאי לקבוע תנאים מיוחדים לחתימת החוזה החדש במקרה שהחוכר שינה, ללא הסכמת המינהל אך על יסוד תכנית בנין עיר, את המטרה, או את הייעוד, או את הניצול של הקרקע, של החכירה המקורית.

(*) החלטה מס' 146 מישיבה מס' 154

(החלטה זו בוטלה בישיבה מיום 20.9.83).

6.2 שונו המטרה, או הייעוד, או הניצול של הקרקע לפי תכנית בנין עיר, והחוכר לא מימש את השינוי כאמור ייחתם חוזה חדש לפי התנאים שבהחלטה זו, תוך התנייה מפורשת שהחוזה נחתם אך ורק למטרה, לייעוד ולניצול של החכירה המקורית ולא יידרש תשלום עבור השנוי אלא בעת מימוש השינוי.

6.3 חתימת החוזה החדש, במקרה כאמור בסעיף 6.1 תותנה בתשלום המגיע לבעל הקרקע לפי הנוהל, והתנאים הקיימים במינהל בעת חתימת החוזה החדש על פי החלטת המועצה במקרים כאלה.

6.4 לחוכר תינתן זכות לערור בפני ועדת ערר (כאמור בסעיף 9 להלן) על התנאים שנקבעו על ידי המינהל כאמור בסעיף 6.1.

7. הארכת תקופת חכירה לתקופה נוספת

7.1 בחוזה החדש יותנה כי אם קיים החוכר במשך כל תקופת החכירה הראשונה את התנאים לפי החכירה המקורית תינתן לו, עם תום תקופה זו, אפשרות לחתום חוזה חכירה חדש שני לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה (להלן - "תקופת החכירה השנייה").

7.2 בחוזה החדש יותנה כי תנאי החכירה לתקופת החכירה השנייה יהיו לפי תנאים אחרים שתחליט עליהם המועצה להארכת חוזה ביובל החכירה.

8. יובל מוקדם

לחוכר שנותרו לא יותר מ-7 שנים להשלמת תקופת החכירה הראשונה (להלן - "יתרת תקופת החכירה הראשונה"), תינתן אפשרות לחתום על חוזה חדש לתקופה של 49 שנה בתוספת יתרת תקופת החכירה הראשונה, בתנאים שהחליטה עליהם המועצה בישיבה מיום 3.2.75 בגין יובל החכירה.

9. ועדת ערר

ועדת הערר אשר מונתה על ידי המועצה בישיבתה מיום 5.2.75 (*) בגין יובל החכירה, תהייה מוסמכת לדון בעררים של חוכרים על התנאים שנקבעו על-ידי המינהל במקרים שהחוכרים שינו את המטרה או את הייעוד, או את הניצול של הקרקע, כאמור בסעיף 6 לעיל.

10. בדיקת הפעלת ההחלטה ותוקפה

10.1 בתום שנה ממועד הפעלת שיטת החכירה לפי החלטה זו יערוך המינהל בדיקה על אופן הפעלתה ויביא בפני המועצה את מסקנותיו והמלצותיו.

10.2 החלטה זו תהיה בתוקף כל עוד לא החליטה המועצה על שינויים לאור ההמלצות של המינהל כאמור בסעיף 10.1.

11. צמצום מערכת הנחות בדמי הסכמה

המינהל יגיש למועצה בהקדם הצעה בדבר צמצום במערכת ההנחות בדמי-הסכמה הקיימת היום לפי החלטות המועצה.

מספר החלטה : 1500
תאריך : 9/11/16

תוספת בניה שינוי יעוד, ניצול ופיצול מגרש – תשלום דמי היתר

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך 1960- החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ח' בחשוון (9 בנובמבר 2016) על תיקון החלטת מועצה מספר 1450 כלהלן:

1. יתוקן סעיף 3.4 ונוסחו יהא כלהלן:

3.4" לבעלי חוזה חכירה למטרות תעסוקה

הרשות תיגבה דמי היתר עבור תוספת בניה לתעסוקה בשיעור של 31% משווי תוספת הבניה. בחכירה לא מהוונת שיעור דמי ההיתר יהיה 25% משווי תוספת הבניה, ודמי החכירה יעודכנו בהתאם לתוספת הבניה.

הנהלת הרשות תהא מוסמכת לקבוע את האופן בו יבוצע התחשיב לגביית דמי היתר בגין תוספות בניה כאמור."

2. יתוקן סעיף 5.4 ונוסחו יהיה כלהלן:

5.4" לבעלי חוזה חכירה למטרות תחנת דלק

עבור בקשות לתוספת שימוש להנפקת גז אשר יתקבלו ברשות מיום כניסתה לתוקף של החלטה זו ועד לתאריך 31.12.20, ינתן פטור מתשלום דמי היתר.

סעיף זה לא יחול על תחנות דלק פנימיות במשבצות חקלאיות."

3. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1450.

להלן נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ך 1960- החליטה מועצת מקרקעי ישראל בשיבתה מיום ח' בחשוון (9 בנובמבר 2016) לתקן את החלטתה מספר 1450 כלהלן:

1. הגדרות

בהחלטה זו תהא למונחים הבאים המשמעות שלהלן:

- **אזורי עדיפות לאומית** - בהתאם לקבוע בהחלטת מועצה מספר 1443 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- **בניין רווי** - בנין בן שתי קומות לפחות, שיש בו לא פחות מארבע דירות – דירה אחת לפחות בכל קומה.
- **דמי היתר** - **דמי חכירה שנתיים או מהוונים עבור זכויות חכירה לבניה נוספת במקרקעין, בגינן לא שולמה לרשות תמורה.**
- **חוזה חכירה** - חוזה חכירה, אשר מטרת החכירה הנקובה בו, הינה למטרה בניה של מבנה למגורים, תעסוקה (תעשייה, משרדים, מסחר או למלונאות בלבד), ואשר הבניה במקרקעין המוחכרים מומשה.
- **חוזה חכירה מהוון** - חוזה חכירה אשר תשלומי דמי החכירה המשולמים על פיו, הווןו.
- **פיצול מגרש** - חלוקת מגרש המוכר על פי חוזה חכירה לשני מגרשים או יותר, באופן מאפשר לבנות על המגרשים שנוצרו מספר יחידות דיור גדול יותר או מס' מבנים אחרים גדול יותר, מכפי שהותר עפ"י חוזה החכירה.
- **שטח לבניה בפועל** - במגזר העירוני – במגורים (לרבות בניה למגורים בישוביים קהילתיים) – שטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה, אשר הוקצתה ובגינן שולמה תמורה, בהקצאות קרקע למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990. בתעסוקה – שטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה, אשר בגינן שולמה תמורה.
- **שטח מחללאי** - בהרחבות - שטח אשר בגינן שולמה תמורה בהתאם להחלטות מועצה 612, 737, 1180 וכן בניה בהקצאות להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים בהתאם להחלטת מועצה 914.
- **שטח מבונה** - שטח הכולל המותר לבנייה, לרבות שטח שאינו מקורה, כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992.
- **שינוי יעוד ו/או ניצול** - שימוש במגרש למטרה ו/או ליעוד השונים מאלה המוגדרים בחוזה החכירה ו/או לבנייה נוספת החורגת מ"תוספת בנייה" כהגדרתה לעיל, לרבות בניית מבנים נוספים ונפרדים מהמבנה המקורי.
- **תוספת בנייה** - תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בניה, המשמשים למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידת דיור נוספת, ובלבד שיתקיימו

התנאים הבאים :

- א. בבניה צמודת קרקע למגורים – לא תתווסף, בעקבות מימוש תוספת הבנייה, יותר מיחידה אחת.
- ב. בתעסוקה - תעשייה, משרדים, מסחר ומלונאות – תוספת הבנייה תהא במסגרת הרחבת המבנה הקיים, ובעקבות מימושה לא יגדלו אחוזי הבנייה במגרש למעלה מפי שניים.

.2

2.1 רשות מקרקעי ישראל (להלן "הרשות") תיגבה דמי היתר עבור היתר שהיא נותנת לחוכר בעל חוזה חכירה להפיק מהמוכר הנאה נוספת על זו שרכש.

2.2 במגרש ששטחו מעל 280 מ"ר ששולמה בגינו תמורה לרשות בעת שהוקצו לו המקרקעין עפ"י שטח לבניה בפועל, תתנה הרשות את הטיפול בבקשות על פי החלטה זו בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא עבור זכויות הבניה המבוקשות בהיתר הבניה ואשר לא שולם עבורן בעת ההקצאה כאמור. לאחר מיצוי זכויות הבניה על פי התוכנית בעת ההקצאה, ותשלום עבורם כאמור, תיגבה הרשות דמי היתר כאמור בהחלטה זו.

.3 תוספת בניה

15.1.1.1.2 3.1 לבעלי חוזי חכירה מהוונים למטרת מגורים עירוניים (בניה צמודת קרקע)

3.1.1 אזור עדיפות לאומית א' ואזור קו עימות:

הרשות תגבה דמי היתר מקום בו נרכשו הזכויות לפי בינוי בפועל, מעבר לכך, לא תיגבה דמי היתר עבור כל תוספת בניה מבוקשת.

3.1.2 אזור עדיפות לאומית ב' ואזורים שאינם אזורי עדיפות לאומית - מגורים:

הרשות תיגבה דמי היתר עבור תוספת בניה אם שטחה המבונה של יחידת הדירור הקיימת יחד עם תוספת הבניה המבוקשת עולה על 160 מ"ר ליחידת מגורים אחת. בגין יתרת הזכויות שמעבר ל – 160 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות) ליחידת מגורים אחת תיגבה הרשות דמי היתר בשיעור של 31% מהערך המעודכן של זכויות הבניה הנוספות.

3.1.3 הנהלת הרשות תהא מוסמכת לקבוע את האופן בו יבוצע התחשיב לגביית דמי היתר בגין תוספות בניה כאמור.

3.2 לבעלי חוזי חכירה שאינם מהוונים למטרת מגורים עירוניים (בניה צמודת קרקע)

הרשות תתנה את הטיפול בתוספת בניה בתשלום היוון ותפעל כאמור בסעיף 3.1 לעיל.

3.3 הרשות לא תיגבה דמי היתר בגין תוספת בנייה בדירה בבניין רווי למגורים שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון.

3.4 **לבעלי חוזה חכירה למטרות תעסוקה**

הרשות תיגבה דמי היתר עבור תוספת בניה לתעסוקה בשיעור של 31% משווי תוספת הבניה. בחכירה לא מהוונת שיעור דמי ההיתר יהיה 25% משווי תוספת הבניה, ודמי החכירה יעודכנו בהתאם לתוספת הבניה.

הנהלת הרשות תהא מוסמכת לקבוע את האופן בו יבוצע התחשיב לגביית דמי היתר בגין תוספות בניה כאמור.

4. למרות האמור בסעיף 3, במגרש ששטחו עד 280 מ"ר, ששולמה בגינו תמורה לרשות בעת ההקצאה **עפ"י שטח לבניה בפועל**, תכיר הרשות בתמורה זו כתשלום עבור מלוא הזכויות בתוכנית בעת ההקצאה.

5. **שינוי יעוד וניצול** 15.1.1.1.2

5.1 15.1.1.1.2.1.2 **לבעלי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים עירוניים (בניה צמודת קרקע) באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות**

5.1.1 **הרשות לא תיגבה דמי היתר עבור שינוי ניצול.**

5.1.2 **הרשות תיגבה עבור שינוי יעוד ממגורים לכל יעוד אחר שיעור של 31% מההפרש בין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי חוזה החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי היעוד.**

5.2 **לבעלי חוזה חכירה למטרת מגורים (בניה צמודת קרקע) באזור עדיפות לאומית ב' ובאזורים שאינם**

אזורי עדיפות לאומית

5.2.1 **עבור שינוי יעוד – ייגבה שיעור 31% מההפרש בין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי חוזה החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי היעוד.**

5.2.2 **עבור שינוי ניצול – ייגבה שיעור 31% מההפרש בין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי חוזה החכירה התקף או של זכויות בניה בהיקף של 160 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות) ליחידת מגורים אחת - הגבוה מביניהם - לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.**

5.3 **לבעלי חוזה חכירה למטרת תעסוקה בכלל האזורים**

עבור שינוי יעוד ו/או ניצול – ייגבה שיעור 31% מההפרש בין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי חוזה החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי היעוד ו/או שינוי הניצול.

5.4 **לבעלי חוזה חכירה למטרת תחנת דלק**

עבור בקשות לתוספת שימוש להנפקת גז אשר יתקבלו ברשות מיום כניסתה לתוקף של החלטה זו ועד לתאריך 31.12.20, ינתן פטור מתשלום דמי היתר. סעיף זה לא יחול על תחנות דלק פנימיות במשבצות חקלאיות.

6. פיצול מגרש

- 6.1. הרשות תאפשר פיצול מגרש רק מקום בו אחד המגרשים הינו מגרש מבונה.
- 6.2. לבעלי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים עירוניים (בניה צמודת קרקע), באזורי עדיפות לאומית א' ואזור קו עימות, הרשות לא תיגבה דמי היתר עבור עסקת פיצול מגרש.
- 6.2. לבעלי חוזה חכירה למטרת מגורים עירוניים (בניה צמודת קרקע) באזור עדיפות לאומית ב' ובאזורים שאינם אזורי עדיפות לאומית ובחוזי חכירה למטרת תעסוקה בכלל האזורים
- עבור פיצול מגרש תיגבה הרשות שיעור של 31% מערך הקרקע של המגרשים שיווצרו עקב פיצול, למעט המגרש שעליו בנוי המבנה המקורי המותר לפי החכירה המקורית.
- 7.
- 7.1. במקרה של שינוי תכנית בניה, לא ינתן זיכוי מדמי היתר על פי תחשיב שבוצע לפי תכנית קודמת שלא מומשה בפועל.
- 7.2. על שיעור התשלום יחולו ההנחות בהתאם להחלטות מועצה ולמפת אזורי עדיפות לאומית, כפי שתקבע הממשלה מעת לעת.
8. **היטל השבחה**
- חוכר אשר שילם היטל השבחה (עפ"י חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965) וכן שילם דמי היתר בגין אותן זכויות, לא יהא זכאי להחזר מהרשות בגין תשלום ההיטל. בבקשות להיתר עפ"י סעיף 4 לעיל, חוכר שישלם היטל השבחה עפ"י החוק, יהיה זכאי לקיזוז היטל השבחה ובלבד שהתשלום לרשות לא יפחת משיעור של 51%.
9. הרשות תנחה את ועדות התכנון והבניה בעניין הסכמתה או אי התנגדותה, הנדרשת לפי תקנה 2א(6) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תכניות ואגרות), התש"ל – 1970, לבקשות להיתר שהוגשו על פי החלטה זו תנאיה.
10. ערך הקרקע לצורך חישוב דמי ההיתר יקבע ע"י השמאי הממשלתי או מי מטעמו. הרשות תהא רשאית לקבוע טבלאות ערכי קרקע לבנייה למגורים.
11. למרות האמור בסעיף 2 לעיל אם נקבע בחוזה החכירה המקורי כי לא יגבו דמי היתר, רשאית הרשות להתנות הסכמתה במימוש שאר הוראות החוזה, לרבות הוראות שעניינן עדכון דמי החכירה השנתיים. החלטות מועצת מקרקעי ישראל, המעניקות לחוכרים הטבות אשר לא הוענקו להם עפ"י תנאי חוזה החכירה הפרטני החל עליהם, לא יחולו על חוכר המממש את זכותו לפעול בהתאם לחוזהו.
12. עבור שינוי יעוד מגרש, שינוי ניצול מגרש ועבור פיצול מגרש הנעשה בד בבד עם העברת זכויות החכירה במגרש, הרשות לא תיגבה דמי הסכמה אלא תיגבה דמי היתר בלבד, זאת לתקופה של 90 יום ממועד תשלום דמי ההיתר.
13. החלטה זו תחול על חכירה ועסקאות פיצול או שינוי ייעוד וניצול, ששטחם אינו עולה על 20 דונם. יישום ההחלטה על חוזי חכירה ביחס למקרקעין מבונים אשר שטחם עולה על 20 דונם יובא לדיון והחלטה בפני ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.
14. רשות מקרקעי ישראל תוציא נוהל לביצוע החלטה זו.

15. החוכר יהיה זכאי לרכוש בתמורה או שלא בתמורה את זכות הבעלות כמפורט בהחלטות המועצה שיהיו בתוקף באותה עת במקום תשלום דמי ההיתר לפי החלטה זו.
16. הרשות תדווח למועצה אחת לחצי שנה בדבר יישום החלטה זו והשלכותיה.
17. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1450.

מס' החלטה : 534
תאריך : 29/06/1992

הנדון : החלטה בדבר שיעור חלקו של מינהל מקרקעי ישראל בעליית ערך הקרקע בעת העברת זכות חכירה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך 1960-

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960¹, (להלן-"החוק") החליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן-"המועצה") בישיבתה מיום כ"ח בסיון תשנ"ב (29 ביוני 1992) כלהלן :

פרק - א' : כללי.

1. בכפוף לשיקול הדעת המוקנה למינהל מקרקעי ישראל (להלן - ה"מינהל") להסכים להעברת זכות חכירה ובהתחשב בתנאים אחרים הקבועים בחוזה החכירה, לא יתן המינהל הסכמתו להעברת זכות חכירה מחוכר לאדם אחר אלא אם כן, בנוסף לתנאים אחרים שרשאי המינהל לקובעם לענין זה, ישולמו לו דמי-הסכמה בעד הסכמתו להעברת זכות החכירה, בשיעור מסויים מעליית ערך הקרקע, בהתאם לכללים הקבועים בהחלטה זו להלן :

2. בהחלטה זו :

"מינהל מקרקעי ישראל" (להלן - "המינהל") - כמשמעותו בחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, וכן מדינת ישראל, רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל, לפני הקמת מינהל מקרקעי ישראל ;

"קרקע" - מקרקעין מושכרים מתוך מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד : מקרקעי ישראל ; (2).

"זכות חכירה" - זכות שכירות במקרקעין מכל סוג שהוא וכן זכות לקבל זכות שכירות במקרקעין מכל סוג שהוא ;

"חוכר" - בעל זכות חכירה ;

"חוזה חכירה" - החוזה בין המינהל והחוכר בדבר הענקת זכות חכירה במקרקעין, או התחייבות להעניק זכות חכירה כאמור ;

"העברת זכות חכירה" - העברתה של זכות חכירה במקרקעין או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה ;

"שמאי" - השמאי הממשלתי או מי שהוא יקבע, או שמאי במינהל ;

"ערך הקרקע בעת רכישת זכות החכירה" - ערך הקרקע כפי שנקבע בחוזה החכירה, ובהעדר קביעה כאמור - ערך הקרקע במועד רכישת זכות החכירה כפי שקבע השמאי בהתאם להחלטה זו ;

"ערך הקרקע בעת העברת זכות החכירה" - ערך הקרקע בעת העברת זכות החכירה לאחר, כפי שקבע השמאי בהתאם להחלטה זו ;

"עליית ערך הקרקע" - השיעור שבו עולה ערך הקרקע בעת העברת זכות החכירה על ערך הקרקע בעת רכישתה כאמור בסעיף 4 בפרק ב' .

"דמי הסכמה" - חלקו של מינהל מקרקעי ישראל בעליית ערך הקרקע ;

"דירה" - מוכר למטרת מגורים המשמש למגורים ;

"מוסד ציבורי" - חבר-בני אדם של שבעה לפחות שרוב חבריו אינם קרובים זה לזה הקיימים ופועלים למטרה ציבורית ונכסיו והכנסותיו משמשים להשגת המטרה הציבורית בלבד, וכן מוסד שקבעה הועדה למוסדות ציבור של מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי ואושר כך בידי יושב ראש המועצה, בין בדרך כלל ובין לענין מסוים.

"מטרה ציבורית" - מטרה שענינה דת, תרבות, חינוך, מדע, בריאות, סעד אוספורט.

וכן מטרה שהגדירה הועדה למוסדות ציבור כמטרה ציבורית ושאושרה כך

בידי יושב ראש המועצה ;

"נחלה" - קרקע חקלאית, שהוחכרה לחוכר לתקופה ארוכה, לצורך פרנסתו ומגוריו והמהווה יחידה משקית חקלאית אחת, אשר את גדלה קבע שר החקלאות בהתייעצות עם מינהל התכנון שליד משרד החקלאות ואשר הוחכרה לו בתנאי חכירה ודמי חכירה הנהוגים במינהל לגבי נחלות ;

"משק עזר" - קרקע שהוחכרה, או שנמסרה למטרת סידור משק עזר חקלאי הכולל מגורים, אף אם הקרקע אינה מהווה שטח אחד רצוף, והכל בתנאי שקרקע זו אינה מהווה נחלה ;

"שטחי עיבוד" - שטחים שהוחכרו לעיבוד חקלאי, או לנטיעות, או לשניהם יחד, לתקופה העולה על 5 שנים ;

"שיכון ציבורי רווי" - בנין המיועד למגורים הבנוי בשתי קומות או יותר, לפחות יחידה אחת בקומה, והמכיל ארבע דירות לפחות ;

"דמי חכירה ראשוניים" - סכום חד-פעמי השווה לחלק מערך הקרקע בעת רכישת זכות החכירה ששילם החוכר למינהל בתמורה לרכישת זכות החכירה ;

"שטח דירה" - שטח הדירה ברוטו, להוציא שטח רצפה בלתי מקורה.

פרק ב' : דמי הסכמה

3. חוכר המעביר זכות חכירה חייב בתשלום דמי הסכמה בשיעור של שליש מעליית ערך הקרקע .

4. א. בחישוב שיעור זה, למעט לגבי נחלות ושטחי עיבוד, יראו את ערך הקרקע בעת רכישת זכות החכירה כמוגדל לפי השינוי שחל במדד מן המדד הבסיסי עד המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העברת הזכות; לענין זה - "המדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; "המדד הבסיסי" - המדד שפורסם לחודש האחרון של התקופה שבה נרכשה זכות החכירה או המדד הממוצע של אותה תקופה ;

ב. מנהל המינהל, באישור ועדת המשנה לקרקע עירונית של המועצה, יקבע לענין זה את מועדי תחילתה וסיומה של כל תקופה שבה נרכשה זכות חכירה, ואת המדד הבסיסי שיחול לגביה.

5. שילם החוכר למינהל דמי חכירה ראשוניים, ינוכה מדמי ההסכמה שעל החוכר לשלם למינהל סכום שיחסו לדמי הסכמה כיחס של דמי החכירה הראשוניים למלוא ערך הקרקע בעת רכישת זכות החכירה.

6. נקבע בחוזה הכירה שיעור דמי הסכמה נמוך או גבוה מהנקוב בסעיף 3, יהיו דמי ההסכמה בשיעור שנקבע בחוזה החכירה.

7. א. העברת זכות חכירה לקרוב לא תיחשב לענין חיוב בדמי הסכמה, על אף האמור בסעיף 3, כהעברת זכות חכירה; לענין זה, "קרוב" - בן זוג לרבות ידוע בציבור כבן זוג או, גרושה/ במסגרת הסכם גירושין, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאמץ ומאומץ ובן זוגו של כל אחד מאלה.

- ב. בנוסף לאמור בסעיף קטן (א) לא תיחשב כהעברת זכות חכירה, לענין חיוב בדמי הסכמה, העברה ללא תמורה מתאגיד מתפרק למי שהיה בעל מניות בו ערב פירוקו, כשחלקו בזכויות המועברות כחלק זכויותיו בתאגיד האמור, וכן העברה ממוריש ליורשו החוקי, ובין יורשים חוקיים של אותו מוריש.
- ג. בהעברת זכות חכירה שהגיעה למקבלי ההעברה כאמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יראו כתאריך הרכישה לשם קביעת ערך הקרקע בעת רכישת זכות החכירה בידי מקבל ההעברה את התאריך שבו נרכשה זכות החכירה בידי מי שממנו הגיעה הזכות למקבל ההעברה.
- ד. יורש המעביר זכות חכירה שהגיעה אליו כאמור בסעיף קטן (ב) יהיה רשאי לנכות מערך הקרקע את ההוצאות הכרוכות ברישום הירושה לגבי זכות החכירה.
8. חוכר המעביר זכות חכירה במקרקעין שהמבנה שעליהם מיועד להריסה ואותו מבנה שימש מקום מגורים לו ולעוד דייר אחד לפחות, יהיה זכאי לניכוי הוצאות סבירות שהוציא לפינויים של הדיירים האחרים הגרים במבנה האמור מעליית ערך הקרקע בעת העברת זכות החכירה ובלבד שהדיירים האמורים החזיקו במבנה שלוש שנים רצופות לפחות.
9. א. דמי ההסכמה יחושבו למועד עריכת החשבון וישולמו למינהל באותו מועד.
- ב. לא שולמו דמי ההסכמה במועד כאמור, ישולמו לפי הסכום הגבוה בחישוב מבין שני אלה:
- (1) למועד התשלום בפועל על פי שומה עדכנית, או טבלאות מעודכנות - לפי הענין.
- (2) למועד קביעת גובה דמי ההסכמה, כאמור בסעיף קטן (א) בתוספת ריבית פגורים או בתוספת הפרשי הצמדה, לפי הענין עד למועד התשלום בפועל.
- ג. מועד התשלום בפועל ייראה כמועד רכישת הזכויות של מקבל ההעברה.

פרק ג': נחלות, שטחי עיבוד ומשקי עזר.

10. בפרק זה -

"מחיר יסודי" - מחיר של נחלה או של שטחי עיבוד לפי השימוש בהם כאמור בסעיף 15 (א);

"מחיר יסודי מזערי" - מחיר אחיד מזערי של נחלה בהתאם לאמור בסעיף 15 (ג);

"תמורה" - הסכום שנקבע בחוזה להעברת זכות החכירה בנחלה או בשטחי עיבוד בכפוף לאמור בסעיף 13;

"תמורה קודמת" - הסכום שנקבע בחוזה להעברה קודמת של זכות החכירה בנחלה או בשטחי עיבוד, או הסכום שנקבע בשומת שמאי כתמורה באותה העברה, בתוספת הפרשי הצמדה מהמועד הקובע בהעברה האמורה ועד למועד הקובע בהעברה שלאחריה, הכל בכפוף לאמור בסעיף 14;

"המועד הקובע" - מועד חתימתו של החוזה להעברת זכות החכירה בנחלה או בשטחי עיבוד;

"מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"הפרשי הצמדה" - תוספת לסכום שעל פיו מחושבים דמי ההסכמה, לפי שיעור העליה של המדד בין המועדים הנזכרים בפרק זה, לפי הענין.

11. על העברת זכות חכירה בנחלה, בשטחי עיבוד ובמשק עזר יחולו הוראות פרק ב', במידה שאין הוראה מפורשת או משתמעת בפרק זה.

12. א. דמי ההסכמה בהעברת זכות חכירה יהיו כדלקמן:

בעד נחלה -

(3) אם התמורה או התמורה הקודמת, זהה למחיר היסודי או עולה עליו 2% מהמחיר היסודי המזערי ;

(4) אם התמורה נמוכה מהמחיר היסודי המזערי - 2% מהתמורה ;

בעד שטחי עיבוד -

(5) אם התמורה או התמורה הקודמת, זהה למחיר היסודי או עולה עליו - 2% מהמחיר היסודי ;

(6) אם התמורה נמוכה מהמחיר היסודי - 2% מהתמורה ;

ב. עולה התמורה על המחיר היסודי יהיו דמי ההסכמה, בעד נחלה או בעד שטחי עיבוד, בשיעור כמפורט בסעיף קטן (א) בתוספת שליש של הסכום שבו עודפת התמורה על המחיר היסודי ;

ג. עולה התמורה על התמורה הקודמת וזו עלתה על הגבוה מבין המחיר היסודי והמחיר היסודי המזערי או זהה לגבוה מביניהם, יהיו דמי ההסכמה, בעד נחלה או בעד שטחי עיבוד, בשיעור כמפורט בסעיף קטן (א) בתוספת שליש של הסכום שבו עודפת התמורה על התמורה הקודמת.

ד. על פי בקשתו של המינהל או של מעביר זכות החכירה בנחלה, ישום שמאי את ערכם של בית המגורים ושל המבנים האחרים שבנחלה (כל אלה להלן - "המחברים") בלי הקרקע המוחכרת, כפי שהוא במועד הקובע ; עלה ערך המחברים לפי השומה על המחיר היסודי, יבוא הסכום שנקבע בשומה במקום המחיר היסודי.

13. ראה השמאי שהתמורה אינה סבירה, או שהעברת זכות החכירה בנחלה או בשטחי עיבוד היתה ללא תמורה, ישום השמאי את ערך זכות החכירה, והתמורה תהיה הסכום שנקבע בשומה.

14. א. היתה העברת זכות קודמת בנחלה או בשטחי עיבוד פטורה מתשלום דמי הסכמה, תהיה התמורה הקודמת הסכום שנקבע בחוזה ההעברה הקודם, בתוספת הפרשי הצמדה מהמועד שבו נרכשה הזכות הקודמת עד למועד הקובע להעברת הזכות.

- ב. היתה העברת זכות קודמת בנחלה או בשטחי עיבוד ללא תמורה, תהיה התמורה הקודמת הסכום שנקבע בשומת השמאי כתמורה באותה העברה בתוספת הפרשי הצמד כאמור בסעיף קטן (א); לא נעשתה שומה כאמור, תהיה התמורה הקודמת הסכום שייקבע בשומת השמאי כתמורה באותה העברה בתוספת הפרשי הצמדה, כאמור בסעיף קטן (א).
15. א. המינהל, באישור השמאי הממשלתי, יקבע ארבע פעמים בשנה – ל-1 בחודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר - מחיר יסודי לנחלות ולשטחי עיבוד, לפי הפרטים בתוספת הראשונה, כפי שיהיו מזמן לזמן; הודעה על המחיר היסודי ע מרכיביו לגבי כל אחד מהפרטים האמורים תפורסם ברשומות.
- ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) לא יפחת המחיר היסודי של נחלה מהמחיר היסודי המזערי.
- ג. המחיר היסודי המזערי החל ביום כ"ז באדר ב' התשנ"ב (1 באפריל 1992) הוא 234,000 ש"ח ויוספו לו הפרשי הצמדה ארבע פעמים בשנה - ב-1 בחודשים אפריל, יולי, אוקטובר, וינואר (להלן -"מועד העדכון") לפי שיעור עליית המדד שיפורסם לחודש שבו חל מועד העדכון הקודם לעומת המדד שפורסם בחודש ינואר 1992.
16. א. דמי ההסכמה יחושבו למועד הקובע וישולמו עובר לו.
- ב. לא שולמו דמי ההסכמה כאמור, ישולם למינהל -
- 1) בנחלה ובשטחי עיבוד - הסכום המגיע לפי הוראות פרק זה כפי שהיה בתוקף במועד הקובע ובתוספת הפרשי הצמדה מהמועד הקובע ועד מועד התשלום בפועל.
- 2) במשק עזר - כאמור לענין זה בפרק ב'.
17. א. לחוכר של נחלה או של שטחי עיבוד יינתנו פטור או הנחה במקרים המפורטים בתוספת השלישית.
- ב. לחוכר של משק עזר יינתנו פטור או הנחה במקרים המפורטים בתוספת השניה, בשינויים המחוייבים לפי הענין.
- ג. בקשה לפטור או הנחה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב) תוגש למנהל המחוז שבתחומו נמצאים המקרקעין שבחכירת המבקש ותהא נתמכת במסמכים ובאישורים שפורטו בתוספת השניה או השלישית לפי הענין; מנהל המחוז יודיע למבקש בכתב על החלטתו בדבר מתן הפטור או ההנחה.

18. א. המועצה תקים ועדת ערר.

ב. ועדת הערר תהא של ארבעה חברים שהמועצה תמנה ואשר אחד מהם לפחות יהא חבר בועדה האמורה בסעיף 26; המועצה תמנה את יושב ראש הועדה מבין חבריה.

ג. ועדת הערר תדון ותפסוק -

(1) בעררים על דחיית בקשות לפטור או להנחה לפי סעיף 17; בבואה להחליט בעררים אלה תפעל הועדה למיצוי מלא ונכון של החלטות המועצה בדבר פטור והנחות לפי התוספות השניה או השלישית לפי הענין.

(2) בעררים אחרים של חוכרים, המתעוררים בביצוע החלטות אלה, אם הובאו עררים כאמור בפני הועדה בידי מנהל המינהל.

פרק ד': שומה.

19. לא צויין בחוזה החכירה ערך הקרקע בעת רכישת זכות החכירה, יקבע השמאי את הערך לפי המחיר שהיה משלם קונה מרצון למוכר מרצון בעד הקרקע בעת רכישת זכות החכירה.

20. אם לא נקבע אחרת בחוזה החכירה, ישום השמאי את ערך הקרקע מתוך הנחה כי היא פנויה ובמצב מבחינת רמת פיתוחה, כפי שהיתה בעת שרכש החוכר את זכות החכירה מאת המינהל.

21. בקרקע שעליה בנויה יותר מיחידת דיור אחת, ייעשה ייחוס חלקי הקרקע לכל יחידה ויחידה בהתאם לחלוקת הרכוש המשותף בבית הרשום כבית משותף לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, (3) או בהתאם לסך כל השטח המוכר לחוכר בלבד, לפי הגדול מביניהם.

22. א. דמי ההסכמה להעברת זכות החכירה, בדירה הבנויה בשיכון ציבורי רווי ייקבעו על פי הטבלאות שהכין המינהל ושאושרו בועדת המשנה לקרקע עירונית של המועצה.

ב. הטבלאות ייערכו בהתחשב במיקומה של הקרקע, בשטחה של הדירה, בשיעור דמי החכירה הראשוניים ששולמו ובשנת רכישת זכות החכירה בידי החוכר.

ג. המינהל יעדכן את הטבלאות אחת לששה חדשים, אולם אם ראה צורך בכך, רשאי הוא, באישור ועדת המשנה לקרקע עירונית של המועצה, להקדים את מועד העדכון.

ד. למען הסר ספק, מובהר בזה כי הוראות סעיף 6 יחולו גם על קביעת דמי הסכמה להעברת זכות חכירה בדירה הבנויה בשיכון ציבורי רווי.

פרק ה' ; פטורים.

23. חוכר המעביר זכות חכירה בקרקע המשמשת למגורים או לחנויות יהא זכאי לפטור מדמי הסכמה (להלן - "פטור") במקרים ובתנאים המפורטים בהנחיות שבתוספת השניה.

24. חוכר הסבור כי הוא זכאי לפטור לפי סעיף 23 יגיש בקשתו לקבלת הפטור למנהל מחוז המינהל שבתחום מחוזו נמצאת הקרקע, אשר לגביה מבוקש הפטור (להלן - "מנהל המחוז"), כשבקשתו נתמכת במסמכים ואישורים שנקבעו על ידי מנהל המינהל כמפורט בתוספת השניה; מנהל המחוז יחליט ויודיע לחוכר אם אישר מתן הפטור אם לאו.

פרק ו' ; ערר

25. חוכר הסבור כי הוא זכאי להנחה או לפטור מדמי הסכמה, בשל העברת זכות חכירה בקרקע רשאי, תוך שלושים ימים מיום קבלת הודעה מהמינהל על גובה דמי ההסכמה, לערר -

(1) בקרקע המשמשת למגורים או לחנויות - בפני ועדת ערר ציבורית לדמי הסכמה (להלן - "ועדת הערר הציבורית");

(2) בקרקע המשמשת לנחלה, משק עזר ושטחי עיבוד - בפני הועדה האמורה בסעיף 18.

26. ועדת הערר הציבורית תמונה על ידי המועצה. המועצה תמנה גם את יושב ראש הועדה.

27. ועדת הערר הציבורית מוסמכת -

(1) לדון ולפסוק -

א. בעררים על דחיית בקשתם של חוכרים לפטור מדמי הסכמה לפי פרק ה' ולשם כך תפעל למיצוי מלא ונכון של החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר פטור, כמפורט בפרק האמור;

ב. בעררים של חוכרים שיועברו אליה על ידי מנהל המינהל.

2) להחליט על סכום הניכויים מערך הקרקע, בעד העברת זכות החכירה, שיוותרו לחוכר בשל הוצאות שהוציא לצורך פינוי המקרקעין ממחזיקים ובשל השקעותיו בקרקע, הכל לפי האמור בחוזה החכירה.

28. ועדת הערר הציבורית וועדת הערר לפי סעיף 18 רשאיות להפעיל את סמכויותיהן באמצעות ועדות משנה שיבחרו מבין חבריהן ולקבוע את נהלי עבודתן של ועדות המשנה, ובכלל זה את המנין החוקי הדרוש לקבלת החלטותיהן של ועדות המשנה.

פרק ז': תחולה ותוקף.

29. תחילתן של החלטות אלה שלושים ימים מיום פרסומן ברשומות; מהמועד האמור ואילך באות החלטות אלה במקום כל החלטות קודמות (4) של מועצת מקרקעי ישראל בדבר שיעור חלקו של מינהל מקרקעי ישראל בעליית ערך הקרקע בעת העברת זכות החכירה.

תוספת שניה (סעיפים 23 ו-24)

הנחיות למתן פטורים מדמי הסכמה.

1. לא ינתן פטור לפי תוספת זו :

(א) אלא על פי סעיף זיכוי אחד בלבד, כך שהחוכר לא יהיה רשאי לצבור אחוזי נכות או אחוזי הנחה עקב וכאיות שונות ;

(ב) אלא לחוכר שהיה בעל אותה זכות חכירה במשך ארבע שנים לפחות ; הוראה זו לא תחול אם זכאותו של החוכר לפטור נוצרה בעת היותו בעל אותה זכות חכירה :

(ג) אלא אם הגיש החוכר מעביר הזכויות בקשה בכתב לשם קבלת הפטור.

2. פטור המגיע לאחד מבני זוג ינתן גם לגבי חלקו של בן הזוג השני באותה זכות חכירה ; בסעיף זה "בן זוג" לרבות ידועה/ה בציבור.

3. בכפוף לאמור בסעיפים 1 ו-2- יהיה זכאי לפטור -

(א) חוכר המחליף דירתו בדירה אחרת שבאותו בנין ;

(ב) חוכר הנמנה עם אחד מאלה :

(1) בעל עיטור הגבורה ;

(2) בני משפחה של חייל שנספה במערכה או של חלל שנספה בפעולת איבה או בפעולות בטחון ; בפסקה זו "בן משפחה" - בן-זוג, הורה או ילד שגילו אינו עולה על 18 שנים ;

(3) נכה כמשמעותו עפ"י חוק הנכים (תגמולים ושיקום) [נוסח משולב] התשי"ט 1959; (5), שדרגת נכותו לצמיתות ביום העברת הזכויות היא 50% לפחות ובלבד שהנכות לגבי כל פגימה תלקח בחשבון רק פעם אחת.

(4) נכה שדרגת נכותו לצמיתות ביום העברת הזכויות היא 80% לפחות, ובלבד שהנכות לגבי כל פגימה תילקח בחשבון רק פעם אחת; לענין זה "נכה" - כמשמעותו באחד החוקים או בהסכם שלהלן:

א. חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב] התשכ"ח-1968; (6).

ב. חוק נכי המלחמה בנאצים, התשי"ד-1954; (7)

ג. חוק נכי רדיפות הנאצים, התשי"ז-1957; (8)

ד. חוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, התש"ל - 1970; (9)

ה. ההסכם בדבר מתן תגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם של אסירי ציון והרוגי המלכות. (10)

(5) נכה בנכות כללית שדרגת נכותו הרפואית לצמיתות ביום העברת הזכויות היא 80% לפחות, שאינו זכאי לפטור לפי פסקה אחרת של סעיף זה והמקבל קצבת נכות כללית מהמוסד לביטוח לאומי.

(6) חוכר שגילו מעל ל-65 שנים וחוכרת יחידה שגילה מעל ל-60 שנים, המקבלים מהמוסד לביטוח לאומי תשלומים על פי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א - 1980. (11)

(7) חוכר שהוא עיוור.

ג) חוכר המעביר, ללא תמורה, זכות חכירה למוסד ציבורי, למדינה, לרשות מקומית, לקרן הקיימת לישראל, לקרן היסוד, למגבית המאוחדת לישראל או לאוניברסיטה.

4. המסמכים והאישורים שלפיהם מוסמך מנהל המחוז שבתחומו נמצא הנכס, לפטור חוכר מתשלום דמי הסכמה על פי סעיף 24 הם כלהלן:

- (1) לחוכר המחליף דירתו בדירה אחרת באותו בנין - חוזי מכר חתומים שנערכו עם החוכר ביחס לשתי הדירות באותו בנין ;
- (2) לחוכר בעל עיטור גבורה - אישור משרד הבטחון על הענקת העיטור ;
- (3) לחוכר שהוא בן למשפחת חייל שנפל במערכה או בן למשפחת חלל שנספה בפעולת איבה או פעולת בטחון - אישור של קצין תגמולים או ועדת ערר הפועלים לפי סעיפים 4 ו-5 לחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), התשי"ו-1950, או אישור של הרשות המאשרת או ועדת ערר הפועלים לפי סעיפים 10 ו-11 לחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה התשי"ל - 1970, לפי הענין.
- (4) לחוכר נכה שדרגת נכותו לצמיתות 80% או 50% לפחות - לפי הענין אישור על נכותו כמפורט להלן :
- א. לנכה עבודה לפי חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשכ"ח-1968 - אישור על דרגת הנכות שקבעה ועדה רפואית או ועדה רפואית לערעורים לפי תקנות הביטוח הלאומי (קביעת דרגת נכות לנפגעי עבודה) התשט"ז-1956 ; (12).
- ב. לנכה לפי חוק הנכים (תגמולים ושיקום), התשי"ט - 1959 [נוסח משולב] - אישור על דרגת הנכות שקבעה ועדה רפואית או ועדה רפואית לפי סעיפים 10 ו-12(א) לחוק האמור ;
- ג. לנכה לפי חוק נכי המלחמה בנאצים התשי"ד-1954 - אישור על דרגת נכות שקבעה ועדה רפואית לפי תקנות נכי המלחמה בנאצים (ועדה רפואית), התשי"ד-1954 (13), או ועדה רפואית עליונה לפי תקנות נכי מלחמה בנאצים (ועדה רפואית עליונה), התשי"ז-1957 (14) ;
- ד. לנכה לפי חוק נכי רדיפות הנאצים, התשי"ז-1957 - אישור על דרגת נכות שקבעה ועדה רפואית או ועדה רפואית לערעורים לפי סעיף 8 לתוסף החמישית לחוק הביטוח הלאומי, התשי"ג-1953, או ועדה רפואית או ועדה רפואית עליונה, כאמור בפסקת משנה (ג) ;
- ה. לנכה לפי חוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, התשי"ל-1970 - אישור על דרגת נכות שקבעה ועדה רפואית שנתמנתה לפי סעיף 5 לחוק האמור ולפי סעיף 61 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשכ"ח-1968, או ועדה רפואית לעררים שנתמנתה לענין סעיף 64 לאותו חוק.
- ו. לנכה לפי הסכם בדבר מתן תגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם של אסירי ציון והרוגי המלכות - אישור על דרגת נכות שקבעה ועדת הרופאי שנתמנתה לפי סעיף 9 להסדר הנספח להסכם בדבר מתן תגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם של אסירי ציון והרוגי המלכות.

(5) לנכה בנכות כללית - אישור על דרגת נכות רפואית לצמיתות של 80% לפחות ביום העברת הזכויות, שקבעה הועדה הרפואית שנתמנתה לפי תקנות מס הכנסה (קביעת אחוזי נכות), התש"ס-1979 (15) או אישור המוסד לביטוח לאומי שלחוכר נקבעה נכות רפואית לצמיתות של 80% לפחות המזכה אותו לקצבה חדשית לפי פרק ו-2 של חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב] התשכ"ח 1968 או אישור מאת משרד הבריאות על מוגבלות בניידות של 80% לפחות, ביום העברת הזכויות ;

(6) לחוכר שגילו מעל ל-65 שנים ולחוכרת יחידה שגילה מעל ל-60 שנים, המקבלים מהמוסד לביטוח לאומי תשלומים על פי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980 - אישור מהמוסד לביטוח לאומי לזכאותו של החוכר לקבלת התשלומים האמורים בשלושת החדשים האחרונים שקדמו לחודש שבו הוגשה למינהל הבקשה למתן הפטור ;

(7) לחוכר שהוא עיוור - תעודת עיוור מאת משרד העבודה והרווחה.

(8) לחוכר המעביר ללא תמורה זכות חכירה למוסד ציבורי, למדינה, לרשות מקומית, לקרן קיימת לישראל, לקרן היסוד, למגבית המאוחדת או לאוניברסיטה - חוזה להעברת זכות החכירה ללא תמורה בין החוכר לאחד הנעברים האמורים חתום ומבוייל כחוק.

5. מנהל המינהל רשאי לקבוע רשימה של מסמכים אחרים שלפיהם יהיה רשאי מנהל המחוז שבתחומו נמצא הנכס לפטור חוכר מתשלום דמי הסכמה לפי סעיף 24 ; רשימה כאמור תפורסם ברשומות.

6. לא ינתן פטור מעבר לסכום של 30,000 שקלים חדשים. הסכום האמור יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש אפריל 1992.

הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי פטור לפי סעיף 3 (ב), (2), (1) ו-3 (ג) לעיל.

תוספת ראשונה (סעיף 15 א')

שקלים חדשים	(1) נחלה
23,100	בעד שני דונם חלקת חצר ללא מחוברים
61,600	בעד מבני מגורים ומשק בנחלה
	בעד כל דונם מטע שלחין
3,150	עד גיל 5 שנים
3,850	מעל גיל 5 שנים
3,600	עד גיל 6 שנים
4,200	מעל גיל 6 שנים
2,650	עד גיל 5 שנים
3,150	מעל גיל 5 שנים
3,600	בננות
4,200	עד גיל 3 שנים
4,950	מעל גיל 3 שנים
1,600	בעד כל דונם מטע בהשקאת עזר
1,050	בעד כל דונם מטע בעל
2,200	בעד כל דונם שלחין
730	בעד כל דונם בעל
16,200	בעד החלק ברכוש המשותף של האגודה (המושב) שטחי עיבוד - (2)
	בעל כל דונם מטע שלחין
3,400	עד גיל 5 שנים
3,950	מעל גיל 5 שנים
3,800	עד גיל 6 שנים
4,350	מעל גיל 6 שנים
2,900	עד גיל 5 שנים
3,300	מעל גיל 5 שנים
4,700	עד גיל 3 שנים
5,300	מעל גיל 3 שנים
1,800	בעד כל דונם מטע בהשקאת עזר
1,050	בעד כל דונם מטע בעל
2,350	בעד כל דונם שלחין
1,320	בעד כל דונם עם השקאת עזר
770	בעד כל דונם בעל

(3) המחירים שנקבעו בסעיפים (1) ו-(2) יהיו בתוקף החל מכ"ז באדר התשנ"ב (1 באפריל 1992).

תוספת שלישית (סעיף 17)

פטור או הנחה בתשלום דמי הסכמה לנחלות ולשטחי עיבוד.

1. סעיפים 1, 2 ו-6 בתוספת השניה יחולו, בשינויים המחוייבים, לגבי כל פטור או הנחה לפי תוספת זו, וכל מקום שנאמר בסעיפים הללו פטור - גם הנחה במשמע.

פטור או

שיעור ההנחה
פטור

2. בעל עיטור הגבורה
3. בני משפחה של חייל שנספה במערכה או של חלל שנספה בפעולת איבה או בפעולת בטחון ; בסעיף זה, "בן משפחה" - בן-זוג, הורה או ילד שגילו אינו עולה על 18 שנים.

פטור

פטור

פטור

פטור

פטור

4. נכה כמשמעותו בסעיפים 3 (ב) ו-4 בתוספת השניה.
5. נכה בנכות כללית כמשמעותו בסעיף 3 (ב) (5) בתוספת השניה.
6. חוכר שהוא עיוור
7. חוכר המעביר ללא תמורה זכות חכירה למוסד ציבורי, למדינה, לרשות מקומית, לקרן היסוד, לקרן קיימת לישראל או לאוניברסיטה.
8. המסמכים והאישורים שלפיהם מוסמך מנהל המחוז שבתחומו נמצא הנכס לתת לחוכר הנחה או פטור על פי סעיפים 2 עד 7 לעיל, מפורטים בסעיף 4 בתוספת השניה.
9. לחוכר שגילו 65 שנים לפחות ולחוכרת יחידה שגילה 60 שנים לפחות, ההנחה תינתן על פי תעודת לידה או תעודת זהות
10. אסון שפקד את המשפחה והמהווה גורם להעברת זכות החכירה - ההנחה תינתן על פי המלצה מנומקת, חתומה בידי שניים לפחות מבין שלושה אלה :

50%

50%

(1) ועד האגודה של הישוב שבו נמצא המוכר ;

(2) המזכיר או המשנה למזכיר או סגן המזכיר של התנועה ההתיישבותית שאליה מסונף הישוב ;

(3) מנהל אגף חוזים ובטחונות של המחלקה להתיישבות חקלאית של הסוכנות היהודית.

11. חוכר אשר בתקופה שבין כ"ן בניסן התשמ"ד (29 במאי 1984) לבין כ"ד בטבת התשנ"ב (31 בדצמבר 1992) מעביר את זכותו בנחלה, מחמת מצוקה כלכלית חקלאית, ולפחות 50% מהתמורה בעד העברת הזכויות משמשת לכיסוי חובותיו של החוכר הנובעים ממצוקתו - יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה אם ניתנה לכך המלצת שר החקלאות או מי שהוא מינה לענין זה.

שר החקלאות יקבע כללים למתן המלצה.

12. מנהל מינהל מקרקעי ישראל רשאי לקבוע רשימה של מסמכים אחרים שלפיהם יהיה רשאי מנהל המחוז שבתחומו נמצא הנכס, לפטור מתשלום דמי הסכמה או ליתן הנחה מתשלום לפי סעיף 17 ; רשימה כאמור תפורסם ברשומות.

התשנ"ב _____

(1992 _____)

אריאל שרון
שר הבינוי והשיכון
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

מבטלת 478

מספר החלטה : 1490

תאריך : 9/11/16

מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל מיום ח' בחשוון (9 בנובמבר 2016) כלהלן :

הגדרות

- ישובי קו עימות - כהגדרתם בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה – 1985.
- רמת הגולן - שטח רמת הגולן כמתואר בתוספת לחוק רמת הגולן, התשמ"ב-1981.
- ישובים סמוכי גבול - כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16.
- ישובים חדשים - כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16.
- מחיר תקרה - מחיר קרקע שאינו כולל מע"מ, למגרש מפותח מהוון ליחידת דיור לאחר הפחתת עלויות הפיתוח או מ"ר קרקע לאחר הפחתת עלויות הפיתוח, בהתאם לעניין, שמעליו לא תינתן הנחה בקרקע ותשולם תמורה מלאה.
- ערך הקרקע - ערך זכויות הבעלות במקרקעין.

1. הקצאת מקרקעין למגורים, מוסדות ציבור וצורכי ציבור

1.1. בהקצאת מקרקעין לבניה למגורים שלא בדרך של מכרז, למעט הקצאת מקרקעין בהתאם לסעיף 1.2, ישולמו לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") דמי חכירה מהוונים מופחתים כלהלן :

- ישובי קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה, ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)

ישובי עדיפות לאומית א' - 31% מערך הקרקע.

ישובי עדיפות לאומית ב' - 51% מערך הקרקע.

1.2. בהקצאת מקרקעין לבניה למגורים בבנייה צמודת קרקע בבניה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 3 להחלטת מועצה מספר 1446, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, או בהקצאה כאמור שלא בדרך של מכרז לבעל תעודת זכאות של מחוסר דיור על פי הקריטריונים של משרד הבינוי, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כלהלן :

ישובי קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמת חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)

ישובי עדיפות לאומית א' - 21% מערך הקרקע.

ישובי עדיפות לאומית ב' - 41% מערך הקרקע.

מי ששילם דמי חכירה מופחתים בהתאם לאמור בסעיף זה, לא יהיה רשאי להעביר זכויות בקרקע לצד שלישי במשך חמש שנים מיום חתימת הסכם החכירה או קבלת טופס 4, לפי המאוחר. מגבלת העברת הזכויות האמורה תגבר על מגבלות העברת זכויות הנובעות מהוראות החלטות מועצה אחרות.

תוקף סעיף זה יהיה עד ליום 31.12.2017.

- 1.3 הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 ₪, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 ₪ ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים. בישובי קו העימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף זה.
- 1.4 על אף האמור בסעיף 1.3 לעיל, בישובים הנמנים על אזורי עדיפות א' ו-ב', שאינם ישובים חדשים ושאינם ישובים סמוכי גבול, המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8-10, תוגבל ההטבה ל- 50,000 ₪ ליחידת דיור (לפני מע"מ).
- 1.5 על התשלומים בעת שינוי יעוד וניצול מיעוד ציבורי ליעוד מגורים תחולנה הנחות אזור הנהוגות להקצאת מקרקעין למגורים כאמור בסעיף 1.1.
- 1.6 בהקצאת קרקע למבני קיט (צימרים), שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה, תחולנה הנחות אזור הנהוגות להקצאת מקרקעין למגורים כאמור בסעיף 1.1.
- 1.7 סיווג הישובים למתן הנחות, כמפורט בסעיף זה, ייעשה על פי החלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16 (להלן: "החלטה 1527"), בעניין "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן ההטבות בתחום הבינוי והשיכון" בשינויים הבאים:
- 1.7.1 **ישובים עירוניים:**
- 1.7.1.1 קבוצה א' על פי החלטה 1527 תסווג כאיזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי החלטה זו.
- 1.7.1.2 קבוצה א' 2 על פי החלטה 1527 תסווג כאיזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי החלטה זו.
- 1.7.1.3 יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "ישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527, והישובים שיתווספו לרשימת הישובים למתן הנחות על פי החלטה זו יסווגו באיזור עדיפות לאומית ב' ואם הם ישובים סמוכי גבול יסווגו באיזור עדיפות לאומית א'.
- 1.7.1.4 ישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 667 מיום 4.8.13 בעניין "הגדרת ישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" וישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי החלטה זו.

1.7.2. יישובים כפריים :

- 1.7.2.1. קבוצה א1 ו-א2 על פי החלטה 1527 יסווגו כאיזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי החלטה זו.
- 1.7.2.2. קבוצה ב' על פי החלטה 1527 תסווג כאיזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי החלטה זו.
- 1.7.2.3. יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "יישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527, והישובים שיתווספו לרשימת הישובים למתן הנחות על פי החלטה זו יסווגו באיזור עדיפות לאומית ב' ואם הם ישובים סמוכי גבול יסווגו באיזור עדיפות לאומית א'.
- 1.7.2.4. ישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 667 מיום 4.8.13 בעניין "הגדרת ישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" וישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי החלטה זו.
- 1.7.2.5. שכונות במועצות מקומיות במרחבים צפון ודרום, בעלות תכנית בתוקף, שאינן צמודות דופן לנקודת היישוב הקיימת, והמרוחקות ממרכז הישוב הקיים באופן שתושביו אינם יכולים להנות מן השירותים הניתנים על ידי המועצה המקומית וממוסדות הציבור שלה, אשר הוקמה לגביהם ועדה לחקירת גבולות מתוך כוונה לבדוק את הפיכתן לישובים עצמאיים במועצה אזורית, יוכרו לצורך החלטה זו כישובים חדשים ויסווגו באיזור עדיפות א'.
- 1.8. סיווג היישובים לפי סעיף זה מצורף להחלטה זו כנספח א'.

2. הקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה

- 2.1. בהקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה, למעט הקצאות מקרקעין לתעשייה ומלאכה כמפורט בסעיף 2.2 להלן, ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים בהתאם למפת אזורי עדיפות בתעשייה עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 כפי שתעודכן מעת לעת, כלהלן:

ישובי קו עימות	
-	פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)
-	איזור עדיפות לאומית א' - 31% מערך הקרקע להקמת מפעל ולהרחבת מפעל.
-	איזור עדיפות לאומית ב' - 51% מערך הקרקע בעת הרחבת מפעל קיים, תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בעת הקמת מפעל.

- 2.2. בהקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה בהתאם להחלטת מועצה מספר 1455, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 1.1 לעיל.

- 2.3. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 400 ₪ לא יחולו ההנחות.
- 2.4. על אף האמור לעיל בסעיף 2.2, הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל למחיר תקרה של 2,500 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.
- 2.5. אזורי תעשייה ומלאכה אשר עמדו בתנאי הוראת המעבר 6 בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1273 (אזורי תעשייה ומלאכה שבמועד קבלת החלטה 1273 היו בעלי תכנית בתוקף אשר שילבה חלקים מאזור תעשייה בקו עימות וחלקים באזורי עדיפות אחרים (מינימום 20% באזור קו עימות) - תחושב ההנחה כנהוג בקו עימות לכל המתחם המאושר באותה התכנית.

3. הקצאת מקרקעין לתיירות

- 3.1. בהקצאת מקרקעין לתיירות, ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים, בהתאם למפות אזורי עדיפות בתיירות למלונאות, מלוניות ואטרקציות, עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959, כפי שתעודכנה מעת לעת, כלהלן:

ישובי קו עימות

- פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)

שאר היישובים במפות תיירות בהתאם לחוק עידוד השקעות הון

- 51% מערך הקרקע.

4. הקצאת מקרקעין למסחר

- 4.1. בהקצאת מקרקעין לבניה למסחר, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים בהתאם לקבוע בסעיף 1.1 להחלטה זו לעניין הקצאת קרקעות למגורים.
- 4.2. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 ₪ למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 300 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.

כללי

5. בהקצאת קרקע, בתחומי מועצות אזוריות, שלא בתחום יישובים עם סמל ישוב, תחול הנחת אזור עפ"י הנחת אזור הנהוגה בלפחות 50% מיישובי המועצה אשר הקצאת המקרקעין בתחומה, אלא אם נקבע אחרת בהחלטת מועצה.
6. על אף האמור לעיל, יובהר כי במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן בקו עימות, יחולו הנחות קו עימות אך ורק באזורים העומדים בהגדרת קו העימות בצפון ובקו 7- הק"מ מגבול רצועת עזה בדרום.

7. בהקצאת תוספת קרקע בפטור ממכרז לבעלי מקרקעין פרטיים או חוכרים אשר קיבלו בעלות במסגרת הרפורמה במקרקעי ישראל, יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטה זו בתוספת של עד 50% משטח המגרש המקורי ולא יותר מדונם וחצי. תוספת הקרקע שמעל לשטח של 50% משטח המגרש המקורי או דונם וחצי יחויבו בתשלום מלא.
8. בהקצאת מקרקעין בשטח גלילי שאינו בשטח שיפוט של רשות מקומית, מוסמכת הנהלת הרשות לקבוע את הנחת האזור על פי כללים שתקבע.
9. החלטה זו תחול על הקצאות מקרקעין שלא בדרך של מכרז פומבי.
10. הרשות תכין רשימות ישובים בהתאם להחלטה זו. יובהר כי הקריטריונים האמורים בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16 ובהחלטה זו, הם הקובעים ורשימות הישובים ישמשו ככלי עזר בלבד.
11. תוקף מפת העדיפות לסעיפים 1, 2.2 ו-4 בהחלטה זו כתוקפה של החלטת הממשלה מספר 1527.
12. ישובים אשר סיווגם כמפורט בסעיף 1.1 נפגע ביחס לסיווגם בסעיף 2'א' להחלטת המועצה 1443 ימשיכו ליהנות מההנחות על פי החלטה 1443 עד ליום 31.12.16.
13. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מספר 1480.

נספח א'

1. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – מגורים
2. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – שטחים כלואים
3. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – משרד הכלכלה
4. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת הקמת בתי מלון
5. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת הקמת מלונות
6. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה
7. רשימת חלקי ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה

תוספת שלישית*[תיקון התשס"ח (מס' 6)]*

(סעיף 196א)

1. פרשנות*[תיקונים: התשמ"א (מס' 7), התשמ"ג, התשמ"ד, התשמ"ו (מס' 2), התשמ"ח (מס' 3), התשנ"א, התשס"ה (מס' 5)]*

1. (א) בתוספת זו -

זשבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;
 זכירה לדורות" - כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
 זימוש זכויות" - במקרקעין - אחת מאלה:

- (1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חריג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;
 - (2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה;
 - (3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון התשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961;
 - קרוב" - בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, אח ובני זוגם;
 - שומה סופית" - שומה שאין עוד זכות לשומה חוזרת או לערעור עליה;
 - שמאי מקרקעין" - כמשמעותו בחוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001;
 - זכנית" - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת.
- (ב) (בוטל).

2. חבות בהיטל השבחה*[תיקון התשמ"ג]*

2. (א) חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד.
- (ב) שילם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום הפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות בלבד; בקביעת סכום השיפוי תבוא בחשבון הזכות של החוכר לדורות להארכת החכירה, ואולם אם החכירה לא הוארכה מסיבה כלשהי, זכאי החוכר לדורות כלפי בעל המקרקעין לקבל את הסכום שנוכה לו מהשיפוי עקב הזכות להארכת החכירה, כשהוא צמוד למדד יוקר המחיה ממועד תשלומו ועד למועד השיפוי בפועל.
- (ג) היה המחכיר זכאי, לפי הסכם, לתבוע מן החוכר תשלום עבור ניצול השבחה, יהיה החוכר זכאי לנכות את סכום ההיטל מכל תשלום שעליו לשלם למחכיר כאמור.

3. שיעור ההיטל

3. שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה.

4. שומת ההשבחה

[תיקון התשמ"ח (מס' 2)]

4. על שומת ההשבחה יחולו הוראות אלה:

- (1) ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה; אולם רשאית הועדה המקומית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה (להלן - דחיית השומה עד למימוש הזכויות);
- (2) החליטה הועדה המקומית על דחיית שומה עד למימוש הזכויות, לגבי מקרקעין שאינם כלולים בתכנית, תודיע הועדה לבעל המקרקעין, תוך חצי שנה מיום תחילת התכנית, על חבותו בהיטל, והוראות סעיף 6(ג) יחולו גם על הודעה לפי פסקה זו;
- (3) (בוטלה);
- (4) החליטה הועדה המקומית על דחיית עריכת השומה עד למימוש הזכויות, רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש מהועדה המקומית לאפשר לו לשלם מיד את ההיטל החל עליו; משנתקבלה דרישה כזו, תיערך שומת ההשבחה לגבי מקרקעין אלה תוך 90 ימים מיום קבלת הדרישה;
- (5) במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה;
- (6) הפקעת מקרקעין ללא תשלום פיצויים לפי פרק ח' לחוק זה, לא תובא בחשבון בעת עריכת שומת ההשבחה של אותם מקרקעין;
- (7) השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

5. לוח שומה

5. אושרה תכנית ולא החליטה הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות, תערוך הועדה המקומית, על פי חוות דעת של שמאי מקרקעין, לוח שומה לכל התכנית שאושרה, ובו יפורטו המקרקעין שהושבחו עקב אישור התכנית ושיעור השבחתם.

6. הצגת הלוח והודעת שומה

[תיקונים: התשמ"ג, התשס"ה (מס' 5)]

6. (א) לוח שומה שנערך לפי סעיף 5 יוצג במשרדי הועדה המקומית ובמשרדי הועדה המחוזית תוך חצי שנה מיום אישור התכנית.
- (ב) הועדה המקומית תביא לידיעת כל חייב בהיטל, עם הצגת לוח שומה או עקב מימוש זכויות, את שיעור ההשבחה שבעדו הוא חייב בהיטל ואת זכותו להגיש² השגה הן על החיוב בהיטל כשלעצמו והן על גובה החיוב לפי האמור בסעיף 14.
- (ג) שר הפנים, בהסכמת שר המשפטים, יקבע בתקנות את דרכי מתן ההודעה ורשאי הוא לקבוע גם דרכים לתחליף מסירה.
- (ד) הוצג לוח שומה, רשאית הועדה המקומית להורות על רישום הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לגבי חובת בעלי מקרקעין הכלולים בלוח לשלם את ההיטל.
- (ה) לא הוצג לוח שומה תוך חצי שנה מיום אישור התכנית, ייחשב הדבר כהחלטת הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות.

7. מועד תשלום ההיטל

[תיקון התשמ"ג]

7. (א) ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל, ורשאי החייב לשלם מקדמות על חשבונו עוד לפני קביעת שומת ההשבחה.
- (ב) מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

8. ערובות להבטחת תשלום

8. (א) שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר מתן ערובות להבטחת תשלום ההיטל כתנאי למימוש זכויות במקרקעין אחרי אישור תכנית ולפני שנקבעה שומת ההשבחה לגבי אותם מקרקעין.

(ב) שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר דחיית חלק מתשלום ההיטל למועדים שלאחר מימוש זכויות במקרקעין; בתקנות כאמור ניתן לקבוע הוראות בדבר ההסדרים והתנאים להבטחת תשלום החלקים הנדחים, כולם או מקצתם, והסדרים לגבי דחיית מועד תשלום ההיטל לגבי שותף במקרקעין שטרם מימש זכויותיו כאמור.

9. הצמדה

(תיקון התשמ"ג)

9. עלה מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסמוך לפני המועד לתשלום ההיטל או כל חלק ממנו, לעומת מדד כאמור שפורסם בסמוך לפני תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש החורג, שבעקבותיהם חל ההיטל, יוגדל הסכום שהחייב בהיטל חייב בו, לפי שיעור העליה הנמוך ביותר של שני המדדים האמורים.

10. הבטחת אכיפה של תשלום ההיטל

10. (א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה ביד יושב ראש הועדה המקומית או ביד מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו, או ניתנה ערובה לתשלומו, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

(ב) שר הפנים רשאי בתקנות לקבוע הוראות בדבר שילוב תעודה כאמור בסעיף קטן (א) בתעודה

הניתנת מאת רשות מקומית והדרושה על פי דין אחר כתנאי לרישום עסקה במקרקעין בפנקסי המקרקעין.

(ג) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם ההיטל או אותו חלק ממנו המגיע אותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערובה לתשלום או לחלק ממנו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

11. שותפים במקרקעין

11. שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם, ישלמו היטל כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים.

12. חלוקת ההיטל

(תיקון התשמ"ג)

12. במרחב תכנון מקומי שבתחומו נמצאות יותר מרשות מקומית אחת, כאמור בסעיף 19 לחוק זה, יועברו לרשות המקומית או לישוב הנמצא בתחום מרחב התכנון האמור ואינו רשות מקומית, הסכומים שייגבו כהיטל בשל מקרקעין שבתחומם, לאחר ניכוי המגיע מהם לועדה המקומית לפי סעיף 24 לחוק זה, לצורך המטרות המפורטות בסעיף 13.

12.א.

12.א. (בוטל).

13. יעוד ההיטל

[תיקונים: התשנ"א, התשע"ב (מס' 2)]

13. (א) סכומים שנגבו כהיטל מיועדים, אחרי ניכוי הוצאות הגביה לרבות הוצאות של ערעור לפי תוספת זו, לכיסוי ההוצאות של הועדה המקומית או של רשות מקומית אשר הועברו לה לפי סעיף 12 להכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית, לפי הענין, ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 לחוק זה, ולרבות הוצאות שימור אתר או הפקעתו לפי התוספת הרביעית.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הרשות המקומית רשאית, מדי שנת כספים, להשתמש בכספים מתוך יתרת ההכנסות לטובת השקעה בחינוך, לפי החלטת המועצה ברוב חבריה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

- (1) הסכום לא יעלה על 10% מיתרת ההכנסות או על מכפלה של 75 שקלים חדשים במספר התלמידים הלומדים במוסדות החינוך ברשות המקומית, לפי הנמוך;
- (2) הכספים יוחזקו בחשבון בנק נפרד של הרשות המקומית שייועד אך ורק למטרה זו, והם לא ישמשו אלא להשקעה בחינוך כאמור בסעיף קטן זה;
- (3) מתקיים אחד מאלה:

(א) היחס שבין יתרת האשראי שקיבלה הרשות המקומית ובין הכנסותיה בתקציב השוטף, למעט הכנסות כאמור לכיסוי הגירעון המצטבר, והכל כפי שהופיעו בדוח המבוקר השנתי האחרון שהוגש, אינו עולה על 42.5% ושיעור הגירעון המצטבר של הרשות המקומית אינו עולה על 17.5%, ולעניין רשות מקומית ששיעור הגירעון המצטבר שלה עולה על השיעור האמור — אם בחמש השנים שקדמו לשנת הכספים לא צברה גירעון שוטף וצמצמה את גירעונה המצטבר באותה תקופה ב-20% לפחות;

(ב) היחס כאמור בפסקת משנה (א) אינו עולה על 50%, ושיעור הגירעון המצטבר כאמור באותה פסקת משנה אינו עולה על 12.5%;

(4) הרשות המקומית אינה זכאית למענק סיוע ממשרד הפנים ובשלוש השנים שקדמו לשנת הכספים לא צברה גירעון שוטף;

(5) היחס שבין סך כל התקבולים מארנונה שגבתה הרשות המקומית בשנת הכספים האחרונה שלגביה הוגש דוח מבוקר ובין סכומים המגיעים לרשות המקומית בעד ארנונה, באותה שנת כספים, על סמך הודעות תשלום שהמציאה לחייבים, הוא 80% לפחות;

(6) היחס שבין הוצאות השכר של הרשות המקומית ובין כלל הכנסותיה, הכל כפי שהופיעו בדוח המבוקר השנתי האחרון שהוגש, אינו עולה על 30%;

(7) ראש הרשות המקומית הגיש לשר אישורים אלה:

(א) אישור בכתב מאת גזבר הרשות המקומית כי אין גירעון בתקציב בלתי רגיל כהגדרתו בסעיף 213א לפקודת העיריות, המנוהל ברשות המקומית באותה שנת כספים, וכי בשימוש בכספים מתוך יתרת ההכנסות לא יהיה כדי להביא לידי גירעון כאמור;

(ב) אישור בכתב מאת גזבר הרשות המקומית ומהנדס הרשות המקומית כי אין בשימוש בכספים מתוך יתרת ההכנסות משום פגיעה ביכולתה של הרשות לממן, בשנה שבה ניתן האישור ובחמש השנים שלאחר מכן, את כל ההוצאות כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) החלטה כאמור בסעיף קטן (ב) טעונה את אישור השר, ואולם רשאי הוא שלא ליתן אישור

כאמור, אף בהתקיים כל התנאים האמורים בסעיף קטן (ב), אם נוכח כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

(ד) השר, בהתייעצות עם שר החינוך ועם שר האוצר ובאישור ועדת החינוך התרבות והספורט של הכנסת, רשאי להתקין תקנות לעניין סעיף זה.

(ה) בסעיף זה —

זש"א"י, "גירעון מצטבר", "גירעון שוטף" ו"הדוח המבוקר" — כהגדרתם בסעיף 44 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985;

זשקעה בחינוך" — הוצאות למימון תכניות השלמה, תכניות נוספות ותכניות העשרה או תגבור, במוסדות חינוך שבשטח שיפוטה של הרשות המקומית, ובלבד שלא יכללו בהוצאות כאמור הוצאות שאינן נדרשות במיוחד למימון תכניות אלה, ובכלל זה הוצאות תפעול והוצאות שכר שוטפות של הרשות המקומית; תרת ההכנסות" — סך ההכנסות שנגבו כהיטל השבחה בשנת הכספים הקודמת, בניכוי סך ההוצאות כאמור בסעיף קטן (א) שהוצאו בשנת הכספים הקודמת וסך ההתחייבויות להוצאות כאמור בשנת הכספים הקודמת;

אוסד חינוך" — כהגדרתו בחוק לימוד חובה, התש"ט-1949, וכן בית ספר מקצועי כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החניכות, התש"ג-1953;

שנת כספים" — השנה המתחילה ב-1 בינואר של כל שנה;

זכנית השלמה" ו "תכנית נוספת" — כמשמעותן בחוק חינוך ממלכתי, התש"ג-1953;

זלמיד" — מי שחל עליו לימוד חובה לפי חוק לימוד חובה, התש"ט-1949.

13.A. 92 שיעור החיוב בהיטל

[תיקון התשס"ח (מס' 7)]

13.A. 92 חיוב בהיטל השבחה יהיה בשיעור הקבוע בשומת השבחה שנערכה לפי הוראות סעיף 4 או בשיעור הקבוע בלוח שומה כאמור בסעיף 5, או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין.

14. 92 שמאי מכריע, ערר וערעור

[תיקונים: התשמ"ג, התשס"ה (מס' 5), התשס"ח (מס' 7)]

14. 92 (א) על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערר לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב; על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערר לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(2) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יודיע לחייב בהיטל ולוועדה המקומית, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה כאמור בפסקה (1), על זהותו של השמאי המכריע שמינה כאמור.

(3) השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2), ידון ויכריע לגבי גובה החיוב; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים.

(4) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3), יכולים החייב בהיטל או הוועדה המקומית לערר לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(1) דנה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בערר לפי סעיף קטן (א) או (ב) (4) רשאית היא, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו.

(2) היה הערר לפי סעיף קטן (א) בלבד, רשאית ועדת הערר לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מייעץ אשר יגיש לוועדת הערר חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר.

(3) מונה שמאי מייעץ, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין חוות הדעת.

(4) הוראות לפי פרק ט' יחולו על שמאי מייעץ, לרבות לעניין סדרי הדין בפניו, מינויו ושכרו.

(ד) על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב) (4) ועל

החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (ג)1 או (3), ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מינהליים.

(ה) הגשת ערר או ערעור לפי סעיף זה לא תעכב את מימוש הזכויות במקרקעין, אם החייב בהיטל שילם את ההיטל; ואולם לגבי מי שמבקש היתר בניה לצורכי מגוריו או מגורי קרובו והגיש ערר או ערעור כאמור, לא תעכב ההגשה את מתן ההיתר, אם נתן ערובה לתשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת; תקנות על פי סעיף 8(ב) יחולו גם על מתן ערובה כאמור.

(ו) הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין.”;

14.א. מסירת מידע

[תיקונים: התשמ"ג, התשמ"ו (מס' 2), התשס"ח (מס' 7)]

14.א. (א) המנהל כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963, או מי שהוא הסמיכו לכך, ימסור לשמאי מקרקעין לשמאי מכריע או לשמאי מייעץ, לפי בקשתם פרטים שברשותו בדבר המחירים שהוסכמו במספר עסקות של מכירת זכויות במקרקעין, כפי שיהיה דרוש לשמאי לצורך מילוי תפקידו לפי תוספת זו, ובלבד שלא יימסרו פרטי זיהוי של בעלי הנכס.

(ב) לא יגלה שמאי מקרקעין שמאי מכריע או שמאי מייעץ כל ידיעה שהגיעה אליו מכוח סעיף זה, אלא לצורך ביצוע תוספת זו; העובר על הוראה זו, דינו - מאסר 6 חדשים.

(ג) האופן, התנאים והאגרה למימושה של זכות לקבלת פרטים כאמור בסעיף זה, ייקבעו בתקנות שיתקין שר המשפטים בהתייעצות עם שר האוצר.

15. הצמדה

15. על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), התש"ם-1980 (להלן - חוק ההצמדה), ויראו לענין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה החוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור.

16. הפחתת תשלומי פיגורים

[תיקון התשס"ח (מס' 7)]

16. בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בענין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בענין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפנייהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.

17. החזר היטל

17. הוחלט בהליכים לפי תוספת זו על הפחתת החיוב בהיטל או על ביטולו, יוחזרו הסכומים ששולמו מעבר למגיע, בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה, וסעיף 6 לחוק ההצמדה לא יחול.

18. גביה

18. היטל המגיע על פי שומה סופית לגבי מקרקעין הנמצאים בתחום של רשות מקומית, רשאית הרשות המקומית לגבותו בשם הוועדה המקומית ובהסכמתה, בדרך שגובים את הארנונה הכללית של אותה רשות מקומית; הוראה זו אינה גורעת מזכותה של הוועדה המקומית לגבות את ההיטל על פי כל דין, לרבות בדרך שגובים חוב אזרחי.

19. פטור מהיטל

[תיקונים: התשמי"ו, התשמ"ח (מס' 2), התשס"א, התשס"א (מס' 2), התשס"ה (מס' 3), התשס"ו (מס' 2), התשס"ז (מס' 3), התשס"ח (מס' 3), התשס"ד (מס' 2)]

19. (א) חל היטל על בעל מקרקעין עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג, רשאית הועדה המקומית לפטור את בעל המקרקעין מחובת תשלום ההיטל, כולו או חלקו, בגלל מצבו החמרי.

(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;

(2) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה;

(3) השבחה במקרקעין למגורים הנכללים באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965;

(4) השבחה במקרקעין של מוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או לספורט, [או במקרקעין של הקדש ציבורי, כמשמעותו בחוק הנאמנות, התשל"ט-1979]⁸⁷, שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים, אם אותם מקרקעין [או התמורה בעדם]⁸⁸ משמשים או מיועדים לשמש למטרות האמורות;

(5) השבחה במקרקעין המשמשים לבעליהם לבניה של דירת מגורים או להרחבתה והוא זכאי לסיוע באחת מתכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון, ובלבד שהסיוע מיועד לבניה של אותה דירת מגורים, או להרחבתה, והשטח הכולל של אותה דירה תואם את הוראות תכנית הסיוע לה הוא זכאי; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת; פטור לפי פסקה זו יחול רק לענין קבלת היתר לבניית הדירה האמורה או להרחבתה. אולם מקבל הפטור רשאי להעביר את הבעלות או את החזקה בדירה גם ללא תשלום היטל על אותה דירה או חלק ממנה שלגביהם קיבל את הפטור;

(6) השבחה במקרקעין שבעליהם החזיקו בהם ערב ההשבחה עשר שנים לפחות, והם משמשים לבניה או להרחבה של דירת מגורים עבור בעליהם או קרובו וההשבחה נובעת מתכנית שאושרה, והתכנית שקדמה לה קיבלה תוקף לפני י"ב בטבת התש"י (1 בינואר 1950); פטור לפי פסקה זו יחול רק לגבי השטח המשמש לבניה או להרחבת הדירה האמורה; לענין משך החזקה, דין מי שהועברו לו זכויות במקרקעין מכוח הדין, כדין המעביר;

(7) השבחה במקרקעין בשל תוספת שטחי שירות, הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, שבנייתה אינה נדרשת לפי חוק זה או לפי כל דין לרבות תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש כאמור בסעיף 151(ב1);

(8) השבחה במקרקעין המשמשים או המיועדים לשמש לדרך ציבורית, בין אם היא ממוקמת מעל פני הקרקע ובין מתחת לפני הקרקע, לרבות תחנה, מכל סוג שהוא, לאיסוף נוסעים ולהורדתם, למעט שטח במקרקעין כאמור המשמש או המיועד לשמש לצרכים מסחריים; לענין זה, "דרך ציבורית" - דרך בבעלות המדינה או בבעלות רשות מקומית, לרבות דרך המופעלת בידי גורם שהוסמך על ידי מי מהן לשם כך, לפי הענין, והכל בין אם נגבה תשלום בעבור השימוש בדרך ובין אם לאו;

(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התש"א-1951;

(10)⁸⁹ השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38);

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק ההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיוסוף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו.

⁸⁷(נמחק).

(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר

בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת;

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפיסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום היטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" - כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961.

(ג) לענין סעיף זה, "מקרקעין למגורים" ו "דירת מגורים" - לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר.

(ד) שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות -

(1) הוראות בדבר פטור, מלא או חלקי, מחובת תשלום היטל לסוגים של תכניות לבניה בשטח התיישבות חדשה, או בשטח פיתוח כפי שהוגדרו לצורך סעיף 11 לפקודת מס הכנסה;

(2) סוגים של מבנים לצרכים חקלאיים שבנייתם לא תחשב כמימוש זכויות לענין תשלום היטל;

(3) הוראות בדבר מתן פטור, מלא או חלקי, מחובת תשלום היטל על השבחה במקרקעין הכלולים בתכנית שבתחומה הותרה בפועל בעבר בניה על פי תכנית אחרת שלא הגיעה לכדי אישור כדין או על-פי אישור מאת מוסד תכנון.

20. הארכת מועדים

[תיקונים: התשס"ה (מס' 5), התשס"ח (מס' 7)]

20. מועד שנקבע בתוספת זו, רשאי שר הפנים, על פי בקשה, להאריכו אלא אם כן קיימת הוראה אחרת באותו ענין בחוק זה או לפיו.

21. הסכם מיוחד לגבי מקרקעי ישראל

[תיקונים: התשמ"ו (מס' 2), התשנ"ט]

21. לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, שלא הוחכרו בחכירה לדורות או שהוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד אחר, והחוכר לדורות שלו הוחכרה הקרקע לשימוש חקלאי בלבד אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה המקורי או ייחתם חוזה חכירה חדש, יחול, על אף האמור בתוספת זו, במקום היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), התשמ"א-1981.

מס' החלטה : 1470

תאריך : 15/6/16

הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט' בסיון תשע"ו (15 ביוני 2016) על תיקון החלטת מועצה מספר 1426 בעניין קביעת הוראת שעה בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה כלהלן:

1. סעיף 1 רישא יתוקן ונוסחו יהא כלהלן:

"1. השיב החוכר את המקרקעין עד מועד ההשבה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו במקרקעין, כמפורט להלן:"

2. סעיף 1.5 (ה.1) ימחק ושאר הסעיפים ימוספרו בהתאמה.

3. סעיף 2.1 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן:

"2.1. שונה ייעודם של מקרקעין באזורי עדיפות לאומית בתכנית למטרות המפורטות בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 או למטרות מתקנים הנדסיים שאינם נכללים בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, שאינה חלק מתכנית למגורים ו/או תעסוקה יהיה החוכר זכאי, לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 1 לעיל וכן לתמריץ הקבוע בסעיף 3.א. להחלטה זו."

4. סעיף 3.2.5 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן:

"3.2.5 מחיר מגרשי ההקצאה בפטור יקבע לאחר שיווק של 40% יחידות הדיור ובתוכניות לתעסוקה 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתכנית ויעמוד על הממוצע המשוקלל של המחירים שזכו במכרזים כאמור. ככל שמאפייניהם התכנוניים או הפיזיים של מגרשי ההקצאה בפטור יחייבו התאמות למחיר שנקבע במכרז כאמור, יקבעו ההתאמות הדרושות על ידי השמאי הממשלתי הראשי או מי שמינה לענין זה. במתחמים המיועדים לשיווק בתוכנית מחיר למשתכן, מחיר מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז יקבע על בסיס שומה עדכנית;"

5. סעיף 11 יהא סעיף 11.1, יתווסף סעיף 11.2 ונוסחו יהא כלהלן:

"11.2. על אף האמור, החלטה זו תחול אף על קרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מתקנים ביטחוניים בכפוף לתנאים הנוכחים בהחלטה זו, לרבות השבת הקרקע במועד ההשבה, וזאת לצורך יישום סיכום שוה"ם 3, במטרה להביא להגדלת היצע יחידות דיור באזורי הביקוש, באמצעות העתקת מחנות צה"ל לשטח המושב."

6. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מס' 1426.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט' בסיון תשע"ו (15 ביוני 2016) על תיקון החלטת מועצה מספר 1426 בעניין קביעת הוראת שעה בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה כלהלן:

			12. הגדרות
			13.
		14. אזורי עדיפות לאומית	15 - 16.
	לעניין החלטה זו יהיו אזורי העדיפות הלאומית בהתאם להחלטת ממשלה 667 מיום 4.8.13, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.		
		17. דרישת ההשבה	18 - 19.
	דרישת הרשות להשבת המקרקעין הכוללת הצעה לפיצוי מכוח הוראות החלטה זו.		
		20. חוכר	21 - 22.
	חוכר של קרקע חקלאית על פי חוזה בתוקף וכן אגודה שיתופית חקלאית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי, אגודה חקלאית שיתופית, קיבוץ או מושב שיתופי, אשר מושכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה או מחזיקה במשבצת בתנאי נחלה כבת רשות ;		
			23.
	לעניין הגדרה זו, "חוזה בתוקף" – לרבות חוזה חכירה שתקופת החכירה על פיו הסתיימה והחוכר זכאי, על פי הוראות חוזה החכירה או החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לחדש את החכירה לתקופת חכירה נוספת.		
		24. מועד ההשבה	25 - 26.
	60 ימים ממועד משלוח דרישת ההשבה . לבקשת החוכר רשאי מנהל המרחב העסקי ומנימוקים שירשמו להאריך את מועד ההשבה בתקופה נוספת שלא תעלה על 45 ימים.		
		27. שטח ההשבה	28 - 29.
	שטח שהושב לרשות עד מועד ההשבה.		
		30. שינוי יעוד	31 - 32.
	שינוי יעוד של קרקע חקלאית על פי תכנית מתאר מקומית או מפורטת מאושרת למטרת מגורים או תעסוקה ואשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה .		
		33. שומה פרטנית	34 - 35.
	אמדן שוויין של זכויות החוכר והשקעותיו במקרקעין, אשר נערך על ידי שמאי מקרקעין מטעמו של השמאי הממשלתי הראשי.		
		36. תכנית	37 - 38.
	התכנית לפיה ומכוחה יוצאו היתרי בניה.		

39. שונה ייעודם של מקרקעין בתכנית למטרת מגורים או תעסוקה, והנהלת רשות מקרקעי ישראל החליטה כי המקרקעין דרושים לצורך שיווק מידי, **תשלח הרשות לחוכר דרישת השבה** בה יודיע לחוכר כי בכפוף לתנאים הקבועים בהחלטה זו, יהיה זכאי לפיצוי ולתמריצים, והכל כמפורט להלן:

40. השיב החוכר את המקרקעין עד מועד ההשבה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו במקרקעין, כמפורט להלן:

א. גובה הפיצוי:

(1) דונם קרקע שאינה מעובדת – 6,000 ₪;

(2) דונם קרקע המעובד בגידולי בעל – 6,000 ש"ח;

(3) דונם קרקע המעובד בגידולי שלחין – 12,700 ש"ח;

(4) דונם קרקע הנטוע מטעים – 30,800 ש"ח;

ב. סוג הגידול לפיו ישולם הפיצוי המפורט בסעיף קטן 1.1 לעיל יהיה בהתאם **למטרת החכירה שבחווה** או לגידול שהיה במועד בו נשלחה דרישת ההשבה או בהתאם לסוג הגידול במועד הפקדת התכנית, על פי בקשת החוכר ובלבד שהגידול בפועל תואם את הוראות החווה או שנתקבלו כל האישורים הנדרשים על ידי הרשות לסוג הגידול.

ג. לחוכר שמורה הזכות לפנות לרשות ולבקש כי תיערך לו שומה פרטנית, אשר תכלול, במידת הצורך, פיצוי עבור מבנים חקלאיים שהוקמו בהסכמת הרשות ובהתאם להיתר בניה, וזאת במקום לקבל פיצוי בהתאם לסכומים המפורטים בסעיף קטן 1.1 לעיל. החוכר יהיה זכאי להשיג על שומה זו בהתאם להחלטת מועצה 1181 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. במקרה זה, עריכת שומה פרטנית והליך ההשגה לא ידחו את מועד השבת המקרקעין. נערכה שומה פרטנית לבקשת החוכר, גובה הפיצוי יקבע בהתאם לשומה הפרטנית בלבד.

ד. הנהלת הרשות רשאית לאשר בקשה להשבת ולקבלת פיצוי על פי החלטה זו עבור יתרות שטחים מצרניים, שלא נכללו בתכנית (להלן: "**השטח הנוסף**") שאין כלכליות בעיבודם עקב היותם זניחים בשל שטחם ואינם מהווים שטח רציף לעיבוד כלכלי ראוי ו/או שטח שדרוש עבור פיתוח התשתיות הציבוריות באופן יעיל המצריך השבתם לרשות מקרקעי ישראל.

ה. למען הסר ספק, הרשות לא תשלם פיצוי לפי החלטה זו בגין השקעות אשר נעשו, הוצבו ו/או נטעו במקרקעין לאחר מועד דרישת ההשבה.

ו. גובה הפיצוי הקבוע בסעיף קטן 1.1 לעיל יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 6.12.10 ועד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום.

41.

א. שונה ייעודם של מקרקעין באזורי עדיפות לאומית בתכנית למטרות המפורטות בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 או למטרות מתקנים הנדסיים שאינם נכללים בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, שאינה חלק מתכנית למגורים ו/או תעסוקה יהיה החוכר זכאי, לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 1 לעיל וכן לתמריץ הקבוע בסעיף 3.1 להחלטה זו.

- ב. שונה יעודם של מקרקעין למטרות מתקנים הנדסיים בלבד בתכנית שאינה חלק מתכנית למגורים ו/או תעסוקה באזור שאינו איזור עדיפות לאומית, יהיה החוכר זכאי לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 1 לעיל.
42. שונה ייעודם של מקרקעין המפורטים בסעיפים 1.1.2, 1.1.3 ו- 1.1.4 להחלטה זו בתכנית למטרת מגורים ו/או תעסוקה, יהיה החוכר זכאי, בנוסף לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 1 לעיל, לתמריצים בגין השבת המקרקעין במועד ההשבה כמפורט להלן:
- א. 50% מסכום הפיצוי בהתאם לקבוע בסעיף 1 לעיל.
- ב. זכות לחוכר או מי מטעמו (לעניין סעיף זה, להלן: "החוכר") לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התכנית אשר שווים, על פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו לענין זה, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התכנית (להלן: "מגרשי ההקצאה בפטור"), ובהתאם לתנאים שלהלן:
- (1) הרשות תקבע, לפי שיקול דעתה את המגרשים אותם יהיה זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולים תכנוניים, בשיקולי פיתוח ובשיקולי שיווק, בהתאם לחוות דעתו של השמאי הממשלתי;
 - (2) במרכז הארץ – 20% ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 100 דונם ולא יכלול יותר מ- 500 יחידות דיור;
 - (3) באזורי עדיפות לאומית – 25% ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 150 דונם;
 - (4) היה והשווי היחסי של מגרשי ההקצאה בפטור אינו עולה כדי מגרש בתכנית, לא יהיה זכאי החוכר לתמריץ הקבוע בסעיף 3.2.
- ג. על אף האמור, היה והשווי היחסי של הזכויות, אותן רשאים מספר חוכרים לרכוש מהוונים יחדיו מגרש בתכנית, יהיו רשאים החוכרים לבקש תחולת סעיף 3.2 בעניינם;
- (1) מחיר מגרשי ההקצאה בפטור יקבע לאחר שיווק של 40% יחידות הדיור ובתוכניות לתעסוקה 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתכנית ויעמוד על הממוצע המשוקלל של המחירים שזכו במכרזים כאמור. ככל שמאפייניהם התכנוניים או הפיזיים של מגרשי ההקצאה בפטור יחייבו התאמות למחיר שנקבע במכרז כאמור, יקבעו ההתאמות הדרושות על ידי השמאי הממשלתי הראשי או מי שמינה לענין זה. במתחמים המיועדים לשיווק בתוכנית מחיר למשתכן, מחיר מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז יקבע על בסיס שומה עדכנית;
 - (2) קיבל החוכר, אשר השיב את המקרקעין, הודעה על האפשרות לרכוש את מגרשי ההקצאה בפטור ועל המחיר בו ניתן לרכשם, יודיע תוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה, האם הוא מבקש לרכושם;
- ד. לא הודיע החוכר לרשות על בקשתו לרכוש את הזכויות בתוך התקופה האמורה, יראו החוכר כמי שויתר על זכותו לרכוש את מגרשי ההקצאה בפטור והרשות תשווקם;
- (1) החוכר ישלם דמי חכירה מהוונים עבור רכישת הזכויות כאמור תוך 180 ימים מיום אישור העיסקה ברשות. עבור התקופה שתחילתה בחלוף 31 ימים ממועד אישור העיסקה ועד לתום

180 הימים או מועד התשלום בפועל, המוקדם מביניהם, דמי ההיוון, ישוערכו בהפרשי הצמדה על פי מדד יוקר המחיה הידוע במועדים הרלוונטיים;

ה. לא שולם הסכום תוך 180 יום, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו בהתאם להחלטה זו והמגרשים ישווקו על ידי הרשות;

(1) החוכר לא יהיה זכאי להנחות הקבועות בהחלטות המועצה עבור רכישת מגרשי ההקצאה בפטור, לרבות הנחות אזורי עדיפות לאומית;

(2) החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח ביחס למגרשי ההקצאה בפטור לפי הוראות אשר יקבעו על ידי הרשות ביחס ליתר מגרשי התכנית וכתנאי להקצאת מגרשי ההקצאה בפטור;

(3) מגרשי ההקצאה בפטור יוקצו בחוזה חכירה הכולל זכויות עתידיות בהתאם לקביעת שומה כמפורט בסעיף 3.2.5 לעיל;

43. תשלום פיצוי ומתן תמריצים בהתאם להחלטה זו כפוף לתנאים שלהלן:

א. מסירת החזקה במקרקעין לידי הרשות במועד ההשבה, כאשר הם פנויים מכל אדם ו/או חפץ ונקיים מכל שעבוד, עיקול, זכויות צד ג' ו/או כל מניעה אחרת לשיווקם, לרבות רישום חכירה ו/או קיום הערת אזהרה או הערה אחרת המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין;

ב. היו הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות, או זכות החכירה או השכירות במקרקעין רשומים על שם החוכר או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ו/או רישום כאמור תנאי לתשלום הפיצוי ומתן התמריצים. החוכר יפקיד יפוי כח בלתי חוזר בידי הרשות לביטול ההערה ו/או הרישום כאמור. למען הסר ספק, יובהר כי הפקדת יפוי הכח אינה גורעת מחובתו של החוכר לגרום לביטול רישום זכותו במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה אחרת, ככל שקיימת, מן המרשם.

ג. חתימת הסכם השבה ופיצוי בנוסח המקובל ברשות, ובמסגרתו הודעת החוכר לפיה הוא יודע שחוזה החכירה ביחס לקרקע המושבת בוטל ואין לו התנגדות לביטולו של החוזה ולגרירת השטח ממכסת הקרקע המגעת לו או לשוב.

ד. המצאת כל האישורים הנדרשים לפי דין לצורך העברת זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים, תוך שישה חודשים ממועד חתימת הסכם הפיצוי. הרשות רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך תקופה זו בשלושה חודשים נוספים.

ה. למען הסר ספק, כל צד ישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין וכל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבח, יחול על החוכר.

ו. בישובים חקלאיים שבטיפול המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או המנהלה להסדרים במגזר החקלאי תידרש הסכמת יו"ר המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או מנכ"ל המנהלה להסדרים במגזר החקלאי כתנאי לתשלום פיצוי על פי החלטה זו.

ז. בישוב חקלאי אשר הינו צד להסכם תלת-צדדי תקף עם הרשות, תשלח הודעה בדבר משלוח דרישת ההשבה לחוכר לסוכנות היהודית לארץ ישראל או לחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין.

ח. תשלום חובות החוכר לרשות.

44. החלטה זו תחול אך ורק ביחס למקרקעין אשר נמסרה בהם החזקה לרשות במועד ההשבה, והתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 4 לעיל. לא הושבו המקרקעין במועד ההשבה או שונה ייעודם של המקרקעין למטרה שאינה מגורים או תעסוקה, יחולו הוראות חוזה החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית.
- 45.
- א. הרשות תשלם לחוכר פיצוי לפי סעיף 1 לעיל ואת התמריץ הנוסף לפי סעיף 2 ו- 3.1 לעיל, ככל שזכאי לו, תוך 30 יום מיום מסירת החזקה במקרקעין לידי הרשות כאמור והפקדת יפוי כח בלתי חוזר כמפורט בסעיף 4.1 לעיל ובלבד שהומצאו כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 5 (להלן: "האישורים").
- ב. לא המציא החוכר את כל האישורים, תעכב הרשות בידיה סך של 40% מגובה הפיצוי והתמריץ לפי סעיף 2 ו- 3.1, ולא יוכל החוכר לרכוש את המגרשים כאמור בסעיף 3.2 עד להמצאת אישורים אלה.
- ג. לא הומצאו האישורים בתוך 12 חודשים ממועד ההשבה, יראו החוכר כמי שויתר על זכותו לרכוש את המגרשים המוקפאים והרשות תשווקם.
46. תשלום פיצוי ומתן תמריצים לפי החלטה זו מהווה פיצוי סופי בגין כל זכויותיו ותביעותיו של החוכר, לרבות על פי החוזה.
47. לסכום הפיצוי והתמריץ יתווסף מס ערך מוסף כנגד המצאת חשבונית מס כדין.
48. קיבל חוכר דרישת השבה לפי החלטה זו, ולא מסר לרשות את החזקה במקרקעין במועד שנקבע לכך בדרישה, תפעיל הרשות את הסמכויות המינהליות המוקנות לה על פי דין לפינוי החוכר מהמקרקעין, לרבות על פי חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), תשמ"א – 1981. לא ניתן היה להפעיל כלפי החוכר סמכויות מינהליות כאמור, תוגש נגד החוכר לאלתר תביעה לפינוי המקרקעין. על פיצוי לחוכר כאמור יחולו הוראות סעיף 5 להחלטה זו.
49. הופקדה תכנית מתאר מקומית או מפורטת לשינוי יעוד של קרקע חקלאית למטרת מגורים אשר מספר יחידות הדיור המתוכננות בה עולה על 200, רשאית הנהלת הרשות, לאחר התייעצות עם מנהלת מינהל התכנון, להחליט כי תשלח הצעת השבה עוד בטרם אישורה של התכנית;
50. החליטה הנהלת הרשות על משלוח הצעת השבה כאמור והחוכר נתן את הסכמתו להשבת הקרקע קודם לאישור התכנית, יחולו הוראות החלטה זו בהתאמה גם ביחס לתכנית מופקדת בשינויים הבאים:
- א. הרשות תהיה רשאית לשלם לחוכר 20% מהפיצוי לפי סעיף 1 לעיל ומהתמריץ הנוסף לפי סעיף 3.1, תוך 30 יום מיום חתימת החוכר על הסכם להשבת המקרקעין לרשות וחתימה על הסכם לעיבוד זמני לפיו השטח המושב יימסר לחוכר לעיבוד זמני, עד לקבלת דרישה לפינויו.
- ב. למרות האמור בסעיף 4.1 לעיל, החוכר לא יידרש למסור את החזקה בשטח ההשבה לידי הרשות במועד ההשבה ולפנותם מכל אדם ו/או חפץ.
- ג. החוכר ידרש לפנות את שטח ההשבה תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הרשות, לרבות פינוי המחוברים שנותרו בשטח ההשבה לאחר השבתו לרשות, ולמסור את החזקה בו לרשות. הוראות אלה יעוגנו בהסכם לעיבוד זמני.
- ד. יתרת הפיצוי בהתאם להחלטה זו תשולם לחוכר בהתאם לקבוע בסעיף 6 לעיל.

- ה. מגרשי המגורים אותם יהיה החוכר זכאי לרכוש בפטור ממכרז בהתאם לסעיף 3.2 לעיל ייקבעו על ידי הרשות לאחר אישור התכנית המשנה ייעודם של המקרקעין למטרת מגורים.
- ו. למרות האמור בסעיף קטנים 10.1-10.4, הרשות תהא רשאית לדרוש השבה מיידית של כל שטח ההשבה ולשלם לחוכר את כל סכום הפיצוי תוך הבטחת זכות הייזום כאמור בסעיף 3 בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.
- 51.
- א. החלטה זו תחול על מקרקעין שחלה עליהם תכנית שינוי יעוד למטרת מגורים או תעסוקה, ונשלחה לגביהם דרישת השבה לחוכר תוך חמש שנים ממועד אישור החלטה זו. לאחר מועד זה, יחולו על כלל המקרקעין המושבים, הוראות חוזה החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית.
- ב. על אף האמור, החלטה זו תחול אף על קרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מתקנים ביטחוניים בכפוף לתנאים הנזכרים בהחלטה זו, לרבות השבת הקרקע במועד ההשבה, וזאת לצורך יישום סיכום שוה"ם 3, במטרה להביא להגדלת היצע יחידות דיור באזורי הביקוש, באמצעות העתקת מחנות צה"ל לשטח המושב.
52. על אף האמור בסעיפים 3 ו-11 הנהלת הרשות רשאית לקבוע כללים ולאשר לנהל משא ומתן להשבת קרקע חקלאית ולהחלת החלטה זו גם על מקרקעין שטרם אושרה או הופקדה לגביהם תכנית המשנה את ייעודם.
53. אין באמור לגרוע מהאפשרות העומדת לרשות להציע לחוכר קרקע חלופית לעיבוד, במקרים בהם ניתן לעשות כן. חוכר אשר יבחר במסלול קרקע חקלאית חליפית לא יהא זכאי לפיצוי ולתמריצים הקבועים בהחלטה זו.
54. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מס' 1426.

מספר החלטה : 1489
תאריך : 5/9/2016

**בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים,
כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית**

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ב' באלול תשע"ו (5 בספטמבר 2016) על תיקון החלטת מועצה מספר 1459 כלהלן:

1. סעיף 5.5.2 ימחק ושאר הסעיפים ימוספרו בהתאמה.
2. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1459.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ך - 1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ב' באלול תשע"ו (5 בספטמבר 2016) על תיקון החלטת מועצה מספר 1459 כלהלן:

1. הגדרות

- אזורי עדיפות לאומית** - אזורי עדיפות לאומית בהתאם להחלטות המועצה כפי שמתקבלות מעת לעת.
- בניה למגורים** - מקרקעין במשבצת ישוב חקלאי אשר ייעודם שונה למטרת מגורים לרבות מקרקעין שייעודם למטרת מגורים אשר בוצע בהם ציפוף. למרות האמור לעיל, לא תחשב בניה במסגרת זכויות למגורים בנחלה כבניה למגורים לעניין החלטה זו.
- בניה מרוכזת** - בניה המבוצעת באמצעות קבלן/חברת בניה שנקבע ע"י האגודה בתנאים המפורטים בהחלטה זו.
- הגליל** - כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993.
- הנגב** - כמשמעותו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991.
- ועדת קבלה** - ועדת קבלה כמשמעותה בסעיף 6 לפקודות האגודות השיתופיות.
- ישוב חקלאי** - אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית אשר מושכרים או מוחכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה.
- מומלץ** - מי שהומלץ ע"י הישוב החקלאי לחכור מגרש מגורים בהרחבה.
- עסקה בפטור ממכרז** - עסקה שאינה טעונה מכרז בהתאם לחוק חובת מכרזים התשנ"ב - 1992 והתקנות שהותקנו מכוחו.

2. מספר המגרשים

- 2.1. מספר המגרשים בתכנית יקבע ע"י רשויות התכנון בתכנית תקפה.
- 2.2. מגרשי בניה למגורים יגרעו ממשבצת הקבע של האגודה. גריעת המגרשים כאמור לא תפגע בזכויות הישוב החקלאי לעניין תקנה 25(1) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993.

לעניין סעיף זה "משבצת הקבע של האגודה" משמעו שטחה של נחלה בישוב החקלאי כשהוא מוכפל במספר הנחלות שבתקן הישוב החקלאי.

2.3. מגרשי בניה למגורים המצויים בשטח המתוכנן לבינוי בחלקה א' של נחלה, ייגרעו מהשטח המוכר לאותה נחלה ויוקצו למומלץ.

3. תכנון המגרשים וגודלם

- 3.1. בניה למגורים תתוכנן בתוך משבצת הקבע של הישוב החקלאי, ככל הניתן בתחום השטח הבנוי של הישוב החקלאי או בצמוד אליו.
- 3.2. תכנית לבניה למגורים תתואם עם הרשות ותוגש לרשויות התכנון לאחר שהתקבלה הסכמת הרשות לתכנית.
- 3.3. שטח המגרשים בתוכנית יהא על פי קביעת מוסדות התכנון ובהתאם לתמ"א 35, לרבות כל תוכנית שתעדכן או תחליף אותה (להלן: "תמ"א 35").
- קיים מגרש בתוכנית תקפה אשר ניתן לפצלו לשני מגרשים ומעלה, בהתאמה לצפיפות הבניה של תמ"א 35, הרשות רשאית לדרוש את תיקון התוכנית לפיצול המגרש כאמור, כתנאי להקצאה. למען הסר ספק, סעיף זה מתייחס לקיומם של מספר מגרשים בודדים בגדלים המאפשרים פיצול ולא לתכנית מלאה, כגון תכנית הרחבה לישוב.

4. פיתוח ושדרוג תשתיות

- 4.1. עבודות התשתית המונציפלית יבוצעו ע"י המועצה האזורית על בסיס חוקי העזר (אגרות והיטלים).
- 4.2. החליטה המועצה האזורית להטיל את ביצוע עבודות הפיתוח על הישוב החקלאי או מי מטעמו, תפקח המועצה האזורית על ביצוע עבודות הפיתוח ועליה תוטל האחריות לביצועם.
- 4.3. החליטה המועצה האזורית להטיל את ביצוע עבודות הפיתוח על הישוב החקלאי, או מי מטעמו כאמור, יבדקו ויאושרו אומדני הפיתוח ע"י הרשות.
- 4.4. בעלויות הפיתוח יובאו בחשבון עלויות פינוי מחוברים ותשתיות משטח התכנית, אם יהיו כאלה.
- 4.5. למרות האמור בסעיף 4.3 לעיל, אם הוצאות הפיתוח כולל הסבסוד אינן עולות על 100,000 ₪ כולל מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה נכון ליום 1.1.09), אומדני הפיתוח לא יבדקו על ידי הרשות.
- 4.6. הישוב החקלאי או מי מטעמו לא יגבה מהמומלצים כספים מעבר לעלויות הפיתוח שנקבעו כמפורט לעיל. הרשות תפרסם באתר האינטרנט שלו וכן תביא לידיעת הציבור, את שווי המגרשים בהרחבה, את הוצאות הפיתוח שאושרו על ידה ואת האיסור לגבות כספים מעבר לעלויות אלו.
- במידה ומשרד ממשלתי משתתף בעלויות הפיתוח (להלן: "סבסוד") כולן או חלקן, עלויות הפיתוח שאושרו על ידי הרשות יכללו את סכום הסבסוד. גובה הסבסוד לכל ישוב יפורסם באתר האינטרנט של הרשות והאגודה רשאית לגבות רק את ההפרש בין עלויות הפיתוח המאושרות לסכום הסבסוד.
- 4.7. האגודה תתחייב לפרסם את הוצאות הפיתוח שאושרו על ידי הרשות, ואת גובה הסבסוד בכל פרסום שלה לשיווק מגרשי ההרחבה, וכחלק מתנאי החוזה שלה עם המומלצים.
- הרשות תקבע את הסנקציות שינקטו כנגד אגודה שלא תפרסם את הוצאות הפיתוח וגובה הסבסוד.
- 4.8. האגודה והמומלץ, יעבירו לרשות, כחלק ממסמכי הבקשה להקצאה את החוזה שנערך ביניהם ואת העתק הדיווח עליו לרשויות המס. הרשות תבדוק שאין בחוזה זה תנאים שונים מתנאי החלטה זו. הרשות לא תתיר לגבות במסגרת חוזה זה, סכומים מעבר לעלויות הפיתוח שאושרו על ידה, בהפחתת הסבסוד ותהיה רשאית במקרים אלה לשווק את המגרשים במכרז פומבי או להורות לאגודה לשנות את תנאי החוזה, לפי שיקול דעתה.

- 4.9. רשות מקרקעי ישראל תסייע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות ביישוב החקלאי בהתאם לתנאים שלהלן:
- 4.9.1. היקף השדרוג שיבוצע בחלק הותיק של היישוב החקלאי ורמתו יתואם בין הרשות, האגודה והמועצה האזורית.
- 4.9.2. עלויות הפיתוח הנוספות שיאושרו יעמדו על סך כמפורט להלן כשהן צמודות למדד תשומות הבניה נכון ליום 1.1.09:
- 4.9.2.1. באזור עדיפות א' וקו עימות - 15,000 ₪ לכל מגרש.
- 4.9.2.2. באזור עדיפות לאומית ב' - 10,000 ₪ לכל מגרש.
- 4.9.2.3. באזורים שאינם מוגדרים כאזור עדיפות - 3,000 ₪ לכל מגרש.
- 4.9.3. כספי עבודות הפיתוח הנוספות יועברו למועצה האזורית לה שייך היישוב החקלאי, לאחר שזו תתחייב לפקח כי אלה ייועדו לפיתוח תשתיות כפי שתואם ואושר על ידי הרשות. הוראות סעיף 4.2 יחולו גם על הכספים המועברים אליה בהתאם לסעיף 4.9.
- 4.9.4. הרשות תעביר לקופת המועצה האזורית את מלוא חלף היטל ההשבחה בגין חטיבות הקרקע שיכללו בהסדר לשדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות. למרות האמור לעיל, ובתאום עם המועצה האזורית רשאית הרשות להעביר מחצית כספי חלף היטל ההשבחה לקופת הפרויקט. לעניין החלטה זו – "קופת הפרויקט" – משמעה קופה תקציבית נפרדת שתוקם לצורך הענקת הסיוע בשדרוג התשתיות הקיימות.
- 4.9.5. הועבר מחצית חלף היטל השבחה לקופת הפרויקט, המועצה האזורית והועדה המקומית לתכנון ובניה יוותרו על כל דרישה, טענה או תביעה כלפי הרשות באשר להעברת מחצית חלף היטל ההשבחה לקופת הפרויקט, ולא תהינה זכאיות לקבל כל תשלום חלופי מהרשות בשל כך.
- הועבר מלוא חלף היטל ההשבחה לקופת המועצה האזורית, מתחייבת המועצה האזורית להפקיד 50% מתקבולי חלף היטל ההשבחה שהתקבלו מהשיוקים האמורים, בחשבון נפרד שיועד לתוכנית של שדרוג תשתיות. (להלן: "החשבון"), מיד עם קבלת חלף היטל ההשבחה מהרשות.
- לא הופקדו 50% מתקבולי חלף היטל ההשבחה ע"י המועצה האזורית בקופה נפרדת בתום חודשיים מהמועד האמור לעיל, יושבו כספי העלויות הנוספות שהועברו על ידי הרשות לאוצר המדינה, וההסדר יבוטל.
- 4.9.6. תוקף סעיף 4.9 יהיה עד ליום 31.12.2017.

5.

הליכי הקצאת מגרשים לבניה למגורים

- 5.1 שיווק בישובים באזורי עדיפות לאומית ו/או באזורי נגב וגליל
- 5.1.1 מגרשי בניה למגורים ביישובי עדיפות לאומית ו/או באזורי נגב וגליל יוקצו על ידי הרשות, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה בהתאם לאישור ועדת קבלה. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה.
- 5.2 שיווק בישובים באזורים ללא עדיפות לאומית
- 5.2.1 מגרשי בניה למגורים ביישובים באזורים ללא עדיפות לאומית, יוקצו על ידי הרשות, בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה בהתאם לאישור ועדת הקבלה לגבי מספר מגרשים השווה ל-115% מתקן הנחלות. סעיף זה לא יחול במקרים שאינם נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות ולא תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז במקרים אלה.
- 5.2.2 יתרת המגרשים מעבר ל-115% תשווק על ידי הרשות במכרז פומבי.
- 5.2.3 שיווק מגרשי בניה למגורים על פי המלצת האגודה ייעשה בתנאים שלהלן:
- 5.2.3.1 שיווק מקדים שיתבצע ע"י הרשות של 10% מכלל המגרשים המיועדים לשיווק ביישוב ובלבד שנותרו 25 מגרשים או יותר לשיווק בתוכנית ההרחבה. הנהלת הרשות תהיה רשאית בנסיבות מיוחדות לקבוע כמות מגרשים קטנה מזו שנקבעה לעיל ובלבד שלא תפחת מ-5 מגרשים. השיווק המקדים כאמור יתבצע גם במקום בו אין יתרת מגרשים מעבר ל-115% כאמור בסעיף 5.2.1. הנהלת הרשות רשאית לקבוע הוראות מעבר לסעיף זה.
- 5.2.3.2 שווי המגרשים בפטור ממכרז יקבע בהתייעצות עם השמאי הממשלתי בהתאם לממוצע סכומים שנתקבלו בגין המגרשים אשר שווקו במכרז בשיווק המקדים ע"י הרשות.
- 5.3 האמור בסעיפים 5.1 ו-5.2, הרשות תבחן מקרים בהם תותר הקצאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז, על פי המלצת האגודה, ללא קיום ועדת קבלה תוך התייחסות לתיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות. הרשות תביא מקרים אלה לאישור ועדת המשנה של המועצה.
- 5.4 במגרשים אשר ישווקו במכרז ואשר נכללים בתחולת תיקון מס' 8 לפקודות האגודות השיתופיות, יגישו המציעים את הצעתם למכרז בצירוף בקשתם לקבלת אישור ועדת הקבלה אשר תתקיים לאחר הגשת הצעות למכרז ובחירת הזוכים הפוטנציאליים.
- 5.5 הוראות כלליות
- 5.5.1 מגרשי בניה למגורים יוקצו בפטור ממכרז על פי החלטה זו רק ליחידים מעל גיל 18 אשר אינם בעלי זכות בנחלה, במשק עזר או במגרש מגורים כלשהו אשר הזכויות בו נמסרו לראשונה למומלץ ו/או בן/בת זוגו, לרבות יורשיהם, בתמורה או ללא תמורה.
- 5.5.2 לא תותר למקבל מגרש בפטור ממכרז העברת זכויות במשך 5 שנים מיום חתימת חוזה החכירה או מיום קבלת טופס 4, המוקדם מבין השניים. במקרים חריגים: מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין עפ"י פס"ד או מימוש משכנתא, תאשר הרשות העברת זכויות במהלך תקופה זו.
- 5.5.3 בישובים אשר נכללים בתחולת תיקון מספר 8 לפקודות האגודות השיתופיות, המלצת ועדת הקבלה תידרש להעברת זכויות במגרשי בניה למגורים.

- 5.5.4. הרשות תוודא שהאגודה או מי מטעמה אינם גובים כספים ממומלצי האגודה אלא על פי החלטה זו. במקרים בהם השתכנעה הרשות כי האגודה מתנה את המלצתה בתשלום כספים שלא עפ"י החלטה זו, רשאית הרשות להקצות מגרשים אף ללא המלצת האגודה.
- 5.5.5. ביצוע ההרחבה מותנה במסירת הודעת היישוב החקלאי בדבר הסכמתו לביצוע ההרחבה בתנאי החלטה זו.
- 5.6. תנאי החלטה זו מהווים את הפיצוי הסופי בגין גריעת השטח ממשבצת הישוב, ולא ישולם עליהם כל פיצוי כספי.

6. דמי החכירה, קיבולת הבניה ותקופת החכירה

- 6.1. בין המומלץ לבין הרשות ייחתם הסכם פיתוח ל-3 שנים, ובכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ייחתם עמו הסכם חכירה ל-49 שנים עם זכות חידוש ל-49 שנים נוספות. מימוש זכות החידוש האמורה יהיה בהתאם לתנאים שינהגו ברשות במועד החידוש.
- 6.2. בגין ההקצאה ישולמו מלוא דמי החכירה המהווים על פי השיעור הנהוג למגורים באזור בו מצוי הישוב, עפ"י מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת ההקצאה.
- 6.3. דמי החכירה שישולמו לרשות יקבעו מהשומה הפרטנית שיערוך השמאי הממשלתי או שמאי הרשות או מי מטעמם, ללא פיתוח.
- 6.4. הקצאת מגרש בניה למגורים תיערך למלוא קיבולת הבניה במגרש עפ"י התכנית שבתוקף במועד אישור העסקה ברשות.
- 6.5. עבור השלמת זכויות החכירה במגרשים בהרחבה אשר הוקצו בעבר ואשר דמי החכירה ששולמו בגינם חושבו בהתייחס להיקף בינוי הנמוך ממלוא הניצול שהותר לפי התכנית שחלה על המגרש במועד ההקצאה, ישלם החוכר כאמור בהחלטת מועצה מס' 1184 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- 6.6. היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

7. אישורים נדרשים

בישוב חקלאי אשר אינו צד להסכם דו-צדדי תקף עם הרשות ובישוב חקלאי אשר לא היה צד להסכם דו-צדדי כאמור, תידרש הסכמת הסוכנות היהודית או החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית לגריעת מגרשי הבניה למגורים מהמשבצת.

8. חריגים

ישוב חקלאי בו אין אפשרות לתכנן הרחבה למגורים בשטח הבנוי של המשבצת או בשטח הצמוד לשטח הבנוי (שטח המחנה) יהא רשאי להגיש לרשות בקשה לצרוף שטח למשבצת למטרה זו.

בסמכות הנהלת הרשות לדון ולהחליט בבקשה ואף לקבוע את התנאים לאישורה, בהתחשב במיקום הישוב ובתנאים הייחודיים שלו.

צרוף שטח לישוב חקלאי, אשר שטח המשבצת שהינו מחזיק תואם את גודל הישוב המתוכנן (מלוא המשבצת), יותנה בגריעת שטח זהה ממשבצת הישוב או העברתו לתקן זמני.

9. בניה מרוכזת

9.1. הרשות תתיר בניה מרוכזת בתנאים הבאים :

9.1.1. הישוב החקלאי יבחר את הקבלן המבצע את הבניה המרוכזת באמצעות מכרז שפרסומו יותנה באישור תנאיו מראש ע"י הרשות.

9.1.2. שיעור הבניה המרוכזת לא יעלה על-50% מכלל המגרשים אשר מיועדים לשיווק ע"י האגודה ביישוב חקלאי.

שווקו כל המגרשים שאושרו לבניה מרוכזת ונותרו מגרשים לבניה עצמית, תאפשר הרשות להגדיל את שיעור הבניה המרוכזת עד כדי 80% מכלל המגרשים אשר מיועדים לשיווק על ידי האגודה.

9.1.3. היישוב החקלאי יאפשר בכל עת למומלצים לבחור בין האפשרות למגרש בבניה עצמית לבין האפשרות למגרש בבניה מרוכזת בהתאם לשיעורים שנקבעו ואושרו.

9.1.4. במקרה בו מספר המבקשים מגרש לבניה עצמית יעלה על מספר המגרשים שנקבעו, תיערך הגרלה ע"י האגודה בפיקוח הרשות.

10. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1459.

מספר היישובים			סוג היישוב
שנת 2009	נוספו אחרי הקמת המדינה	עד הקמת המדינה	
44 ⁷⁹		66	מושבה
239	93	146	קיבוץ ומושב שיתופי
286	179	107	מושב עובדים וכפר שיתופי
-	25		כפר עבודה ⁸⁰
594	297	319	סה"כ

□□ מושבות בשנת 2000 – ברובם אגודה חקלאית וחקלאים בודדים במסגרת מוניציפלית עירונית.
□□ ישובי פועלים שהוקמו על ידי הקרן הקיימת לישראל למרות תעסוקה בייעור וחקלאות ביישובי הסביבה. לחלק גדול מכפרי העבודה הושלמה מכסת קרקע לצורך ארגון כמושב עובדים וחלקם סופחו ליישובים אחרים.

ההגדרה המשפטית של "יישוב חקלאי" מצויה בחוק המועמדים להתיישבות חקלאית, תשי"ג – 1953⁸¹ :

"יישוב חקלאי": מקום שתושביו יושבו לשם התיישבות חקלאית, בין בזמן אחד ארצי, אולם אם היה אותו מקום חלק מיישוב שתושביו לא יושבו כאמור, לא יראו כישוב חקלאי אלא את המקום שיושב כאמור ;

"מתיישב" או "מועמד": אדם שהתיישב בישוב חקלאי ;

"ישוב מאורגן": ישוב חקלאי הקשור קשר ארגוני לגוף התיישבותי ארצי.

□□ . סעיף 1 בחוק המועמדים להתיישבות חקלאית, תשי"ג-1953.

- (1) אגודה חקלאית - אגודה העוסקת בחקלאות או שחבריה, כולם או מקצתם, עוסקים בחקלאות;
 - (2) מושב עובדים - אגודה חקלאית שהיא ישוב נפרד, שמטרותיה כוללות ארגון ההתיישבות של חבריה. קיום שיתוף באספקה, בשיווק ובעזרה הדדית, וניהול חיי הקהילה בישוב כמפורט בתקנון האגודה;
 - (3) כפר שיתופי - אגודה ובכלל זה אגודה חקלאית ביישוב כפרי, שמטרותיה העיקריות הן לארגן את התיישבות חבריה, המחזיקים ברכוש פרטי ומקיימים שיתוף בשירותים או במפעלים יצרניים, חקלאיים או אחרים;
 - (4) ישוב קהילתי כפרי - אגודה שהיא ישוב כפרי, שמטרותיה העיקריות הן ארגון התיישבות חבריה כקהילה המקיימת שיתוף בהקמת מפעלים יצרניים ובמתן שירותים וניהול חיי הקהילה בישוב כמפורט בתקנון האגודה;
 - (5) (א) קיבוץ שיתופי - אגודה להתיישבות שהיא ישוב נפרד, המאורגנת על יסודות של בעלות הכלל בקנין, של עבודה עצמית ושל שוויון ושיתוף בייצור, בצריכה ובחינוך.
 (ב) קיבוץ מתחדש - אגודה להתיישבות שהיא ישוב נפרד, המאורגנת על יסודות של שיתוף הכלל בקנין, של עבודה עצמית ושל שוויון ושיתוף בייצור, בצריכה ובחינוך, המקיימת ערבות הדדית בעבור חבריה, בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (ערבות הדדית בקיבוץ מתחדש), התשס"ו - 2005, ואשר בתקנונה קיימת הוראה באחד או יותר מהעניינים האלה:
- (1) חלוקת תקציבים לחבריה בהתאם למידת תרומתם, לתפקידיהם או לוותקם בקיבוץ;
 - (2) שיוך דירות בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005;
 - (3) שיוך אמצעי הייצור לחבריה, למעט קרקע, מים ומכסות ייצור, ובלבד שהשליטה באמצעי הייצור לא תועבר לידי החברים, וקיימות הוראות בתקנון בדבר הגבלת הסחירות באמצעי הייצור, באופן שהשליטה בהם לא תעבור לידי החברים, הכל בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (שיוך אמצעי ייצור בקיבוץ מתחדש), התשס"ו - 2005;
 - (ג) קיבוץ עירוני - אגודה שיתופית הפועלת לתרומה ומעורבות חברתית בחברה הישראלית, המאורגנת על עקרונות של עבודה עצמית ושל שיתוף בהכנסות, בצריכה ובחינוך על בסיס עקרונות של שוויון בין החברים;
 - (6) מושב שיתופי - אגודה להתיישבות, שהיא ישוב נפרד, המאוגד על יסודות של בעלות האגודה באמצעי הייצור, השיווק והקניין הציבורי, של שיתוף בייצור ובחינוך ושל שוויון בצריכה; מושב שיתופי יכול לכלול בין המטרות שבתקנונו הוראה המאפשרת לחבר האגודה להחזיק רכוש פרטי ולקבל אמצעי צריכה בהתאם לתקנונו וכן המחייבת אותו לקיים את עקרון העבודה העצמית

1. קרקע חקלאית תימסר בדרך של חכירה בלבד ליצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומיתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצרכיהם החקלאיים וכן לצרכי הייצור החקלאי...
3. קרקע חקלאית תוחכר לתקופה שלא תעלה על 49 שנה. משתמש החוכר בקרקע למטרות החכירה, תוארך זכות החכירה לבקשתו, לתקופה נוספת של 49 שנה לשימוש לאותן מטרות.
4. (א) קרקע חקלאית תוחכר במסגרת של נחלות. נחלות יוחכרו ישירות למתיישב במושב בתיאום עם האגודה.
7. חוכר של קרקע חקלאית חייב להתגורר בנחלה ולנצלה ולעבדה ברציפות ובקביעות למטרות לשמן הוחכרה הקרקע. זכות החכירה של חוכר אשר לא מילא אחר חובות אלה... תפקע והנחלה תוחזר למינהל...
8. חוכר של קרקע חקלאית לא יהיה רשאי להחכיר החכרת מישנה של קרקע חקלאית שנמסרה לו...
10. בהסכמי חכירה של קרקע חקלאית ייקבע כי עם שינוי יעודה של קרקע חקלאית ליעוד אחר, יבוא הסכם החכירה לידי גמר והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל...".

נחלה, הוגדרה בהחלטה מס' 9 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 5.7.66, לצורך הכללים בדבר החכרת קרקע חקלאית בדרך של נחלה. לפי הגדרה זו, נחלה פירושה:

"חלקת אדמה חקלאית בגודל שנקבע ע"י שר החקלאות בהתייעצות עם מינהל התכנון, הנמצאת בבעלות המדינה, קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח והחכרה - לתקופה ארוכה - למתיישב לצורך פרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או שיפותח בחלקה זו."

- ישוב מתוכנן - יישוב הכלול ברשימה המופקדת במשרדי הרשות הממשלתית והכוללת יישובים ששר חקלאות ופיתוח הכפר הכיר בהם כיישובים מתוכננים⁸³.
- נחלה - שטח קרקע במשבצת חקלאית במושב עובדים המהווה יחידה משקית אחת שגודלה נקבע על ידי שר החקלאות או כל גוף או אדם אחר שהוסמך על ידו, למטרת התיישבותה של משפחה במשבצת, בין באופן כללי ובין לקבוצת מושבים או מושב.
- חלקה א' - שטח קרקע שנחלה המיועד למגורים ולמבני משק של המחזיק שנחלה או בני משפחתו והמעובד על ידו.
- חלקה ב' - שטח קרקע שנחלה המשמש לחקלאות בלבד ומעובד על ידי המחזיק שנחלה או בני משפחתו והמעובד על ידו.
- חלקה ג' - זכויות בשטח נחלה המעובד במשותף.

⁸³ . התמרה היא מתוך "חוק הרים" סעיף 163, תקנות הרים (השימוש במים באזורי קיבוץ) (הוראת שנה), התשס"ט - 2009.

תקנות האגודות השיתופיות (חברות), תשל"ג - 1973, בתיקון משנת תשס"ד⁸⁴, הגדירו בפרק ההגדרות בסעיף 1 מי "בעל משק" ומי "בן ממשיך":

"בעל משק" מי שמחזיק כדין בעצמו או יחד עם אחרים במשק חקלאי כבעל, כחוכר או חוכר משנה, או כבר-רשות לתקופה בלתי קצובה או לפחות לשנה.....

"בן-ממשיך" בן אחד בלבד, או בן מאומץ אחד, או נכד אחד של בעל משק, לרבות בן זוגו של בן ממשיך, המחזיק בעצמו או מכוח התחייבות בלתי חוזרת בכתב של הוריו, או מכוח ירושה, במשק חקלאי, כבעל, כחוכר, חוכר משנה, או כבר-רשות...

84. ק"ת 6278 תשס"ד 85, מיום 22.12.2003, בתוקף 30 יום לאחר הפרסום.

114. משק חקלאי

(א) משק חקלאי שהוא יחידה שחלוקתה הייתה פוגעת בכושר קיומה כמשק חקלאי העשוי לפרנס משפחה חקלאית - יימסר ליורש המוכן ומסוגל לקיימו, והוא יפצה את היורשים האחרים במידה ששווי המשק עולה על המגיע לו מן העיזבון.

(ב) באין הסכמה בין היורשים בשאלה מי מהם מוכן ומסוגל לקיים את המשק החקלאי, מה הם הנכסים המהווים את המשק החקלאי, מהו שווי המשק לצורך החישוב בין היורשים ובדבר צורת הפיצוי ליורשים האחרים, זמני סילוקו והבטחתו - יחליט בית המשפט לפני הנסיבות.

(ג) היו שני יורשים או יותר, ובהם בן-זוגו של המוריש, מוכנים ומסוגלים לקיים את המשק החקלאי - בן זוגו של המוריש עדיף על יורשים אחרים.

(ד) היה יורש עובד במשק החקלאי בחיי המוריש או שהשקיע בו מהונו ולא קיבל תמורה כפי שאדם אחר היה מקבלה, יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי האמור.

"כפר", "יישוב חקלאי" ו"יישוב חקלאי מתוכנן"

מאת

גדעון ויתקון, עו"ד

- א. מבוא.....
- ב. יישוב חקלאי.....
יישוב כפרי
יישוב קהילתי כפרי
יישוב חקלאי
- ג. "יישוב מוכר" ויישוב לא מוכר.....
הסמכות להחליט על הקמת יישוב חדש
"כפרים לא מוכרים"
חוות בודדים
- ד. "יישוב חקלאי מתוכנן".....
מדיניות רשות מקרקעי ישראל בהקצאת קרקע חקלאית
החכרה "בתנאי נחלה"
- ה. היישוב החקלאי כאגודה שיתופית.....
סיווג האגודה השיתופית
- ו. המעמד המוניציפלי של יישוב כפרי.....
צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958
המעמד המוניציפלי של "ההרחבות"
- ז. כפר אבל לא "יישוב חקלאי מתוכנן".....
הכפר הערבי
כפרים שפסקו להיות יישוב חקלאי מתוכנן
מה היא "נחלה לא חקלאית" במושב שילת?
תוצאות פירוק האגודה החקלאית בשער אפרים
שינוי סיווג קיבוץ ליישוב קהילתי או למושב
שינוי הסיווג של הקיבוצים האון ומשמר דוד
- ח. כפר לתושבי ישראל ביהודה והשומרון.....
התיישבות כפרית ביהודה והשומרון
המשפט הבינלאומי ביהודה והשומרון
תכנון באזור יהודה והשומרון
- ט. "המוסד המיישב" - הסוכנות היהודית וההסתדרות הציונית.....
2.1
3.1
4.1 א. מבוא

סוגיית מעמדו המשפטי של יישוב כפרי עולה בהקשרים שונים ומגוונים. ראשית, קיימת הבחנה בין "יישוב מוכר" ל"יישוב לא מוכר". הסוגיה נוגעת למעמד נקודות יישוב שהתפתחו כתוצאה מהתיישבות לא מתוכננת, ללא תכניות מתאר, ללא רישוי, וכאשר האמור במקרקעי ישראל, ללא הרשאה מאת רשות מקרקעי ישראל. סוגיית מעמד המשפטי של "כפרים לא מוכרים" מונחת לפתחנו מזה שנים בהקשר של יישובי הבדווים. כך גם לגבי "חוות הבודדים" שהוקמו בשנות התשעים ברמת הנגב. סוגיה דומה עלתה לדיון באזור יהודה והשומרון בקשר להתיישבות מחוץ לגושי ההתיישבות, במאחזים ובהתנחלויות, אלא שהפעם נוסף לבירור הסוגיה גם נופך מהמשפט הבינלאומי החל בשטחים שהם תחת שלטון הצבא.

עיון בסוגיה מהו "כפר" גלה שקיימת בדין קשת רחבה של הגדרות לסיווג יישוב כפרי "כיישוב" ו"כפר". למשל: האם כפר הוא יישוב חקלאי ולחילופין האם יישוב חקלאי הוא כפר? משרד החקלאות ופיתוח הכפר הוסיף הגדרה למונח נוסף - "יישוב חקלאי מתוכנן". להגדרת יישוב כיישוב חקלאי מתוכנן יש נפקות לעניין זכויות בהקצאת קרקע מרשות מקרקעי ישראל ובהקצאת מכסות מים להשקיה.

לנוכח הטענה של מתיישבים ביישובים שאין להם מעמד משפטי ש"המדינה היא ששלחה אותנו", בחרתי להקדיש מספר שורות למסגרת המשפטית של "המוסד המיישב". לסוכנות היהודית ולהסתדרות הציונית העולמית מעמד משפטי מיוחד כ"מוסד מיישב", מתוקף חוק המועמדים להתיישבות חקלאית, התשי"ג-1953. "המחלקה להתיישבות" בסוכנות היהודית הייתה אחראית לתכנון והקמה של יישובים כפריים בחמשת העשורים הראשונים אחרי קום המדינה. "חטיבת ההתיישבות" של ההסתדרות הציונית העולמית, פוצלה בסוף שנות השמונים מהמחלקה להתיישבות. "החטיבה" נועדה לפעול בשטחים שנכבשו על ידי ישראל בשנת 1967. כיום משמשת החטיבה להתיישבות "כמוסד מיישב" וכיחידת סמך של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ב. יישוב כפרי ויישוב חקלאי

5.1.2

5.1.3 יישוב כפרי

"יישוב כפרי" על פי הגדרת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) הוא יישוב בעל אוכלוסייה של עד 2000 נפש⁸⁵. בתכנית המתאר הארצית - תמ"א 35, מוגדר "יישוב כפרי":

"יישוב כפרי" - "יישוב אשר מנה בשנת 1995 פחות מ-2000 תושבים לפי נתוני הלמ"ס לאותה שנה, או יישוב כפרי הכלול בלוח מספר 2⁸⁶, או יישוב קיים שאיננו במרקם עירוני ואיננו יישוב מיוחד הכלול בלוח מספר 3⁸⁷".

5.1.4

5.1.5 יישוב קהילתי כפרי

יישוב קהילתי כפרי מוגדר בתקנות האגודות השיתופיות (חברות), התשל"ג-1973:

"יישוב קהילתי כפרי - אגודה שהיא יישוב כפרי, שמטרותיה כוללות את ארגון התיישבות חבריה כקהילה המקיימת שיתוף בהקמת מפעלים יצרניים ומתן שירותים, וניהול חיי קהילה ביישוב, כמפורט בתקנון האגודה, והרשם סיווג אותה כיישוב קהילתי כפרי."

יישוב קהילתי כפרי מוגדר בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995:

"יישוב קהילתי כפרי - אגודה שהיא יישוב כפרי, שמטרותיה העיקריות הן ארגון התיישבות חבריה כקהילה המקיימת שיתוף בהקמת מפעלים יצרניים ובמתן שירותים וניהול חיי הקהילה ביישוב כמפורט בתקנון האגודה."

יישוב כפרי כהגדרתו בסעיף 4(כ) לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ד-1960 כולל גם יישוב קהילתי קטן, שבו לא יותר מ-500 בתי אב⁸⁸. בחוק רשות מקרקעי ישראל הוסף⁸⁹ תנאי מיוחד בדבר הגבלה על הקניית בעלות ביישוב קהילתי קטן וביישוב

חקלאי - מועצת מקרקעי ישראל רשאית להחליט, בהתאם לכללים שתקבע, כי הקניית בעלות על ידי הרשות, בנכס מקרקעין באגודה שיתופית שהיא יישוב קהילתי קטן או יישוב חקלאי, תותנה בהסכמת האגודה השיתופית, הסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין; החליטה המועצה כאמור, לא תקנה הרשות בעלות בנכס מקרקעין באגודה השיתופית, אלא לאחר שתימסר לה הסכמה כאמור בכתב.

5.1.6

5.1.7

5.1.8

5.1.9

⁸⁵ בנתוני הלמ"ס לכל יישוב יש שם וסמל. עד למפקד האוכלוסין בשנת 1983 "כפר" זוהה והוגדר גם על פי אחוז המועסקים בחקלאות.

⁸⁶ תמ"א 35 - לוח מספר 2: מספר מרבי של יחידות דיור בקיבוצים ובמושבים. "ביישוב כפרי הכלול בלוח 2, מספר יחידות הדיור ביישוב לאוחר ההרחבה לא יעלה על הקבוצה בלוח" (סעיף 1.3.8 (1) בתמ"א 35). ביישוב כפרי שאינו

כלול בלוח 2 - אם מספר יחידות הדיור המאושר קטן מ-250 תתאפשר תוספת יחידות דיור עד להיקף של 250.

⁸⁷ תמ"א 35 - לוח 3: רשימת יישובים מיוחדים.

⁸⁸ בישראל כ-180 יישובים המוגדרים כקהילתיים. ההגדרה הקיימת של יישוב קהילתי הונה הגדרה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: "יישוב כפרי המאוגד כאגודה שיתופית, שאין לו זכות לנחלות חקלאיות ואשר תחומי הפעולה של האגודה השיתופית (הצרני, הצרנני, הצרנני, המוניציפלי והחברתי) והיקפה נקבעים על ידי התושבים".

⁸⁹ תיקון לחוק רשות מקרקעי ישראל משנת תשס"ט

5.1.10 יישוב חקלאי

"יישוב חקלאי" - הוגדר בחוק רשות מקרקעי ישראל⁹⁰:

"יישוב חקלאי" - "אגודה שיתופית שסווגה על ידי רשם האגודות השיתופיות, לפי פקודת האגודות השיתופיות, כמושב עובדים, ככפר שיתופי, כקיבוץ, כמושב שיתופי, כאגודה שיתופית להתיישבות הקהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, לרבות הרחבה למגורים של היישוב."

בחוק המועמדים להתיישבות חקלאית, התשי"ג-1953⁹¹:

"מקום שתושביו יושבו לשם התיישבות חקלאית, בין בזמן אחד, ובין בזמנים שונים, על ידי מוסד מיישב⁹² אחד או יותר או בעזרת גוף התיישבותי ארצי⁹³, אולם אם היה אותו מקום חלק מיישוב שתושביו לא יושבו כאמור, לא יראו כיישוב חקלאי אלא את המקום שיושב כאמור."

בתקנות חוק פיצויי פיטורים⁹⁴:

"קיבוץ, מושב, או יישוב שמרבית תושביו הם חקלאים;

מאחר וההגדרה של יישוב חקלאי הינו מעומעם במקצת, פורש המונח "יישוב חקלאי" בצורה רחבה. כך, לדוגמה, חקלאי יחשב לא רק בעלים של משק אלא גם מי שעוסק בחקלאות כל גווניה,

הגורם שהוסמך בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל⁹⁵ להמליץ על החכרת קרקע חקלאית בדרך של נחלה הוא שר החקלאות לאחר התייעצות עם הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות, ההתיישבות והכפר. הרשות היא יחידה במשרד החקלאות הפועלת בשיתוף עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל ועם חטיבת ההתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית. במסגרת רשות התכנון פועלת ועדת פרוגרמות שהינה גוף מקצועי המפקד על תכנון החקלאות והכפר בישראל. בין יתר סמכויותיה, נתונה לוועדת הפרוגרמות הסמכות להמליץ בפני שר החקלאות על תקן הנחלות ביישוב.

ג. "יישוב מוכר" ויישוב לא מוכר

5.1.11

5.1.11 הסמכות להחליט על הקמת יישוב חדש

בסעיף 49 בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 נקבעו הוראות תכנית מתאר ארצית:

"תכנית המתאר הארצית תקבע את התכנון של שטח המדינה כולה, ובין השאר:

(1) ייעוד הקרקע ושימושה, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך;

(2) ...;

(7) תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסייה במדינה ושלבי פיתוחה ועיתוים הרצוי, גדלם החזוי של ישובים, מיקומם וגדלם של ישובים חדשים ומקומם של ישובים, סוגיהם וגדלם; ומותר שתקבע בה הוראות בעניינים שיכולים להיות נושא לתכנית מתאר מחוזית."

סעיף 53 לחוק התכנון והבנייה, מורה בדבר אישור תכנית המתאר הארצית:

"53. המועצה הארצית תגיש לממשלה את התכנית שנערכה לפי הוראותיה יחד עם הערות הועדות המחוזיות, והממשלה רשאית לאשרה ללא שינוי או, לאחר דיון חוזר במועצה, לאשרה בשינוי או לדחותה."

90. סעיף 4(ב) לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ן-1960.

91. סעיף 1 לחוק.

92. "מוסד מיישב" פירושו - הממשלה, ההסתדרות הציונית העולמית - הסוכנות היהודית לארץ ישראל, וכל גוף אחר העוסק ביישוב בני-אדם על הקרקע, ושר החקלאות, בהודעה ברשומות, הכיר בו כמוסד מיישב לעניין חוק זה;

93. "גוף התיישבותי ארצי" פירושו - גוף המארגן בני-אדם להתיישבות חקלאית, ושר החקלאות, בהודעה ברשומות, הכיר בו כגוף התיישבותי ארצי לעניין חוק זה;

94. סעיף 12(ב) בתקנות פיצויי פיטורים (חישוב הפיצויים, והתפטרות שרואים אותה כפיטורים).

95. התשכ"ד-1964.

95. ההלכות 8, 9 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 5.7.1966.

הסמכות להחליט על הקמת יישוב היא סמכות הממשלה בהחלטת ממשלה. דו"ח מבקר המדינה לשנת 2004 מצא כי יישובים הוקמו ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ואף ביוזמה פרטית גם ללא אישור הממשלה.⁹⁶ בעקבות דו"ח מבקר המדינה קבעה המועצה הארצית לתכנון ובנייה כי ככלל, מדיניות התכנון כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר הארצית, התוכניות המחוזיות ובהחלטות המועצה הארצית היא שיש העדפה מובהקת להרחבתם ולחיזוקם של יישובים קיימים, ויש להימנע, למעט במקרים חריגים ומיוחדים, מהקמת יישובים חדשים. ריבוי יישובים נוגד את עקרונות תמ"א 35 ובעיקר את תפיסת התכנון של ריכוז הפיתוח במרקמים העירוניים ומניעת פרבור.⁹⁷

יישוב חדש שהוקם ללא החלטת ממשלה הוא יישוב חסר מעמד תכנוני, או בשפת העם, "יישוב לא מוכר". הסמכות להחליט על הקמת יישוב היא אינה של הוועדה המקומית ואף אינה בסמכות הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מוסמכת להציע להקים יישוב, אך לא לאשרה, אף ללא הסכמת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.⁹⁸

אישור הקמת יישוב חדש הוא הליך תכנוני. בעלי קרקע לא רשאים להקים יישוב או שכונת מגורים רק מכוח הבעלות הרשומה על שם. להקמת יישוב נדרשים היתרי בנייה ואת אלו ניתן להנפיק רק על פי תכנית מאושרת על פי חוק התכנון והבנייה. מנגד, להקמת יישוב לא נדרשת הסכמת בעלי הקרקע. אלא, שלצורך הקמת היישוב ללא הסכמת בעלי הקרקע, יש להפקיע את זכויות הבעלות. הפקעה שכזו תיתכן רק אם ימצא חוק מתאים שמכוחו תבוצע ההפקעה. חוק התכנון והבנייה מונה בסעיף 188 שורה של שימושי קרקע למטרות ציבורית שלמען מותר להפקיע קרקע, בתשלום או שלא בתשלום, וכך גם פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. הקמת יישוב חדש לא כלול כעניין שלמען ניתן להפקיע קרקע.

5.1.13

5.1.14 "כפרים לא מוכרים"

כפר בלתי מוכר או כפר לא חוקי הוא כפר שהוקם ללא היתר מהרשויות המוסמכות, שאין לו סימון בתכנית מתאר או תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. על פי פסיקת בית המשפט, תושבי יישוב לא מוכר שהם אזרחי ישראל, זכאים לאספקת מי שתייה, לשירותי חינוך⁹⁹ ולשירותי בריאות¹⁰⁰. יתר על כן, בשנת 2004 הוקמה מועצה אזונית אבו בסמה המספקת שירותים קהילתיים לכל יישובי הפזורה הבדווית.

הדיון על כפרים לא מוכרים עוסק לרוב ביישובי הבדווים בנגב.¹⁰¹ הסוגיה של כפרים לא מוכרים קיימת גם ביתר אזורי הארץ¹⁰² וגם במגזר ההתיישבות היהודי¹⁰³. במהלך השנים, היו כפרים לא חוקיים שזכו בעבר להכרה.¹⁰⁴

5.1.15

5.1.16 חוות בודדים

מעמדם הסטטוטורי של "חווות הבודדים" הוא כשל יישוב גם אם אוכלוסיית היישוב היא משפחה בודדת. בשנות החמישים העמידה רשות הפיתוח לרשות משקיעים, בעיקר חקלאים ותיקים מהמושבות, קרקע להקמה וניהול של כ-50 חוות חקלאיות במטרה לתפוס קרקעות שניטשו במהלך מלחמת השחרור כדי למנוע פלישות וכדי לתרום לכלכלת המדינה¹⁰⁵. החוות היו פזורות מאזור באר שבע ועד לגליל התחתון. במעט מהחוות אושרה גם בנייה למגורים ובכך הן הפכו ל"יישוב מאוכלס".

בשנות התשעים יזמו המחלקה להתיישבות של הסוכנות היהודית, משרד החקלאות ומינהל מקרקעי ישראל¹⁰⁶ הקמה של 32 חוות למטרת תיירות וחקלאות במרחב שבין מועצה אזונית רמת נגב למצפה רמון במסגרת תכנית "דרך היין". החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 443 משנת 1993 בדבר מסירת קרקעות להתיישבות יחידים למטרות חקלאות בלבד, ניתנה לאחר חקיקת חוק חובת המכרזים אך לפני שתקנות חובת המכרזים משנת 1993 נכנסו לתוקף ועל כן לכאורה אין דופי בהחלטת המועצה. על פי תקנות חובת המכרזים ניתן להקצות קרקע למטרות שימוש חקלאי, לתקופות קצרות ללא מכרז¹⁰⁷. חוזי שכירת הקרקע לחווה החקלאית היו ברובם לתקופה של שנה אחת ובחלקם לשלוש שנים תוך שהחווה אוסר במפורש את השימוש במושכר

96. דו"ח מבקר המדינה 255 לשנת 2004: פרק הקמת יישובים חדשים.

97. הצעת נוהל עבודת המועצה הארצית בעניין הקמת יישובים חדשים, אוגוסט 2008.

14. כך היה בשנת 1980 כאשר הוועדה המחוזית מחוז המרכז הציעה לאשר תכנית מתאר מקומית ליישוב ארסוף במועצה האזורית חוף השרון חרף התנגדות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ויישובי הסביבה.

15. הוחל בהקמת מוסדות חינוך בתחילת שנות התשעים של המאה הקודמת. כנראה הנסיבות, מוסדות חינוך הוקמו ללא היתר בנייה.

16. בג"ץ 4540/00 לבאב אבו-עפאש ואח' נ' שר הבריאות ואח' (14.5.06), אתר מקרקעין: www.mekarkein.co.il (להלן: "אתר מקרקעין").

17. זאב בנימין ביון, הסדרת התיישבות הבדווים בנגב, אתר משרד ראש הממשלה, ינואר 2013.

18. על פי הדיוע יש כ-92 כפרים לא מוכרים מהם 59 יישובי בדווים בנגב. בנגב יש כ-1000 ריכוזי בדווים בלתי חוקיים.

19. למשל: היישוב הנושא את השם אירוס שהוקם על פי תכנית מערבת לנס ציונה בשנת 2009.

20. למשל: הכפר עין ח'ד בכרמל וזה להכרה בשנת 2005.

105. למשל: חוות כרמון, מטעי חליץ, חוות השקד, חוות הפקאן, חוות כוכב, חוות "שקמים" בלכיש, חוות נטע, חוות זמורות בשפלה הדרומית ועוד.

106. החלטה מספר 443 מפברואר 1993 בדבר מסירת קרקע ליחידים (למשפחות) למטרות התיישבות מחוץ ליישובים.

107. תקנה 7(2)5 ותקנה 18(5)25 לתקנות חובת מכרזים.

למטרה לא חקלאית ללא אישור מינהל מקרקעי ישראל, וכן נכלל בו איסור להשתמש במושכר למגורים. חוזה שכירות לתקופה של שלוש שנים ניתן גם כאשר מטרת השכירות היא מטעים שטוח קיומם הוא לשנים רבות. כתוצאה, בחרו המתיישבים להקים מבני מגורים זמניים או יבילים אך אלו, כמו חדרי האירוח, הוכרו כלא חוקיים מאחר שנבנו ללא היתר. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה במועצה האזורית רמת הנגב בחרה להעלים עין.

נגד תכנית "דרך היין" להקמת עשרות חוות בודדים במועצה האזורית רמת הנגב, הוגשה עתירה על ידי אגודת אדם טבע ודין והחברה להגנת הטבע¹⁰⁸. העתירה נדחתה. בהמשך פנו ארגונים המייצגים את הבדווים בנגב וארגון עדאללה - המרכז לזכויות המיעוט הערבי בישראל, בעתירה לבג"ץ בטענה שעל פי חוק חובת מכרזים, הקצאת קרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל, צריכה להיות בדרך של מכרז פומבי הפתוח בפני כל אדם. טענה נוספת שהועלתה בעתירה היא שהחוות המוצעות לא נכללו כמקומות יישוב בתכנית המתאר הארצית - תמ"א 35. נימוקי העתירה נסמכו על עמדת המועצה הארצית לתכנון ובנייה "שאינן מקום להתיישבות בודדים לסוגיה, באשר צורת התיישבות זאת אינה תואמת את עקרונות התכנון שגובשו בשנים האחרונות...". במקרים חריגים בודדים, בנפת באר שבע, יקום דיון בכל מקרה לגופו במוסדות התכנון.

לאחר הגשת העתירות נגד תכנית התיישבות הבודדים, עצר מינהל מקרקעי ישראל מתן אישורים להגשת תכניות בנייה ואף איים בפינוי בטענה לבנייה לא חוקית ופלישה למקרקעי המדינה. מנגד, החליטה ממשלת ישראל בשנת 2002 כי התיישבות בודדים היא יעד למימוש מדיניות הממשלה לפיתוח הנגב והגליל¹⁰⁹. מינהל מקרקעי ישראל אף יזם תיקון לתכנית המתאר המחוזית של מחוז הדרום, שמטרתו יצירת מוקדי תיירות וחקלאות באזור רמת נגב¹¹⁰. אלא, שעדיין נדרש אישור לכל אחת מהחוות, לאחר קבלת החלטה בוועדת המשנה לעניינים עקרוניים (ולנת"ע) של המועצה הארצית לתכנון ובנייה שתבחן קיום תנאים מוקדמים ובהם התחייבות מינהל מקרקעי ישראל שהקצאת הקרקע תהיה בהליך של מכרז פומבי הפתוח לכל.

הצעות חוק להסדרת התיישבות הבודדים¹¹¹ לא הבשילו להסדר, אך עצרו את דרישות הפינוי המיידיות מהקרקע. בינתיים¹¹², דנה ועדת הכלכלה של הכנסת בהצעה לכללים להסדרת חוות בודדים חדשות בנגב ורשות מקרקעי ישראל הגישה תכנית ל"הלבנת" חוות שהוקמו בעבר ולתוספת של 6 חוות חדשות. תושבי החוות מצפים מזה למעלה מ-20 שנים להסדרה תכנונית שתאפשר להם להשלים את הנדרש מבחינה חוקית ולהמשיך ולפתח את ההתיישבות ללא איום של פינוי ושל תביעות פליליות.

ד. "יישוב חקלאי מתוכנן"

"יישוב חקלאי מתוכנן"¹¹³ כהגדרתו על ידי משרד החקלאות הוא:

"יישוב כפרי בעל סמל ישוב ובו אגודה שיתופית חקלאית פעילה"¹¹⁴ ואשר הוכנה לו פרוגרמה¹¹⁵ או נקבעה עבורו הגדרה של תקן מספר וגודל נחלות ותקן מים לנחלה.¹¹⁶

מתוך ההגדרה עולה כי תנאי להכרה ביישוב חקלאי כיישוב חקלאי מתוכנן הוא ארגונו כאגודה שיתופית. האגודות השיתופיות פעלו בעבר על בסיס עקרונות הקואופרציה: שיתוף משאבים, שוויון בין חברי התאגיד, עזרה הדדית ועוד. באותם ימים, ועד האגודה השיתופית היה גם הוועד המוניציפלי של היישוב. זו הייתה אידיאולוגיה שנבעה מן התפיסה החברתית-פוליטית אשר רווחה בארץ ישראל במחצית הראשונה של המאה העשרים, לפני קום מדינת ישראל. מבחינה משפטית, אין חוק המחייב בעל משק חקלאי להיות חבר באגודה שיתופית. אלא שתנאי החכירה ומדיניות רשות מקרקעי ישראל היא לחזק את שליטת האגודות בקרקע המוחכרת ביישוב החקלאי.

עד סוף שנות השמונים במטרה לשמור על הצביון הכפרי-חקלאי של הכפר, מדיניות הממשלה הייתה לשמור על איזון בין היקף אוכלוסיית בעלי המשקים החקלאיים לבין מספר המשפחות בכפר שעיסוקן אינו בחקלאות אשר אין ברשותן גורמי ייצור חקלאיים. מסיבה זו הוגבלה עד מאוד אפשרות הבנייה של בתים נוספים בתחום היישוב החקלאי. בתים לאלו שאינם עוסקים בחקלאות הוקצו במסגרת של "משקי עזר"

108. בג"ץ 243/99 - אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה ואח' נ' שר החקלאות ואח' (12.7.01), אתר מקרקעיין.

109. החלטה הממשלה מספר 2699 מיום 8.11.2002.

110. תכנית מתאר מחוזית 42/4/14 אושרה במועצה הארצית לתכנון ובנייה ביום 9.5.2006.

111. הצ"ח הנכנסת 286, מיום 16.11.2009.

112. דיון בוועדת הכלכלה של הכנסת מיולי 2016.

113. הגדרה של משרד החקלאות ופיתוח הכפר 2012, מסמך מידע על קובץ היישובים המתוכננים.

114. בחלטה 970 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 9.6.2006 נקבע שבעל נחלה אינו חייב להיות חבר האגודה השיתופית.

115. פרוגרמה - החלטה של ועדת הפרוגרמות ברשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

116. מדינת ישראל, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, מסמך מידע על קובץ היישובים המתוכננים.

ו"בתים לבעלי מקצוע" שהם למעשה דירות שירות לעובדי הציבור במושב. מדיניות זו הגיעה לסיימה בתחילת שנות התשעים כאשר ניתנה האפשרות להוסיף בכל יישוב חקלאי מתוכנן מגרשי מגורים לתושבים שאינם חקלאים ואף אינם חברי האגודה החקלאית¹¹⁷. לקראת סוף שנות התשעים הורחב יישום ההחלטה גם לקיבוצים¹¹⁸.

5.1

מדיניות רשות מקרקעי ישראל בהקצאת קרקע חקלאית

העקרונות הבסיסיים של המדיניות הקרקעית בישראל נקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1 מיום 17.5.1965 וכן בהחלטת הממשלה מספר 489 מיום 23.5.1965. במדיניות הקרקעית נעשתה הבחנה בין קרקע חקלאית לקרקע עירונית. בהחלטה מספר 1 נאמר:

1. קרקע חקלאית תימסר בדרך של חכירה בלבד ליצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצרכיהם האחרים וכן לצרכי הייצור החקלאי.
2. קרקע חקלאית תוחכר לתקופה שלא תעלה על 49 שנים משתמש החוכר בקרקע למטרות חכירה, תוארך זכות החכירה לבקשתו, לתקופה נוספת של 49 שנים לשימוש לאותן מטרות.
3. קרקע חקלאית תוחכר במסגרת של נחלות. נחלות יוחכרו ישירות למתיישב במושב בתיאום עם האגודה.
4. חוכר של קרקע חקלאית חייב להתגורר בנחלה ולנצלה ולעבדה ברציפות ובקביעות למטרות לשמן הוחכרה. זכות החכירה של חוכר אשר לא מילא אחר חובות אלה... תפקע והנחלה תוחזר למינהל מקרקעי ישראל
5. חוכר של קרקע חקלאית לא יהיה רשאי להחכיר החכרת משנה של קרקע חקלאית שנמסרה לו.
6. בהסכמי חכירה של קרקע חקלאית ייקבע כי עם שינוי יעודה של קרקע חקלאית ליעוד אחר, יבוא הסכם החכירה לידי גמר והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל.

ב-5.7.1966 קיבלה מועצת מקרקעי ישראל את החלטת המועצה מספר 8 שעניינה "החוכרים להם תוחכר קרקע חקלאית בדרך של נחלה". סעיף 1 להחלטה מפרט למי ולאילו מטרות תוחכר קרקע חקלאית בדרך של נחלה ונכללו בהן יישובים חקלאיים קיימים והקמת יישובים חקלאיים חדשים, השלמת שטח קרקע שתוכנן ליישוב, השלמת נחלה בודדת קיימת של מתיישב והקצאת נחלה לבני מתיישבים חקלאיים לצורך פיתוח משק חקלאי.

5.1.17

החכרה "בתנאי נחלה"

5.1.18

ביישוב מתוכנן החכרת הקרקע למשק החקלאי היא "בתנאי נחלה". תנאי נחלה הם מערך של תניות החלות על המוחכר בין אם לחוכר נמסרה קרקע פיזית ובין אם הנחלה היא רק לכאורה, כמו נחלות שהן במסגרת אגודות שיתופיות כמו קיבוץ או מושב עובדים:

"נחלה" לצורך כללים אלה פירושה: חלקת אדמה חקלאית בגודל שנקבע ע"י שר החקלאות בהתייעצות עם מינהל התכנון, הנמצאת בבעלות המדינה, קרן קימת לישראל או רשות הפתוח והוחכרה - לתקופה ארוכה - למתיישב לצורך פרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או שיפותח בחלקה זו."

- על פי החלטה מספר 9 של מועצת מקרקעי ישראל, יש להגדיר קרקע כנחלה, מקום שהתקיימו רכיבים אלה:
1. הקרקע היא קרקע חקלאית.
 2. גודל הקרקע תואם את קביעת שר החקלאות בהתייעצות רשות התכנון.
 3. הקרקע בבעלות המדינה או קרן קימת לישראל או רשות הפתוח.
 4. הקרקע הוחכרה לתקופה ארוכה.
 5. הקרקע הוחכרה לפרנסת המתיישב ממשק חקלאי.

להגדרת המוחכר כ"נחלה" יש תוצאות משפטיות במישור הזכויות והחובות המוטלות על המחזיק בנחלה. בשנות השבעים והשמונים במאמץ לאכלס מושבים על אף מחסור בקרקע זמינה, הגדירה הסוכנות היהודית "נחלות ללא אמצעי ייצור חקלאיים". בעלי הנחלות זכו לסיוע של הסוכנות היהודית במימון אמצעי ייצור לתעסוקה לא חקלאית, תיירות, מלאכה ותעשייה. לימים, פסקו בתי המשפט ש"נחלה" היא נחלה חקלאית בלבד, כלשון החלטה מספר 9 של מועצת מקרקעי ישראל וכי "נחלה ללא אמצעי ייצור חקלאיים" אינה "נחלה" כהגדרת מינהל מקרקעי ישראל¹¹⁹.

¹¹⁷ החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 612 מיום 13.10.1993 והחלטת המועצה מספר 737 מיום 28.9.1995 על תיקוניה הרבים.

¹¹⁸ החלטה מספר 959 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 4.2.2003.

¹¹⁹ ה"פ 552/00 ד"ר עזרא לוי ואח' נ' בר גורא - כפר שיתופי של משקי חירות בית"ר ואח' (29.3.05), אתר מקרקעין.

6.1

7.1

ה. היישוב החקלאי כאגודה שיתופית.....

- רשם האגודות השיתופיות סיווג את האגודה השיתופית ביישוב בהתאם לתקנון ההתאגדות של האגודה¹²⁰. אלה סוגי האגודות שהרשם קבע שיוך אגודות אליהם:
- (1) אגודה חקלאית - אגודה העוסקת בחקלאות או שחבריה, כולם או מקצתם, עוסקים בחקלאות;
 - (2) מושב עובדים - אגודה חקלאית שהיא יישוב נפרד, שמטרותיה כוללות ארגון ההתיישבות של חבריה, קיום שיתוף באספקה, בשיווק ובעזרה הדדית, וניהול חיי הקהילה ביישוב כמפורט בתקנון האגודה;
 - (3) כפר שיתופי - אגודה ובכלל זה אגודה חקלאית ביישוב כפרי, שמטרותיה העיקריות הן לארגן את התיישבות חבריה, המחזיקים ברכוש פרטי ומקיימים שיתוף בשירותים או במפעלים יצרניים, חקלאיים או אחרים;
 - (4) יישוב קהילתי כפרי - אגודה שהיא יישוב כפרי, שמטרותיה העיקריות הן ארגון התיישבות חבריה כקהילה המקיימת שיתוף בהקמת מפעלים יצרניים ובמתן שירותים ומנהלת חיי קהילה ביישוב כמפורט בתקנון האגודה;
 - (5) (א) קיבוץ שיתופי - אגודה להתיישבות שהיא יישוב נפרד, המאורגנת על יסודות של בעלות הכלל בקניין, של עבודה עצמית ושל שוויון ושיתוף בייצור, בצריכה ובחינוך;
 - (ב) קיבוץ מתחדש - אגודה להתיישבות שהיא יישוב נפרד, המאורגנת על יסודות של שיתוף הכלל בקניין, של עבודה עצמית ושל שוויון ושיתוף בייצור, בצריכה ובחינוך, המקיימת ערבות הדדית בעבור חבריה, בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (ערבות הדדית בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005, ואשר בתקנונה קיימת הוראה באחד או יותר מהעניינים האלה:
 - (1) חלוקת תקציבים לחבריה בהתאם למידת תרומתם, לתפקידיהם או לויתקם בקיבוץ;
 - (2) שיוך דירות בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005;
 - (3) שיוך אמצעי הייצור לחבריה, למעט קרקע, מים ומכסות ייצור, ובלבד שהשליטה באמצעי הייצור לא תועבר לידי החברים, וקיימות הוראות בתקנון בדבר הגבלת הסחירות באמצעי הייצור, באופן שהשליטה בהם לא תעבור לידי החברים, הכל בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (שיוך אמצעי ייצור בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005.
 - (ג) קיבוץ עירוני - אגודה שיתופית הפועלת לתרומה ומעורבות חברתית בחברה הישראלית, המאורגנת על עקרונות של עבודה עצמית ושל שיתוף בהכנסות, בצריכה ובחינוך על בסיס עקרונות של שוויון בין החברים;
 - (6) מושב שיתופי - אגודה להתיישבות, שהיא יישוב נפרד, המאוגד על יסודות של בעלות האגודה באמצעי הייצור, השיווק והקניין הציבורי, של שיתוף בייצור ובחינוך ושל שוויון בצריכה; מושב שיתופי יכול לכלול בין המטרות שבתקנונו הוראה המאפשרת לחבר האגודה להחזיק רכוש פרטי ולקבל אמצעי צריכה בהתאם לתקנונו וכן המחייבת אותו לקיים את עקרון העבודה העצמית.
- מבין סוגי האגודות שבתקנות, רק אגודות שהן מושב עובדים, קיבוץ ומושב שיתופי הן אגודות שהן גם יישוב. בהיבט המוניציפלי, באגודות אלו יכול ועד האגודה חקלאית לשמש גם כוועד המקומי של היישוב. התנאי לזהות הוועדים של האגודה ושל היישוב הוא שהתושבים הזכאים לבחור ולהיבחר לרשות המקומית יהיו מיוצגים גם באגודה השיתופית.

5.1.19

5.1.20 סיווג האגודה השיתופית

שינויי סיווג האגודה השיתופית החקלאית הוחלו בעיקר על הקיבוצים. תחילה בשינוי תקנות האגודות השיתופיות כך שהובחן בין קיבוץ שיתופי לקיבוץ מתחדש. המשכו בוועדת פרופ' בן רפאל שהגישה את המלצותיה לממשלה בשנת 2007¹²¹ בדבר שינוי סיווג הקיבוץ למושב עובדים או כפר שיתופי. ועדה זו הציעה שתי הגדרות חדשות לקיבוץ: קיבוץ שיתופי וקיבוץ מתחדש. משרד החקלאות סבר שלאור השינוי יש לאפשר לקיבוץ לשנות הסיווג ולחדול מלהיות קיבוץ תוך שמירה על המסגרת הקהילתית של היישוב ושמירה על אדמות הקיבוץ. בעקבות ההמלצות פרסם משרד החקלאות ופיתוח הכפר נוהל¹²² לשינוי סיווג הקיבוץ למושב עובדים או לכפר שיתופי. על פי הנוהל, הסמכות לשינוי הסיווג היא בידי שר החקלאות אחרי קבלת המלצה

ע"א 1257/01, 1414/01, 1437/01 (דיון מאוחד) שמעון אביעזר ואח', שילת - מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות העשירית והקלאות שיתופית בע"מ עמי וציפי ארזי ואח' ב' מנהל מקרקעי ישראל, משרד החקלאות והרשות לתכנון ופיתוח החקלאות, ההתיישבות והכפר - ועדת הפרוגרמות ואח' (1.7.03), אתר מקרקעין (להלן: "פרשת אביעזר").

120. תקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995.

121. החלטת ממשלה מספר 1879 מיום 1.7.2007 בדבר המלצות הוועדה לבחינת התנאים לשינוי מעמד של קיבוץ/מושב שיתופי למעמד של מושב עובדים/כפר שיתופי.

122. משרד החקלאות ופיתוח הכפר, עקרונות לשינוי סיווג קיבוץ למושב עובדים/כפר שיתופי. ערכון ועדת הפרוגרמות מיום 2.5.2007.

של ועדת הפרוגרמות ברשות לתכנון וקבלת התייחסות וחוות דעת רשם האגודות השיתופיות, המועצה האזורית והתנועה אליה מסונף הקיבוץ. קיבוץ איילת השחר היה בין הראשונים ליזום את יישום ההמלצות ואף החל בתכנון חלוקת אמצעי הייצור בין החברים במושב העתיד להתארגן. בפועל נבלמה היוזמה לנוכח חוסר היענות של מינהל מקרקעי ישראל להקצאה מחודשת של קרקעות הקיבוץ לחברים. במקום זאת, התארגן קיבוץ איילת השחר, באישור רשם האגודות השיתופיות כ"קיבוץ מתחדש" ואגודה קהילתית של כל תושבי איילת השחר.

ו. המעמד המוניציפלי של יישוב כפרי

5.1.21

5.1.22 צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958

הניהול המוניציפלי של יישוב כפרי הוא באמצעות ועד מקומי הפועל במסגרת מועצה אזורית המוקמת מכוח צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958. הצו מגדיר מהו "יישוב"¹²³, "יישוב שיתופי" - קיבוץ, קבוצה או מושב עובדים, מושב שיתופי, כפר שיתופי, לרבות יישוב שלפחות שמונים מתושביו שהם בני 17 ומעלה, מאוגדים באגודה שיתופית להתיישבות ושהמועצה מכירה בו יישוב שיתופי לצורך צו זה;

הצו מורה¹²⁴ שכל יישוב יתנהל על ידי ועד מקומי. עד שנת 1990 חל הכלל כי ביישוב שיתופי ועד האגודה החקלאית ישמש גם כוועד מקומי. זהו עקרון זהות הוועדים. בשנת 1990 הנחה בג"ץ את שר הפנים בעקבות בג"ץ בורשטיין¹²⁵ על תיקון שהכיר בזכותם של תושבים שאינם חברי אגודה לבחור למועצה האזורית. בתיקון נוסף לפקודה משנת 1999 נוצרה האפשרות להפריד בין ועד האגודה החקלאית לבין הוועד המקומי.

כפוף לאמור בסעיף 91 הורה השר כי ביישוב שיתופי שלגביו הוגשה בקשה כאמור בסעיף קטן (א), מספר הבוחרים שאינם חברי האגודה השיתופית הוא 10% לפחות ממספר הבוחרים ביישוב, בנוסף לחברי ועד ההנהלה של האגודה השיתופית האמור בסעיף 91, ייבחרו גם נציגים של הבוחרים באותו יישוב שאינם חברי האגודה. ביישוב שהוא קיבוץ או קבוצה יורה השר כאמור אם הוגשה הבקשה על ידי 10% מבין הבוחרים הרשומים ביישוב ומספר הבוחרים שאינם חברי האגודה השיתופית הוא 30% לפחות ממספר הבוחרים ביישוב.

5.1.23

5.1.24 המעמד המוניציפלי של "הרחבות"

בשנת 1990 אושרה במועצת מקרקעי ישראל האפשרות להקים בכל מושב, כפר שיתופי ואגודה שיתופית חקלאית שכונת מגורים ללא אמצעי ייצור חקלאיים. החל משנת 2003 הוחלה ההחלטה במפורש גם על קיבוצים. שכונות אלו קיבלו את השם הכללי "הרחבה"¹²⁶. בהיבט המוניציפלי עמדו בפני היישובים אחת משלוש אפשרויות: הראשונה, שכל התושבים בעלי זכות בחירה ב"הרחבה" יצטרפו לאגודה החקלאית כחברים ואז תשמש האגודה גם כוועד מקומי. השנייה, יוקם ועד מקומי שיבחר על ידי כל התושבים בעלי זכות בחירה ביישוב, בין אם הם חברי האגודה ובין אם לא. השלישית, תוקם אגודה שיתופית קהילתית שבה חברים כל התושבים בעלי זכות בחירה ביישוב. האגודה הקהילתית תשמש גם כוועד מקומי. בצד האגודה הקהילתית תמשיך להתקיים האגודה החקלאית השיתופית בה חברים בעלי הנחלות החקלאיות בקיבוץ, במושב או בכפר השיתופי. ככל שהבחירה בין אחת משלוש האפשרויות מחייבת את שינוי תקנון האגודה החקלאית, יידרש לשינוי אישור רשם האגודות השיתופיות.

ז. כפר אבל לא "יישוב חקלאי מתוכנן"

5.1.25

5.1.26 הכפר הערבי

123. "יישוב" - כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) הן מקום ששמו נקוב בטור א' של התוספת הראשונה (בצו).

124. סעיף 90 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958.

125. בג"ץ 753/87 בורשטיין ישראל ואח' נ' שר הפנים ואח' (8.1.89), אתר מקרקעין.

126. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 612 מיום 13.10.1993 בדבר כללים להקצאת מגורים למסרת מגורים באגודות יישובים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית חקלאית. ההחלטה תוקנה ועודכנה פעמים

רבות (החלטות מספר 658, 671, 737, 853, 888, 943, 944, 959, 1180 ועוד).

בישראל, יישובים ערביים רבים עונים להגדרה של "כפר" ואף להגדרה של "יישוב חקלאי". אף לא אחד מהם מצוי ברשימת "כפר חקלאי מתוכנן" של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. לכפר הערבי¹²⁷ תרומה נכבדה לחקלאות בישראל. שיטת ניהול הכפר בתקופת המנדט הייתה באמצעות מוכתרים. המוכתר היה מינוי מינהלי של שלטונות ארץ ישראל. עם קום המדינה הפך הכפר הערבי ליחידה מינהלית במסגרת הממשל הצבאי. הממשל הצבאי בוטל בשנת 1965. על פי הערכה, בצד 8 ערים מעורבות שבהן אוכלוסייה ערבית, קיימים כ-108 כפרים ערביים מהם 32 הם מועצות מקומיות ו-76 הם ועדים מקומיים שניתן לזהותם ככפרים חקלאיים, בכללם "כפרים לא מוכרים". הכפרים שהם ועדים מקומיים משויכים למועצות אזוריות, רובן מועצות יהודיות. במועצות אזוריות של כפרים ערביים אין רצף טריטוריאלי-מוניציפלי בין יישובי המועצה. כך המצב במועצה אזורית זמר, מועצה אזורית מרכז הגליל ומועצה אזורית נוף הגליל.

משטר הקרקע בכפר הערבי הוא בעלות פרטית בצד קרקעות ציבוריות שהוגדרו כאלה עוד על פי חוק הקרקעות העותמני משנת 1858. בשנת 1950, אחרי חקיקת חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950, הוכרו קרקעות הנפקדים ונתפסו על ידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים. קרקעות אלו הועברו לניהול רשות הפיתוח מכוח חוק רשות הפיתוח (העברת נכסים), התש"י-1950. קרקעות רשות הפיתוח הועברו בשנת 1960 לניהול מינהל מקרקעי ישראל, תוך שימוש הבעלות הרשומה על שם רשות הפיתוח. כך יצא, שבכפרים ערביים יש קרקע המנוהלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל, כיום רשות מקרקעי ישראל.

5.1.27

כפרים שפסקו להיות יישוב חקלאי מתוכנן

5.1.28

ברחבי הארץ פזורים יישובים בהם גם מושבים, כפרים שיתופיים וקיבוצים, שנועדו או שהיו "יישוב חקלאי מתוכנן" ואינם עוד כאלה או שלא היו כאלה¹²⁸. היישוב פסק להיות יישוב חקלאי מתוכנן גם אם עדיין יש בו יצרנים חקלאיים ואף אם הוא מאוגד במסגרת של אגודה שיתופית. היו קיבוצים¹²⁹ ומושבים¹³⁰ שהתפרקו והגיעו לסוף דרכם כיישוב חקלאי מתוכנן, או בשל אכלוס מוגבר שתוצאתו בהפיכת היישוב מיישוב כפרי למועצה מקומית¹³¹ או שהגיעו לביטול מעמדם כיישוב חקלאי מתוכנן בשל כשלים באכלוס היישוב, משבר כלכלי וחברתי¹³².

5.1.29

בפסיקה נדונה הסוגיה האם מושב גת רימון עונה להגדרה של יישוב חקלאי. מושב גת רימון הוא יישוב של חקלאים במועצה אזורית דרום השרון. גת רימון לא הוגדר על ידי משרד החקלאות כ"יישוב חקלאי מתוכנן". על כן, שטחי החקלאות נמסרים לבעלי המשקים כאילו היו משקי עזר. זאת גם אם בחוזי החכירה המקוריים של הקרן הקיימת לישראל מוגדר המוכר כ"נחלה חקלאית". הנפקות להגדרה היא לעניין תשלום דמי חכירה עבור השימוש בקרקע חקלאית ולעניין זכויות הבנייה בחלקת המתיישב. בדומה, נדונה גם השאלה בפרשת "הלמן" האם מושב גני עם הוא יישוב חקלאי¹³⁴? גני עם הוא יישוב ובו משקים חקלאיים משפחתיים בקרקע החכורה מהקרן הקיימת לישראל. לבעל המשקים, ביישוב שהוקם עוד בשנות השלושים של המאה הקודמת, חוזי חכירה עם הקרן הקיימת. גודל המשקים שונה בין משקים בשטח של כ-6 דונם ועד למשקים שלהם 30 דונם קרקע חקלאית. חוזי החכירה מתייחסים למוכר כאל "נחלה". על אף החוזה, מינהל מקרקעי ישראל התייחס למשקים אלו כאילו הם "משקי עזר" ולא הכיר בהם כנחלות. עמדת מינהל מקרקעי ישראל נסמכה על הודעת שר החקלאות למנהל המינהל במכתב¹³⁵ כדלהלן:

"בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 5.7.1966 ולאחר שהתייעצתי עם הרשות לתכנון, הנני קובע את גודל הנחלה כמפורט ברשימת היישובים הרצופה בזה. הרשימה תפורסם בילקוט הפרסומים. נא להורות לאגף החקלאי לנהוג בהתאם לקביעה זו. באשר ליישובים אשר טרם נקבע גודל נחלתם הסופית, הטיפול בהם יהיה כפי הנהוג והמקובל עד היום."

למכתב האמור צורפה רשימת יישובים שלא כללה את היישוב גני עם. פועל יוצא הוא שמינהל מקרקעי ישראל שלל מהיישוב את זכות החכירה בתנאי "נחלה". כדברי סגן נשיא בית המשפט המחוזי במחוז המרכז השופט יהודה זפט בפרשת "הלמן"¹³⁶:

127. גרוסמן דוד, הכפר הערבי ובנותיו, יד בן צבי 1984.

128. למשל: מושב יעד מסוג בלוח 2 בתמ"א 35 כמושב, אך הוא אינו מופיע ברשימת היישובים החקלאיים המתוכננים של משרד החקלאות.

129. למשל: משמר דוד, קיבוץ הריש ובעבר קיבוץ קדמה וקיבוץ אפעל.

130. למשל: נחלת יהודה שהתמוגה עם ראשון לציון.

131. למשל: כפר גני יהודה שהתמוגג עם הר, שוב העירוני סביון, כפר שמריהו שהוא מועצה מקומית.

132. למשל: קיבוץ הריש.

133. ה' 148/07 (ת"א) צבי דגני ואח' ב' מינהל מקרקעי ישראל (9.1.08), אתר מקרקעין.

134. ה' 377/07 (תל-אביב-יפו) נתן הלמן ואח' ב' מינהל מקרקעי ישראל (7.12.05), אתר מקרקעין.

135. הודעת שר החקלאות מיום 8.9.88.

136. ראו פרשת הלמן, ה"ש 50 לעיל.

”טענת המינהל לפיה שמו של היישוב גני עם נפקד מהרשימה משום שלא הוכר כיישוב חקלאי מתוכנן, אינה מקובלת עלי. ראשית, לא מצאתי שקיימת הגדרה ליישוב חקלאי מתוכנן ו/או תימוכין לקביעה לפיה היישוב גני עם אינו יישוב חקלאי מתוכנן. שנית, המינהל מודה כי ביישוב גני עם קיימות 4 נחלות חקלאיות והוא אף מודה שחלקה 147 נמסרה למבקשים לעיבוד חקלאי. בכך, יש כדי לסתור את טענת המינהל לפיה גני עם אינה יישוב חקלאי.”

5.1.30

5.1.31 מה היא "נחלה לא חקלאית" במושב שילת?¹³⁷

היישוב שילת הוקם ב-1977 ככפר תעשייתי המשלב תעשייה וחקלאות. 33 משפחות השתלבו במגזר התעשייתי כבעלי נחלה תעשייתית. 24 משפחות נוספות נקלטו כבעלי נחלות חקלאיות. בשנות התשעים שונה הייעוד של חלק מהשטחים החקלאיים של המושב והם הועברו לתחום השיפוט של העיר מודיעין ושילת הפך ממושב עובדים ליישוב קהילתי. עדיין נותרה מחלוקת בין שתי קבוצות המתיישבים בשאלה האם משפחות התעשיינים ביישוב זכאיות לחלקה חקלאית באורח שוויוני עם משפחות החקלאים המתגוררות ביישוב וכפועל יוצא לפיצוי על השבת הקרקע החקלאית למינהל מקרקעי ישראל. בית המשפט דחה את הדרישה ולא הכיר בתעשיינים, שלהם נחלה לא חקלאית, כבעלי נחלות.

5.1.32

5.1.33 תוצאות פירוק האגודה החקלאית בשער אפרים¹³⁸

שער אפרים הוקם כמושב עובדים בשנת 1953. המושב שוכן בתחום המועצה האזורית לב השרון על קו התפר עם הרשות הפלשתינאית והוא מוקף ביישובים הערביים קלנסואה, טירה, טייבה וטול כרם. הרוב המכריע של תושבי המושב היו מקרב עולי תימן אשר במשך תקופה ארוכה עסקו בחקלאות. המשבר של אמצע שנות השמונים בחקלאות הביא את המושב לקריסה כלכלית. המושב וחבריו גררו חובות בשיעורים שהגיעו כדי עשרות מיליוני ש"ח ללא סיכוי לפירעונם. בתוך שנים אחדות, הפכו מרבית חברי המושב וילדיהם, שהמשיכו במושב כבנים ממשיכים, לנתמכי המוסד לביטוח לאומי והתקיימו מקצבאות זקנה ומהטבות סוציאליות. בשנות השמונים הוחלט להוסיף ל-80 נחלות החקלאיות עוד 350 יחידות מגורים ובכך לשנות את צביון היישוב ממושב עובדים ל"יישוב קהילתי". ועדת הפרוגרמות ברשות לתכנון החליטה כי "שער אפרים יחדל להיות יישוב חקלאי מתוכנן". ההסדר המיוחד לשער אפרים קבע כי בעלי הנחלות ישיבו למינהל מקרקעי ישראל קרקע למטרת הקמת השכונה הקהילתית. כל נחלה תותר על 4.5 דונם קרקע חקלאית ותקבל בתמורה השתתפות של המדינה בהסדר חובות האגודה השיתופית וזכות לשני מגרשי בנייה בהרחבה הקהילתית של הכפר.

5.1.34

5.1.35 שינוי סיווג קיבוץ ליישוב קהילתי או למושב

ממשלת ישראל החליטה ב-1.7.07 לקבל את המלצות הוועדה לבחינת התנאים לשינוי סיווג של קיבוץ/מושב שיתופי לסיווג של מושב עובדים או כפר שיתופי. מינהל מקרקעי ישראל קבע תנאים מקדימים למתן הסכמתו כאשר המגמה היא להעדיף כי קיבוץ או מושב שיתופי המבקש לשנות סיווג, ישנה את הסיווג ליישוב קהילתי. על מנת לשנות את הסיווג נדרשת האגודה השיתופית לקבל החלטה באסיפה הכללית של האגודה ולבקש מרשם האגודות השיתופיות, לאחר צירוף עמדת התנועה הקיבוצית, את אישור השינויים הנדרשים בתקנון האגודה בהתאם לקבוע בתקנונה. בנוסף, נדרשה בדיקה מוקדמת של עמידתם של קיבוצים או מושבים שיתופיים המבקשים לשנות את סיווגם על ידי ועדת בחינה בהרכב רשם האגודות השיתופיות, מנכ"ל משרד החקלאות ופיתוח הכפר, מנהל מינהל מקרקעי ישראל, יועץ ראש הממשלה להתיישבות, ראש המועצה האזורית הרלוונטי ומשקיף מטעם התנועה הקיבוצית. לאישור שינוי הסיווג יבחן האם למדינה יש אינטרס בקיומו של היישוב במקומו הנוכחי משיקולים התיישבותיים וביטחוניים, האם יש בשינוי הסיווג לתרום להשגת יעדים אלה והאם למדינה יש עניין שהיישוב לאחר סיווגו החדש ימשיך באחיזה בקרקע בדרך של עיבוד הקרקעות הכלולות במשבצת החקלאית שלו.

5.1.36

5.1.37 שינוי הסיווג של הקיבוצים האון ומשמר דוד

האון הוא יישוב קהילתי שבעבר היה קיבוץ. הקיבוץ סבל מקשיים כלכליים ומעזיבה מרובה של חברים. בשנת 2002 נותרו בקיבוץ 62 חברים, רובם בגילאי 50-70. הקיבוץ צבר חובות כספיים גדולים שלא היה בכוחו לפרוע. בשנת 2007 החליטו רוב החברים על פירוק הקיבוץ, הפיכתו ליישוב קהילתי ומכירת נכסי הקיבוץ, ובכלל זה תחנת דלק וחדרי אירוח, במסגרת הסדר חובות אשר כיסה את חובות הקיבוץ. ההסדר אפשר את רישום הדירות על שם החברים הנותרים וסידור פנסיה מינימלית. ההסדר אושר בשנת 2007 בהחלטה של ממשלת ישראל¹³⁹. השטחים החקלאיים של הקיבוץ הוחכרו לצורך כיסוי חובות הקיבוץ והשטח הבנוי הושב

137. ראו פרשת שמעון אבינון, ה"ש 35 לעיל.

138. פרשת וילמובסקי, ה"ש 49 לעיל.

139. המלצות הוועדה לשינוי סיווג קיבוץ האון. החלטה 1880 של ממשלת ישראל משנת 2007.

למינהל מקרקעי ישראל למטרת בניית שכונת מגורים ביישוב הקהילתי בתמורה לתשלום, ששימש כחלק מהסדר החוב.

משמר דוד גם הוא קיבוץ ששינה בשנת 2004 את סיווגו ליישוב קהילתי. נכסי הקיבוץ נמכרו, קרקעות חקלאיות הוחכרו במסגרת הסדר חובות הקיבוץ שהתפרק, ואזור המגורים והמשק הושב למינהל מקרקעי ישראל שהקים במקום יישוב קהילתי.

8.1

9.1

ח. כפר לתושבי ישראל ביהודה והשומרון

5.1.38

5.1.39 התיישבות כפרית ביהודה והשומרון

ההתיישבות הכפרית היהודית ביהודה והשומרון מאורגנת במסגרות של אגודות שיתופיות, מושבים, קיבוצים ויישובים קהילתיים מכוח תקנות פקודת האגודות השיתופיות. ביהודה והשומרון מצויים כ-35 כפרים שהם מושבים, כפרים שיתופיים וקיבוצים ועוד כ-90 כפרים שהם אגודות שיתופיות להתיישבות קהילתית. משרד החקלאות ופיתוח הכפר מכיר ביישובים החקלאיים כ"יישוב חקלאי מתוכנן". המסגרת המוניציפלית של ההתיישבות היהודית היא של מועצות אזוריות¹⁴⁰. מעמדן המשפטי של האגודות השיתופיות הוא מעמד של "בר רשות" בהרשאה מאת ההסתדרות הציונית. ההסתדרות הציונית מנגד, ערכה הסכם שכירות או הסכם לחכירת המקרקעין מאת המינהל האזרחי. ראש המינהל האזרחי כפוף למתאם פעולות הממשלה בשטחים שהוא אלוף בצה"ל הפועל במסגרת משרד הביטחון. מדיניות מתאם הפעולות מעוגנת בצווים של אלוף פיקוד המרכז הממונה על החקיקה בשטחים הכפופים למרות ישראל באזור יהודה ושומרון.

באזור יהודה והשומרון, המעוניין לבצע עסקה במקרקעין באזור חייב לקבל "רישיון" והיתר מאת הממונה. לפי הצו¹⁴¹ - הממונה הוא קמ"ט רישום מקרקעין במינהל האזרחי. הוראות הצו קובעות, כי עסקה ללא קבלת רישיון מאת הממונה נעדרת תוקף משפטי ואף עשויה לעלות כדי עבירה פלילית.

5.1.40

5.1.41 המשפט הבינלאומי ביהודה והשומרון

מעמד המשפטי של היישובים היהודים ביהודה ושומרון שנוי במחלוקת. לדעת מדינת ישראל, ההתנחלויות מותרות על פי המשפט הבינלאומי. מנגד, במוסדות האומות המאוחדות הובעה הסתייגות מקביעה זו ומדינות רבות מתנגדות להקמת התנחלויות. ביהודה ושומרון ובבקעת הירדן לא הוחל החוק הישראלי והן נתונות למשטר של ממשל צבאי. בשנת 1996 הטילה ממשלת ישראל איסור על הקמת יישובים חדשים באזור יהודה והשומרון. ההתיישבות ביהודה והשומרון הייתה מאז בדרך של הרחבת יישובים קיימים ובכלל זה בניית שכונות מגורים הקשורות ליישובים קיימים. בתחילת שנות האלפיים נקבע הכלל בממשלת שרון, כי הרחבת היישובים תהיה על אדמות מדינה בלבד וכי לא יהיו הפקעות לצורך הקמת יישובים¹⁴². ראש הממשלה בנימין נתניהו חזר בשנת 2009 על ההתחייבות בפני הנשיא אובמה, שלא להקים התנחלויות חדשות בשטחי יהודה והשומרון.

המצב המשפטי החל ביהודה והשומרון תואר על ידי נשיא בית המשפט העליון א. ברק בפסק הדין בפרשת **מראעבה**¹⁴³ בעניין הקמת גדר ההפרדה באזור היישוב אלפי מנשה:

"אזורי יהודה והשומרון מוחזקים על ידי מדינת ישראל בתפיסה לוחמתית (belligerent occupation). זרועה הארוכה של המדינה באזור הוא המפקד הצבאי. אין הוא הריבון בשטח הנתון לתפיסה לוחמתית (...). כוחו בא לו מהמשפט הבינלאומי הפומבי הנוגע לתפיסה לוחמתית. משמעותה המשפטית של תפיסה זו היא כפולה: ראשית, המשפט, השיפוט והמינהל של מדינת ישראל אינם חלים באזורים אלה. הם לא "סופחו" לישראל; שנית, המשטר המשפטי החל באזורים אלה נשלט על ידי המשפט הבינלאומי הפומבי העוסק בתפיסה לוחמתית (...). במרכזו של משפט בינלאומי פומבי זה עומדות התקנות בדבר דיניה ומנהגיה של המלחמה ביבשה, הנספחות לאמנת האג הריבועית מ-1907 (להלן - תקנות האג). תקנות אלה משקפות משפט בינלאומי מנהגי. כן נקבעים דיני התפיסה הלוחמתית באמנת ג'נבה בדבר הגנת אזרחים בימי מלחמה 1949 (להלן - אמנת ג'נבה הריבועית). מדינת ישראל נוהגת על פי החלקים ההומניטריים של אמנה זו. כך הודיעה הממשלה לבית משפט זה במספר רב של עתירות. לאור הודעה זו של ממשלת ישראל, איננו רואים צורך לבחון מחדש את עמדתה

140. המועצות האזוריות: ערבות הירדן (בקעת הירדן), מגילות, הר חברון וגוש עציון

141. צו בדבר עסקאות במקרקעין (מספר 25) (יהודה והשומרון), התשכ"ז-1967

142. בשנת 1979 החליטה ממשלת ישראל, בעקבות החלטת בג"ץ, בפרשת אלון מורה, כי יישובים ישראליים יוקמו בשטחים על אדמות מדינה

143. בג"ץ 7957/04 זהראן יונס מחמד מראעבה ואח' ב' ראש ממשלת ישראל ואח' (15.9.05), אתר מקרקעין.

של ממשלת ישראל. מודעים אנו לכך כי בחוות הדעת המייעצת של בית הדין הבינלאומי בהאג נקבע כי אמנת ג'נבה הרביעית חלה באזור יהודה והשומרון, ואין תחולתה מותנית בנכונותה של מדינת ישראל לקיים את הוראותיה. כאמור, מכיוון שמקובל על ממשלת ישראל כי ההיבטים ההומניטריים של אמנת ג'נבה הרביעית חלים באזור, איננו סבורים כי בעתירה שלפנינו עלינו לנקוט עמדה בעניין זה. בנוסף לשני מקורות אלה, שעניינם המשפט הבינלאומי, קיים מקור שלישי של דינים החלים בתפיסתה הלוחמתית של מדינת ישראל. אלה הם עקרונות היסוד של המשפט המינהלי הישראלי, שעניינם שימוש בסמכות שלטונית של עובד ציבור. אלה כוללים, בין השאר, כללים של הגינות מהותית ודיונית, החובה לנהוג בסבירות, וכללי המידתיות. אכן, "כל חייל ישראלי נושא עמו בתרמילו את כללי המשפט הבינלאומי הפומבי המנהגי, שעניינם דיני המלחמה ואת כללי היסוד של המשפט המינהלי הישראלי..."

בפרשת בית סוריק¹⁴⁴ נקבע כי המפקד הצבאי מוסמד - על פי המשפט הבינלאומי החל באזור הנתון לתפיסה לוחמתית - לתפוס חזקה במקרקעין אם הדבר דרוש לצורכי הצבא. עליו לשלם כמובן פיצויים בגין השימוש שהוא עושה במקרקעין ולהתחשב גם בצורכי האוכלוסייה המקומית¹⁴⁵.

סעיף 49 אמנת ג'נבה הרביעית משנת 1949 מורה כי "המעצמה הכובשת לא תגרש ולא תעביר חלקים מהאוכלוסייה האזרחית שלה לשטח שנכבש על ידה". זאת ועוד: המשפט הבינלאומי ההומניטרי מחייב את ישראל לדאוג לצרכיה החיוניים של האוכלוסייה האזרחית הפלסטינית בשטחים הכבושים. המשפט הבינלאומי ההומניטרי אוסר על הפקעת שטחים כאשר תכלית ההפקעה היא פוליטית בלבד, כגון העברת אוכלוסייה לשטח הכבוש. מנגד, מותר להפקיע שטחים אם ההפקעה משרתת גם את האוכלוסייה המקומית, כגון כבישים ותשתיות מים, ביוב, חשמל וכיוצא באלו. פועל יוצא הוא שמדינת ישראל לא מפקיעה קרקע על מנת להקים יישובים יהודיים באזור יהודה והשומרון אלא אם הקמת היישוב היא צורך בטחוני. במילים אחרות, תנאי מוקדם להקמת יישוב או שכונת מגורים עבור התיישבות יהודית הוא איתור קרקע מתאימה בבעלות ממשלתית או קרקע בבעלות פרטית בהסכמת בעלי הקרקע.

5.1.42

5.1.43 תכנון באזור יהודה והשומרון

הליכי התכנון באזור יהודה ושומרון התנהלו עד שנת 1971 על פי החוק הירדני, חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 משנת 1966. בשנת 1971, מפקד כוחות צה"ל ביהודה והשומרון, הקים בצו מועצת תכנון עליונה שהיא גוף מקביל למועצה הארצית לתכנון ובנייה¹⁴⁶, בהבדל שבאזור יהודה והשומרון אין ועדות מחוזיות לתכנון ובנייה ואין תכנית מתאר ארצית. כפי שבתחומי הקו הירוק הסמכות להחליט על הקמת יישוב נתונה לממשלה, כך החלטה על הקמת יישוב חדש טעונה אישור של שר הביטחון.

בשטחי יהודה והשומרון חל חוק הקרקעות העותמני משנת 1858. חוק המקרקעין הישראלי משנת 1969 לא חל. מנגד, פקודת הסדר הקרקעות שחוקקו שלטונות ארץ ישראל (המנדט הבריטי) חלה ביהודה והשומרון כפי שהיא חלה בתחומי מדינת ישראל. על פי חוק הקרקעות העותמני, במקרקעין מסוג "מירי". מקרקעין שייכים ככלל למדינה, אך ניתן לרכוש בהם בעלות פרטית מכוח החזקה ועיבוד חקלאי ברציפות במשך 10 שנים¹⁴⁷. הוראה זו בוטלה בחקיקה הישראלית. פסיקת בתי המשפט פירשה שהעיבוד הנדרש צריך לעלות על 50% מתא השטח הרלוונטי¹⁴⁸.

סוגיית הבעלות על הקרקעות עולה בהקשר של הקמת יישובים חדשים לנוכח החלטת הממשלה שהתיישבות יהודית בשטחי יהודה והשומרון תהיה במקום שהקרקע בבעלות ממשלתית וכי לא יהיו הפקעות למטרת הקמת יישובים¹⁴⁹. קרקעות המדינה אותרו בסקר שערך הממונה על הרכוש האזרחי בכל שטחי יהודה והשומרון. הסקר בדק רישום בפנקסי המקרקעין, תביעות להסדר מקרקעין ואת מצב החזקה בפועל. על אף זאת הוקמו יישובים או שכונות מגורים על קרקעות בבעלות פרטית או במקומות שיש לגביהם תביעת בעלות פרטית. לפיכך הוקם בשנת 1999 במינהל האזרחי "צוות קו כחול" לבחינה מדויקת יותר של תחום אדמות המדינה. מנגד, הוגשו עתירות לבית הדין הגבוה לצדק נגד שר הביטחון שיפעיל את סמכותו ויורה למפקד

144. בג"ץ 2056/04 מועצת הכפר בית סוריק ואח' נ' ממשלת ישראל ואח' פ"ד נח(5) 807 (30.6.04) ואחר מקרקעין.

145. תקנה 46 לתקנות הנספחות לאמנת האג בדבר דיני המלחמה ביבשה משנת 1907 קובעת את הצורך בכיבוד זכות הקניין ואסרת על הפקעת רכוש פרטי.

146. ראש המינהל האזרחי חתם ביום 15.4.2008 על צו בדבר הכרות מרחבי תכנון (מועצות מקומיות ומועצות אזוריות) (יהודה והשומרון). התשס"ח-2008. הצו הוא הכרה ערכית של מרחבי התכנון של הרשויות המקומיות

הישראליות באיו"ש. ¹⁴⁷צו ממנה את חברי המועצות המקומיות והמועצות האזוריות לשמש כוועדת תכנון מיוחדת במרחב התכנון של אותה מועצה.

147. סעיף 78 לחוק הקרקעות העותמני, 1858.

148. בג"ץ 277/84 אע"יב' נ' צברי מחמוד אע"יב' נ' עדת העררים לפי צו בדבר רכוש ממשלתי, אזור יהודה ושומרון ואח' (24.3.86), אתר מקרקעין.

149. החלטת הממשלה מספר 145 מיום 11.11.1979. בעקבות הפסיקה בפרשת אלון מורה בג"ץ 390/79 עזת מחמד מוסטפה דויקאת ואח' נ' ממשלת ישראל ואח' פ"ד לד(1) 1 (22.10.79), אתר מקרקעין.

הצבאי על פינוי היישובים מקרקעות שהוקמו על קרקע פרטית. נתיב אבות ליד היישוב הקהילתי אלעזר¹⁵⁰, מגרון¹⁵¹ ועמונה¹⁵² הם מקרים בולטים המצויים כיום בדיון ציבורי.

ט. "המוסד המיישב" - הסוכנות היהודית וההסתדרות הציונית

הגדרתן של הסוכנות היהודית וההסתדרות הציונית כמוסד מיישב בסעיף 1 לחוק המועמדים להתיישבות חקלאית, התשי"ג-1953:

"מוסד מיישב" פירושו - הממשלה, ההסתדרות הציונית העולמית - הסוכנות היהודית לא"י, וכל גוף אחר העוסק ביישוב בני-אדם על הקרקע, ושר החקלאות, בהודעה ברשומות, הכיר בו כמוסד מיישב לעניין חוק זה;"

המחלקה להתיישבות בסוכנות היהודית, עוד בהיותה שותפה להסתדרות הציונית העולמית, יזמה והקימה מאות כפרים, מושבים, קיבוצים, כפרים שיתופיים, מרכזים אזוריים ויישובים קהילתיים. לסוכנות היהודית ולהסתדרות הציונית ניתן מעמד מיוחד בדבר פטור מחובת מכרז בסעיף 3(19) בפרק ב' לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993¹⁵³:

"(19) (א) התקשרות עם הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית לביצוע מטרות ציבוריות לרבות הקמה, ביסוס או הרחבה של יישובים קהילתיים, כפריים או חקלאיים;
(ב) התקשרות עם קרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל, עם המגבית המאוחדת לישראל או עם המגבית המאוחדת לישראל בקנדה, לביצוע מטרות ציבוריות;
(ג) התקשרות לביצוע מטרות ציבוריות עם קרנות ומוסדות הנשלטים בלעדית בידי הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית או קרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל; לעניין זה, "קרנות ומוסדות" - כמשמעותם בהגדרה "קרנותיה ושאר מוסדותיה של הסוכנות היהודית" בנספח לאמנה בין ממשלת ישראל לבין הסוכנות היהודית לארץ ישראל, ובהגדרה "קרנותיה ושאר מוסדותיה של ההסתדרות הציונית" בנספח לאמנה בין ממשלת ישראל לבין ההסתדרות הציונית העולמית, למעט קרן קיימת לישראל והתאגידים הנשלטים בידיה;"

עד שנת 1979 פעלה המחלקה להתיישבות משני צדי הקו הירוק ללא הבחנה בין שטחים שעליהם חל החוק הישראלי לבין שטחים בהם הצבא הוא הריבון. בשנת 1979 נדרשה הפרדה ומניעה של פעילות הסוכנות היהודית מעבר לקו הירוק בשטחים הכבושים. ההפרדה היא מינהלית אך בעיקר כספית. על המגביות הממונות את הסוכנות נאסר להשקיע בשטחים הכבושים. כך נוצרה "חטיבת ההתיישבות" בהסתדרות הציונית אשר מקור המימון שלה הוא תקציב המדינה שעסקה בהקמת יישובים אשר פעלה לצד הסוכנות היהודית שמקור המימון שלה הוא ממגביות שעיקרן בחוץ לארץ, מגבית קרן היסוד והמגבית המאוחדת לישראל. כיום החטיבה להתיישבות היא זרוע ביצוע של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ההתקשרות בין המיישבת לבין האגודה השיתופית ביישוב כפרי שהוא אגודה שיתופית, היא באמצעות חוזה הרשאה¹⁵⁴. בתחומי מדינת ישראל, החוזים נערכו לתקופה של שלוש שנים עד שהוחלפו לחוזים לתקופה של חמש שנים. החוזה בין המיישבת שימש כבטוחה להשקעות המיישבת בהקמת היישובים. הצדדים לחוזה השכירות הם רשות מקרקעי ישראל בשם בעלי הקרקע, הסוכנות היהודית או חטיבת ההתיישבות והאגודה השיתופית. בכך היה החוזה ל"חוזה שכירות משולש".

באזור יהודה והשומרון המדינה העבירה להסתדרות הציונית העולמית או למשרד הבינוי והשיכון את ההרשאה לתכנן ולבנות על רוב השטחים שעליהם הוקמו התנחלויות. הגופים הללו הקצו את הקרקע למי שבנה לבסוף בפועל את היישוב: החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית או משרד הבינוי והשיכון באמצעות המינהל לבנייה כפרית, במקרים אחדים הוקמו התנחלויות על ידי אמנה, תנועת ההתיישבות של גוש אמונים.

במתן ההרשאה, הצדדים לחוזה השכירות הם הממונה על הרכוש הנטוש במינהל האזרחי ביהודה והשומרון והחטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית. החטיבה להתיישבות מתקשרת עם האגודה השיתופית כבת רשות של חטיבת ההתיישבות. לחילופין, באזור יהודה והשומרון נחתמו חוזי חכירה בין הממונה על הרכוש באזור,

150. בז"ז 7292/14 עלי מוחמד עיסא מוסא ואח' ב' שר הביטחון ואח' (1.9.16), אתר מקרקעין. בז"ז 8887/06 יוסף מוסא עבד א-ראזק אל-נאבת ואח' ב' שר הביטחון ואח' (25.3.12), אתר מקרקעין.
 151. בז"ז 9949/08 מרים חסן עבד אלקרים המאד ואח' ב' שר הביטחון ואח' (11.7.13), אתר מקרקעין.
 152. טעף 29 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 מורה בין היתר כי תקנת הפטור תחול בשינויים המחויבים על התקשרויות לביצוע עסקה בידי מינהל מקרקעי ישראל.
 154. ע"א 8378/11 יגל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ב' הסוכנות היהודית לארץ ישראל ואח' (26.2.12), אתר מקרקעין.

החטיבה להתיישבות והמשתכן. מעמד המשפטי של האגודות והמתיישבים הוא כ"בני רשות". חטיבת ההתיישבות בהסתדרות הציונית אימצה מתכונת התקשרות דומה הן עם אגודות שיתופיות והן עם מתיישבים בודדים שאף הם במעמד "בר רשות". מתכונת בר הרשות באזור יהודה והשומרון נדרשה במיוחד בשל הקושי לרשום חכירות בספרי המקרקעין באזורי יהודה והשומרון.

השטח החקלאי, מספר החקלאים וגודל המשקים

משרד החקלאות: מסמך מדיניות החקלאות והכפר בישראל (אוקטובר 2015):

22.081	מיליון דונם	שטח מדינת ישראל	•
5.650	מיליון דונם	קרקע חקלאית זמינה	•
4.350	מיליון דונם	קרקע חקלאית בשימוש בפועל	•
1.054	מיליון דונם (24.2%)	– מזה: שטחי מטעים	
1.230	מיליון דונם	מרעה	•
3.646	מיליון דונם	שטחי משבצות ישובים מתוכננים	•
0.508	מיליון דונם (13.9%)	– מזה: שטחי מטעים	
1.600	מיליון דונם	– שטחי משבצת במושבים	
1.600	מיליון דונם	– שטחי משבצת בקיבוצים	
20.000		מספר החקלאים:	•
12.500		– מזה במושבים	
7.500		– מזה בקיבוצים	
25.000		– עובדים זרים בחקלאות	
144	דונם לחקלאי	שטח קרקע לחקלאי במושב	
240	דונם לחקלאי	שטח קרקע לחקלאי בקיבוץ	



תוכן עניינים

1-5	..... הזמנה להציע הצעות
6-8	..... נספח א' - נסח רישום
9-10	..... נספח ב' - תרשים סביבה של הנכס
11-12	..... נספח ג' - טבלת ריכוז השכרות
13-29	..... נספח ד' - הסכם שכירות
30-32	..... נספח ד' 1 - נספח להסכם שכירות
33-35	..... נספח ד' 2 - בטוחות
36-39	..... נספח ה' - טופס ההצעה
40-50	..... נספח ו' - חוזה מכר ללא נספחיו
51-52	..... נספח ז' - נוסח הערבות הבנקאית



הזמנה להציע הצעות

**הזמנה לקבלת הצעות לרכישת זכות הבעלות במקרקעין המצויים ברחוב
אברבנאל 24 בירושלים וידועים כגוש שומה 30039 חלקה 176**

החברה לניהול קופת התגמולים והפנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לארץ ישראל בע"מ (להלן: "המוכר"), באמצעות חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ, מזמינה בזה הצעות לרכישת זכות הבעלות במקרקעין המצויים ברחוב אברבנאל 24 בירושלים, על כל הבנוי עליהם, וידועים כגוש שומה 30039 חלקה 176 (להלן: "הנכס"), בתנאים המפורטים בחוברת זו.

א. כללי:

1. החוברת נמסרת לבקשתך ולאחר ששולם עבורה סכום של 500 ש"ח כולל מע"מ, אשר אינם ניתנים להחזרה.

מובהר, כי רק מציע אשר רכש את החוברת, וצירף להצעתו את העתק הקבלה המעידה על רכישתה, יהיה זכאי להגיש הצעה.

2. החוברת כוללת את המסמכים הבאים:

א.	נסח רישום	-	נספח א'
ב.	תרשים סביבה של הנכס	-	נספח ב'
ג.	טבלת ריכוז השכרות	-	נספח ג'
ד.	העתק הסכם שכירות (והנספח לו) + דו"ח פיקדונות + העתק שטר חוב	-	נספח ד'
ה.	טופס ההצעה	-	נספח ה'
ו.	חוזה מכר ללא נספחיו	-	נספח ו'
ז.	נוסח הערבות הבנקאית (אוטונומית)	-	נספח ז'

יודגש כי המסמכים המצורפים הינם לידיעה כללית וכי חלה על הרוכש האחריות לאתר כל מסמך נחוץ / רלוונטי.

ב. סיור בנכס:

סיורים בנכס ייערכו ביום שלישי ה- 17.5.2016 בשעה 14:00, יום שלישי ה- 24.5.2016 בשעה 10:30, יום שלישי ה- 31.5.2016 בשעה 14:00 ויום שלישי ה- 7.6.2016 בשעה 14:00.

נקודת המפגש: בכניסה לנכס, ברחוב אברבנאל 24 בירושלים.

ג. הגשת ההצעה:

1. ההצעה תוגש על גבי טופס ההצעה - **נספח ה'** - בלבד.

מובהר, כי את ההצעה ניתן להגיש אך ורק בהתייחס למלוא זכויות הבעלות בנכס, ולא תתקבל הצעה המתייחסת רק לחלק מהן.

כן מובהר, למען הסר ספק, כי לתמורה אשר יציע המציע במסגרת הצעתו יש להוסיף בכל מקרה מס ערך מוסף בגין מלוא סכום התמורה.

במידה והמציע אשר ירכוש בפועל את הזכויות בנכס יציג לאחר החתימה על הסכם המכר, אך בכל מקרה לא יאוחר מתשלום יתרת התמורה על פיו, אישור תקף ומחייב מרשויות מע"מ, אשר לפיו לא חל מע"מ על העסקה בינו לבין המוכר, כולה או מקצתה, כי אז לא יהיה על הרוכש לשלם מע"מ בגין אותו חלק מהעסקה שאליו מתייחס אישור רשויות מע"מ.

למען הסר ספק, וכאמור לעיל, מובהר שוב כי על המציע להציע הצעה הכוללת מע"מ על מלוא סכום ההצעה. כן מובהר, כי ככל שבמועד השלמת התמורה לפי הסכם המכר לא יהיה בידי הרוכש, מסיבה כלשהי, אישור כאמור לעיל, ישלם הרוכש מע"מ על מלוא מחיר העסקה, ולא תהינה לו כל טענות ו/או דרישות בקשר לכך.

2. בטופס ההצעה ובכל יתר מסמכי ההצעה לא ייערכו שינויים או תוספות, מכל סוג שהוא. המוכר יהא רשאי להתעלם מכל שינוי או הסתייגות שיכניס מציע באיזה ממסמכי ההצעה, או לפסול ההצעה, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

3. מובהר כי ההצעה המוגשת הינה בלתי הדירה, ותוקפה יהיה ל- 120 (מאה ועשרים) יום, לפחות, מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

4. המועד האחרון להגשת ההצעות הינו יום שלישי, ה- 14.6.2016, בשעה 12:00. המוכר שומר לעצמו את הזכות לדרווח את המועד האחרון להגשת ההצעות, וזאת על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי, וללא צורך בהנמקה כלשהי.

ההצעה תופקד במעטפה לבנה או חומה בלבד, ללא זיהוי כלשהו של המציע על גבי המעטפה, במשרדי חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ברחוב בית הדפוס 12 (בית השנהב, אגף A, קומה שניה) בירושלים, בימים א-ה' בין השעות 09:00 עד 15:00, וזאת לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

5. הגשת ההצעה פירושה כי המציע הבין את מהות ההתקשרות, הסכים לכל תנאיה (לרבות לכל הוראות חוזה המכר **נספח 1**, ללא כל שינוי ו/או סייג) ולרכישת הנכס as is במצבו הקיים מכל הבחינות (לרבות פיזית, הנדסית, תכנונית ומשפטית) וכי בטרם הגיש את ההצעה קיבל את מלוא המידע, בדק בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מומחים מטעמו ועל חשבונו את כל הנתונים, העובדות והפרטים הקשורים לנכס, ולפיכך יהיה מגוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של ההצעה, על כל פרטיה וחלקיה.

6. ההצעה חייבת להיות מוגשת על ידי המציע (או בצירוף ייפוי כוח מאומת כדין). המוכר יהיה זכאי לפסול הצעה שלא תוגש כנדרש בס"ק זה.

7. לא ישולמו דמי תיווך ע"י המוכר.

ד. מסמכי ההצעה:

ההצעה תכלול את כל המסמכים המפורטים להלן:

1. טופס ההצעה, חתום (ובמקרה של תאגיד - גם מאומת על ידי עורך דין).
2. חוזה מכר (נספח ו') - חתום בראשי תיבות בתחתית כל עמוד וחתימה מלאה בעמוד האחרון. במקרה של תאגיד - תאומת החתימה כמפורט בעמוד האחרון של החוזה.
3. ערבות בנקאית - על פי נוסח נספח ז' (להלן) או לחילופין שיק בנקאי לפקודת חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ.
4. העתק קבלה המעידה על רכישת החוברת.

המוכר יהיה רשאי (אך לא חייב) לפסול על הסף, ולא לבדוק כלל, הצעה אשר לא תכלול את כל המסמכים כמפורט בסעיף זה לעיל.

כמו כן יידרש הזוכה להמציא, כתנאי לחתימת המוכר על חוזה המכר:

1. אישור של פקיד שומה שלפיו המציע מנהל ספרי חשבונות כחוק, וכך כל אישור הנדרש על פי הוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס).

2. אם המציע הינו תאגיד:

א. תעודת רישום ומסמכי יסוד מאושרים על ידי עורך דין כמתאימים למקור.

ב. פרוטוקול החלטת מועצת המנהלים/ועד מנהל המאשרת את רכישת הנכס.

ג. אישור עורך דין לגבי כל אלה:

(1) מנהליו של התאגיד.

(2) מורשי חתימה של התאגיד.

(3) אישור כי רכישת הנכס הינה במסגרת מטרת התאגיד וכי התאגיד קיבל החלטה כדין לרכוש את הנכס, בתנאי ההצעה.

ה. ערבות בנקאית/שיק בנקאי:

1. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, צמודת מדד, בנוסח המפורט בנספח ז' ולחילופין שיק בנקאי לפקודת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ.

2. סכום הערבות/השיק הבנקאי לא יפחת מ- 10% מסכום ההצעה (ובתוספת מע"מ כדין).

3. תוקף הערבות/השיק הבנקאי יהיה ל- 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות, כמפורט בסעיף ג(4) לעיל, דהיינו עד ליום 13.10.2016.

4. המציע בלבד יישא בהוצאות הערבות או הנפקת השיק הבנקאי.

5. המוכר יהיה רשאי להחזיק בידו את הערבות/השיק הבנקאי עד לחתימת הסכם סופי עם מי מהמציעים שהצעתו התקבלה ורק לאחר מכן להחזירם למציע, או להחזירם למציע יחד עם ההודעה על הדחייה או הפסילה - הכל לפי בחירת המוכר ולפי שיקול דעתו הבלעדי.

6. אם הצעתו של המציע נתקבל, יהיה המוכר רשאי (אך לא חייב) לממש את סכום הערבות/השיק הבנקאי, ובמקרה זה יהוו הערבות/השיק הבנקאי תשלום ראשון על חשבון התמורה, והוראות חוזה המכר יותאמו לכך.

עוד מובהר כי במקרה כזה יהיה המוכר רשאי לממש את סכום הערבות/השיק הבנקאי במידה והמציע לא יעמוד בתשלום התמורה על פי הצעתו.

7. כן יהיה המוכר רשאי לממש את הערבות/השיק הבנקאי אם יחזור בו המציע מהצעתו במועד כלשהו שבין המועד האחרון להגשת ההצעות לבין המועד שבו יפקעו הערבות/השיק הבנקאי, כמפורט בס"ק (3) לעיל.

1. היעדר חובה לקבל הצעה/ות:

1. המוכר אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והוא יהיה רשאי לבטל בכל עת, ועל פי שיקול דעתו הבלעדי, את ההזמנה לקבלת הצעות, ולמציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר עם ביטול כאמור.
2. המוכר שומר לעצמו את הזכות לבקש מהמציעים, כולם או חלקם, שיפור להצעות ו/או לנהל מו"מ עם המציעים, או עם מי מהם, ו/או לערוך בין המציעים, כולם או חלקם, התמחרות, בכל דרך שהמוכר ימצא לנכון, לרבות בדרך של בקשה לקבלת הצעות משופרות (לרבות תוך דרישה להשלמת הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי ל- 10%, בתוספת מע"מ כדין, מסכום ההצעה המשופרת) - והכל לפי בחירת המוכר ולפי שיקול דעתו הבלעדי.
3. המציע מאשר, כי ידוע לו שהמוכר אינו מחוייב למכור את זכויותיו בנכס בדרך של מכרז ועל כן מכירת הזכויות נעשית בדרך של הזמנה לקבלת הצעות, אשר דיני מכרזים ציבוריים/פומביים אינם חלים לגביה, ולפיכך יכול המוכר לבחור כל הצעה שהיא, בין אם הוגשה לפי התנאים שפורסמו ע"י המוכר ובין אם לאו, וכן יכול המוכר לשנות את תנאי הליך המכירה ו/או תנאי חוזה המכר (בעקבות המו"מ שינוהל עם המציעים, או מי מהם, ועל פי כל הסכמה שתושג (אם תושג)). להסרת ספק מובהר, כי המציע לא יהיה רשאי לדרוש לעשות שינויים בחוזה המכר.
4. המוכר לא יהיה חייב במתן הנמקה ו/או הסבר כלשהו להחלטותיו, ואלה לא תהיינה כפופות לביקורת ולא תשמשנה עילה לסעד ו/או טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהם.
5. כן מובהר, למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, כי כל החלטה בקשר עם ההזמנה לקבלת הצעות כפופה לאישור מועצת המנהלים של המוכר, ובהיעדר אישור כאמור היא נטולת כל תוקף ו/או נפקות.

2. הודעת זכייה:

1. ההודעה למציע שזכה תישלח בפקס או בדואר אלקטרוני לפי הפרטים שצויינו בטופס ההצעה.
 2. בהודעה ינקוב המוכר במועד ובמקום שבו יהיה על המציע להתייצב על מנת לחתום על עותקים נוספים של חוזה המכר ושל מסמכי הלוואי, ולשלם את הסכום הנקוב בסעיף 12.1 בחוזה המכר.
 3. המועד הנ"ל ייחשב כ- "יום חתימת החוזה". עם זאת, ומבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי המוכר יצרף את חתימתו להסכמי המכר ולמסמכי הלוואי רק לאחר חתימת המציע.
 4. המציע מסמיך את המוכר באופן בלתי חוזר להשלים פרטים חסרים בחוזה המכר, בהתאם לנתונים שיפרט המציע בטפסי ההצעה.
 5. את המוכר יחייב אך ורק ההסכם הסופי שייחתם על ידו, ולאחר חתימת אותו הסכם ובכפוף להוראותיו, לא יהיה המוכר מחוייב או קשור בכל דרך שהיא בפרטי ההצעה.
- למען הסר ספק, מובהר שוב כי המוכר רשאי לעשות שינויים בתנאי הליך המכירה ו/או לבטל את הליך ההזמנה בטרם חתם על הסכם המכר, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

בכבוד רב,

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
 בשם ועבור החברה לניהול קופת התגמולים
 והפנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ



- נספח א' -

נסח רישום

תאריך 04/05/2016
 כ"ו ניסן תשע"ו
 שעה: 13:18
 נסח מס' 79598

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין

 מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 5752

זיהויים נוספים

גוש שומה 30039 חלקה 176

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	606.15	מולק

גבולות

צפון	דרום	מזרח	מערב
38' מס'	דרך	37' מס'	40' מס'

יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

ג'נר אל פוקה

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 95 דף 191

בעלויות

מס' זיהוי	מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
20022518	חברה	חברה	הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ	מכר	07/03/1985	2278/1985
החלק בנכס בשלמות						

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו
 נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

תאריך
04/05/2016
כ"ו ניסן תשע"ו
שעה: 13:18

נסח מס' 79598


משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס השטרות
ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 5752

שולמה אגרה



- נספח ב' -

תרשים סביבה של הנכס



- נספח ג' -

טבלת ריכוז השכרות

טלפון: 077-6656600
 פקס: 077-6656684
 עוסק מורשה: 520028101

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
 סניף: ירושלים
 רח' בית הדפוס 12

ריכוז השכרות ליום 03/05/2016

[אסטטוס נכס: פעיל, אסטטוס חוזה: מאושר, סוג חיוב: שכירות]

שער יציג 3.785

כתובת: אברבנאל 24 ירושלים 92477

נכס - 191 - בית חורים רחביה

הכנסה חודשית				שטח				פרטי חוזה					
ממוד ש"ח	ממוד \$	חודשי ש"ח	חודשי \$	למ"ר ממוד ש"ח	למ"ר ממוד \$	יחידה	קומה	מבנה	תקופה	לקוח	חוזה	סיוכום לנכס	סיוכום לדוח
$\tilde{N}N+$	58,000.00	15,323.65	58,000.00	105.45	27.86	1	קומה 1-	1	20/11/13 - 31/12/31	לליצב אדר דו בע"מ - 514242502	191002		
$\tilde{N}N+$	58,000.00	15,323.65	58,000.00	105.45	27.86						סיוכום לנכס		
$\tilde{N}N+$	58,000.00	15,323.65	58,000.00	105.45	27.86						סיוכום לדוח		



- נספח ד' -

הסכם שכירות

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנתם בירושלים ביום 6 לחודש נובמבר שנת 2013

בין:

החברה לניהול קופת התגמולים והפנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לארץ ישראל בע"מ, חברה 520022518

לשעבר הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ

באמצעות חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ

מרחוב בית הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים 95483

טל': 077-6656666, פקס: 02-6550684

(אשר ייקראו להלן: "המשכיר")

מצד אחד

ללילב אנד דו בע"מ ח.פ. 514242502

לבין:

שכתובתה לצרכי הסכם זה היא

רחוב מוטה גור 9 גבעת שמואל

טלפון נייד: 054-7355304

(להלן: "השוכר")

מצד שני

והמשכיר מוכן להשכיר לשוכר את המושכר;

הואיל:

והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המושכר, והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם זה להלן;

הואיל:

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות מונחים

1.1 בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המפורשת לצידי:

המושכר	בניין הנמצא ברחוב אברבנאל 24 בירושלים, וידוע כגוש 30039 חלקה 176.
תקופת השכירות	תקופה של 18 שנים וארבעים ואחד ימים, התקופה המתחילה ביום 20.11.2013 ומסתיימת ביום 31.12.2031.
דמי השכירות	בגין ששת חודשי השכירות הראשונים, דהיינו בגין התקופה שמיום 20.11.2013 ועד יום 19.5.2014, יהיה השוכר פטור מתשלום דמי שכירות (תקופת "גרייס" לצורך שיפוצים ועבודות התאמה). מובהר ומוסכם, כי המשכיר הסכים לוותר על תשלום דמי שכירות בששת חודשי השכירות הראשונים לאור התחייבות השוכר לביצוע עבודות התאמה המפורטות בסעיף 5.4 להלן, ובכפוף להשלמתן על פי הוראות הסכם זה, שאם לא כן יחול האמור בסעיפים 5.7 ו-5.8 להלן, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ואו תרופה שיגיעו למשכיר במקרה כאמור.

LEULEV AND SONS LTD.
לילב אנד דו בע"מ
ת.ד. 520022518

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD

שטר חוב

צמוד למדד המחירים לצרכן

סך 137,000 ₪

מס' _____

שנתחם בירושלים ביום 6 בחודש נובמבר שנת 2013.

אני מתחב"ב/ת לשלם נגד שטר זה לפקודת חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ (במילים): מאה ושלושים ושבעה אלף שקלים בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט להלן:

סכום שטר זה צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

"**המדד הבסיסי**" - מדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט 2013, אשר פורסם ביום 15.9.2013.
"**המדד החדש**" - מדד המחירים לצרכן הידוע ביום פירעונו בפועל של שטר זה.

אם במועד פירעונו בפועל של שטר זה יהיה המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, יוגדל סכום השטר באופן יחסי למידת עלייתו של המדד החדש, לעומת המדד הבסיסי באירוף מש ערך מוסף, כשיעורו על פי דין באותו המועד.

התמורה התקבלה ב _____
מקום התשלום _____
LEBEN AND SOLO
סניף תל אביב
בניין 41
514242502

חתימות עושי השטר

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום שטר זה ע"י עושה השטר. ערבותי זו תעמוד בתוקף ללא הגבלת זמן, עד להשבת שטר החוב ליד עושה השטר.

שמות הערבים:

1. לסלי זאוברמן ת.י. 317703460
כתובת: רחוב מוטה גור 9, גבעת שמואל

חתימה

2. נתן זאוברמן ת.י. 317705598
כתובת: רחוב מוטה גור 9, גבעת שמואל

חתימה

ת.י. _____

כתובת: _____

חתימה

שמות עושי השטר: שם: ללילב אנד דו בע"מ ח.פ. 514242502 כתובת: רחוב מוטה גור 9, גבעת שמואל	שמות עושי השטר: במלזה ומקום התשלום הוא בנק - יש למלא: שם הבנק: _____ שם הסניף: _____ מס' חשבון: _____
--	---



- נספח ה' -

טופס ההצעה

נספח ה'

תאריך: _____

לכבוד
חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
רחוב בית הדפוס 12
ירושלים

ג.א.נ.,

**הנדון: הצעה לרכישת זכות הבעלות במקרקעין המצויים ברחוב אברבנאל 24
בירושלים וידועים כגוש שומה 30039 חלקה 176 (להלן: "הנכס")**

1. **פרטי המציע:**
- 1.1 שם המציע: _____ (ת.ז./מס' תאגיד: _____)
- 1.2 כתובת: _____
- 1.3 טלפון נייד: _____
- 1.4 פקס: _____
- 1.5 דואר אלקטרוני: _____
- 1.6 פרטי איש קשר במציע: _____
2. **פרטי ההצעה:**
- 2.1 הצעתי זו מוגשת לכם לאחר שקראתי בעיון והבנתי את הודעתכם המפורטת בדבר מכירת הנכס (ההזמנה לקבלת הצעות לרכישתו). אני מאשר בזאת כי יש לראות את התנאים שבהודעתכם האמורה כנכללים בהצעתי זו וכמוסכמים על ידי.
- 2.2 אני מאשר שביקרתי בנכס, ראיתי ובדקתי את כל הטעון בדיקה ביחס אליו, לרבות בדיקת מצבו פיזי, ההנדסי, התכנוני והמשפטי וכן בדקתי את טיב ההתקשרות עמכם לגביו, לרבות הוראות חוזה המכר המוסכמות עליי במלואן. בדיקותיי אלו נערכו גם באמצעות אנשי מקצוע מומחים מטעמי המתאימים לכך, ולפיכך אני מבקש לרכוש את הנכס במצבו הנוכחי והנני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.
- 2.3 כמו כן, הריני לאשר כי ידוע לי שהמסמכים אשר צורפו להזמנה לקבלת הצעות אינם מהווים מידע מלא ומוחלט אודות הנכס, וכי אין ולא תהיה לי כל טענה בנוגע למידע המפורט במסמכים אלו ולתוכנם ו/או ביחס לאי צירוף מסמך ו/או מידע כלשהם.
- בתמורה לרכישת כלל זכויותיכם בנכס כאמור, אני מציע לכם סכום של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים), **בתוספת מע"מ על מלוא הסכום האמור.**
- התמורה הנ"ל תשולם לכם על ידי בלא יותר משני תשלומים, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מהמועד האחרון להגשת ההצעות, דהיינו מיום 14.6.2016 ועד ליום התשלום בפועל, ובלבד שהתמורה לא תפחת מהסכום בו נקבתי בסעיף זה לעיל, כשהתשלום הראשון עומד על 30% לפחות מן התמורה (בתוספת מע"מ כדין) והינו מכספי מימון עצמי.

2.4 **אני מצרף להצעתי זו:**

2.4.1 ערבות בנקאית/שיק בנקאי מס' _____ מיום _____ שהוצאה ע"י בנק _____ בע"מ ע"ס _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים).

הערבות/שיק בנקאי זה יהיו בתוקף עד ליום 13.10.2016.

2.4.2 תווה מכר תתום בראשי תיבות בתחיתית כל עמוד וחתימה מלאה בעמוד האחרון.

2.4.3 העתק קבלה המעידה על רכישת החוברת.

2.5 אם הצעתי תתקבל, אזי תהיו רשאים (אך לא חייבים), לפי שיקול דעתכם הבלעדי, לממש את סכום הערבות/השיק הבנקאי, ובמקרה זה יהיו הערבות/השיק הבנקאי תשלום ראשון על חשבון התמורה, והוראות תווה המכר יותאמו לכך.

2.6 אני מתחייב להתייצב במשרדכם תוך 7 (שבעה) ימים מיום משלוח הודעה על ידכם בדבר קבלת הצעתי ולחתום על עותקים נוספים של חוזה המכר עמכם, וכן על כל מסמכי הלוואי הנדרשים, בתוך מועד זה. נוסח החוזה הוא כמצורף להזמנתכם לקבלת הצעות, והריני לאשר כי כל הוראותיו מקובלות ומוסכמות עליי, ללא כל שינוי ו/או סייג.

אם תודיעו לי כי הצעתי התקבלה, אך לא אתייצב לחתימת עותקים נוספים של החוזה עמכם, אזי הנכם רשאים לממש ולחלט את סכום הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי המצ"ב להצעתי זו. אני מאשר ומסכים בזה כי סכום הערבות הבנקאית/השיק הבנקאי הינו סכום פיצוי מוסכם, נכון ומתאים בנסיבות העניין, אשר הערכתי ועודני מעריך אותו כסכום ראוי של פיצוי עבורכם למקרה שהצעתי תתקבל על ידכם ואני לא אעמוד בהתחייבויותיי כלפיכם, מכל סיבה שהיא.

3. בנוסף לסכום התמורה אני מתחייב לשלם כל סכום נוסף הקבוע בחוזה והמוטל עליי, וזאת במועד הקבוע לכך בחוזה ו/או על פי הקבוע בד"ן, לפי המוקדם.

במידה ולא אעמוד בתשלום התמורה על פי הצעתי, הנכם רשאים לממש ולחלט את סכום הערבות/השיק הבנקאי המצ"ב להצעתי זו.

4. הצעתי זו הינה בלתי הזירה, ותעמוד בתוקפה עד ליום 13.10.2016. אם לא שלחתם אליי הודעה עד לתאריך זה בדבר קבלת הצעתי, אזי הצעתי תתבטל מאליה. ידוע לי ומוסכם עליי כי אתם תהיו רשאים להחזיק בידיכם את הערבות/השיק הבנקאי עד לחתימת הסכם סופי עם מי מהמציעים שהצעתו התקבלה ורק לאחר מכן להחזירם לידיי - הכל לפי בחירתכם ולפי שיקול דעתכם הבלעדי. כל עוד לא הוחזרה לי הערבות הבנקאית כאמור, אני מתחייב להאריכה מעת לעת על פי דרישתכם.

5. אני שב ומאשר שידוע לי ואני מסכים לכך, שאינכם חייבים לקבל כל הצעה שהיא, שאינכם חייבים למכור את הנכס בכלל, שאינכם חייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, שהינכם רשאים לנהל התמחרות ו/או מו"מ עם מי מהמציעים ו/או לבקש ממי מהם להציע הצעה טובה יותר, וכי הודעתכם איננה מכרז ציבורי/פומבי אלא מידע לציבור בלבד. אין ולא תהיינה לי כל טענות ו/או דרישות כלפיכם בעניין הודעתכם או בעניין הצעתי או במקרה שהצעתי לא תתקבל על ידכם, יהיו הסיבות לכך אשר יהיו.

6. כן הריני לאשר שידוע לי ואני מסכים לכך, שכל החלטה בקשר עם ההזמנה לקבלת הצעות כפופה לאישור מועצת המנהלים של המוכר, ובהיעדר אישור כאמור היא נטולת כל תוקף ו/או נפקות.

7. מוסכם עליי, כי כל הודעה שתישלח על ידכם אליי, לפי כתובתי הרשומה לעיל, תיחשב כאילו הגיעה אליי בתום 72 שעות משעה שנמסרה למשלוח בדואר רשום בסניף הדואר.

ולראיה באתי על החתום היום _____:

_____ חתימה

אישור עורך דין (במקרה של מציע שהינו תאגיד)

אני הח"מ, עו"ד _____ מ _____, מאשר
 כי ההצעה הנ"ל וכל נספחיה וצרופותיה נחתמה עייי הי"ה _____ ת.ז.
 _____ ו- _____ ת.ז. _____, כי הם מורשי
 החתימה של _____ מסי תאגיד _____ (להלן:
 "התאגיד"), וכי חתימתם כאמור מחייבת את התאגיד בהתאם למסמכי היסוד שלו. כן הנני
 מאשר כי התאגיד קיבל את כל ההחלטות הנדרשות על מנת לחתום על ההצעה ולהתקשר
 בחוזה המכר לרכישת הנכס.

תאריך: _____

_____ חותמת + חתימה



- נספח ו' -

חוזה מכר ללא נספחיו

נספח ו'**הסכם מכר**

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ 2016

בין: החברה לניהול קופת התגמולים והפנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ חברה מס' 8-002251-52 בעצמה ו/או באמצעות חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ שכתובתה לצרכי הסכם זה היא אצל עו"ד זיוון אלימי, ממגדל משה אביב, קומה 46, רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007 (להלן: "המוכר")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז./מס' תאגיד _____
2. _____ ת.ז./מס' תאגיד _____
שכתובתו/הם לצרכי הסכם זה היא (ביחד ולחוד) להלן: "הרוכש"

מצד שני

הואיל: והמוכר הינו בעל הזכויות בנכס, כהגדרתו להלן;
והואיל: והמוכר מעוניין למכור לרוכש את הנכס, בהתאם לתנאי הסכם זה, והרוכש מעוניין לרכוש מהמוכר את הנכס, בהתאם להוראות הסכם זה;
והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר ולעגן בכתב את התנאים וההסכמות ביניהם לגבי מכירת/רכישת הנכס.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**המבוא להסכם**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ובחזקת תנאיו.

נספחים

2. נספחי ההסכם המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

ואלה נספחי ההסכם:

- נספח א' - נסח רישום של הנכס, כהגדרתו להלן;
- נספח ב' - טבלת ריכוז השכרות והעתק הסכם שכירות בתוקף (כולל הנספח לו) + דו"ח פיקדונות + העתק שטר חוב;
- נספח ג' - ייפוי כוח מטעם המוכר;
- נספח ד' - ייפוי כוח מטעם הרוכש (כללי);
- נספח ה' - ייפוי כוח מטעם הרוכש (מחיקת הערת אזהרה).

הגדרות

3. בהסכם זה יהיו למונחים שלהלן הפרושים הרשומים בצידם, אלא אם נקבע במפורש אחרת.

הסכם זה, על נספחיו.	"ההסכם" או "הסכם המכר"
זכות הבעלות במקרקעין המצויים ברחוב אברבנאל 24 בירושלים, על כל הבנוי עליהם, וידועים כגוש שומה 30039 חלקה 176.	"הנכס"
כל המחזיקים בפועל בחלקים מהנכס, בין שהם מחזיקים מכוח הסכם שכירות, בין שהם מחזיקים מכוח שכירות משנה ו/או רשות שניתנה להם ע"י השוכר ו/או מי משוכרי המשנה, ובין מחזיקים אחרים.	"המחזיקים"
הסכום הרשום בסעיף 11 להסכם כסכום הכולל שהרוכש מתחייב לשלם למוכר עבור זכויותיו בנכס, בתוספת מע"מ כדין.	"התמורה"
מדד המחירים לצרכן, הידוע במועד האחרון להגשת הצעות, כאמור בסעיף ג(4) להזמנה לקבלת הצעות לרכישת הזכויות בנכס, דהיינו מדד חודש אפריל 2016 אשר פורסם ביום 15.5.2016.	"המדד היסודי"
מדד המחירים לצרכן, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע כל תשלום על פי הסכם זה.	"מדד התשלום"
היום הנקוב בסעיף 12.2 להסכם או היום שבו שולמה מלוא התמורה למוכר על פי ההסכם, לפי המוקדם.	"יום תשלום מלוא התמורה"
עוה"ד אורית פוגל פרינץ ו/או גיל נבו ו/או עמרי כבירי ו/או אורי קידר ו/או זיוון אלימי ו/או סימה סלע-פלסק ו/או סמדר טל-טביביאן ו/או גלינה רונקין ו/או עופר שכטר ו/או מיכל ליבל ו/או אבי בלוס ו/או גל קנר-אלימי ו/או הילה עובד בנאי ו/או טום פרו ו/או עומר בן צבי ו/או שיר אנגיל-כץ ו/או מריאנה גיזונטרמן ו/או יעל הבסי-אהרוני ו/או עמוס נוה ו/או דניאלה זלוטניק ו/או איתי שפרבר ו/או אורי כהנא ו/או דנה נחמן ו/או גיא וייס ו/או נמרוד דרור ו/או ניצן כהנא ו/או עורך הדין שייצג את הרוכש בעסקה מושא הסכם זה.	"עורכי הדין"
הפרשי הצמדה וריבית בהתאם להוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, בתוספת 5%.	"ריבית פיגורים"

העסקה

4. המוכר מוכר בזאת לרוכש את מלוא זכויותיו בנכס, והרוכש קונה בזאת מהמוכר את מלוא זכויות המוכר בנכס, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה. להסרת ספק מובהר, כי הנכס נמכר as is מכל הבחינות, ללא יוצא מן הכלל, וכי, בלי לגרוע מכלליות האמור, זכויות המוכר בנכס כפופות לזכויות המחזיקים.

הצהרות הרוכש

5. הרוכש מאשר ומצהיר בזאת כי ראה את הנכס ואת סביבתו וכי בדק את הנכס ואת סביבתו, לרבות, אך בלי לגרוע מכלליות האמור, מבחינת מצבם הפיזי, ההנדסי המשפטי והתכנוני (לרבות התב"ע/ות החלה/ות), כולל באמצעות בעלי מקצוע מומחים מטעמו וכולל בכל רשות שהיא, וכי מצא את כל אלה מתאימים לצרכיו מכל הבחינות (ללא יוצא מן הכלל) ולשביעות רצונו המלאה, וכי הוא רוכש את הנכס בהסתמך על בדיקותיו שלו ובמצבו של הנכס as is מכל הבחינות ומוותר בזאת מראש ובאופן מלא על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר אי התאמה ו/או פגם ו/או מום מכל סוג שהוא, לרבות אי התאמה ו/או פגם ו/או מום נסתרים.
6. בלי לגרוע מכלליות אישורי המוכר והצהרותיו כאמור בסעיף 5 לעיל, הרוכש מאשר, מצהיר ומתחייב כדלקמן:
- 6.1 כי האחריות המלאה לבחינת כל ההיבטים של העסקה מושא הסכם זה, לרבות תוך עיון ובדיקה של כל מידע, נתון ו/או מסמך שהינם רלוונטיים או עשויים להיות רלוונטיים לעסקה מושא הסכם זה, חלה עליו, וכי אין ולא תישמע על ידו כל טענה כי לא בדק היבט כלשהו הקשור ו/או עשוי להיות קשור לעסקה מושא ההסכם.
- 6.2 כי בדק היטב את מצבם הפיזי וההנדסי של הנכס ושל כל הבנוי בו, לרבות באמצעות מהנדס מטעמו ו/או כל מומחה אחר מטעמו.
- 6.3 כי בדק היטב את כלל מצבו המשפטי של הנכס, על כל יחידותיו, לרבות, אך בלי לגרוע מכלליות האמור, את זכויות המחזיקים (לרבות תוך בדיקת מצב החזקה בנכס בפועל), והכל לרבות באמצעות עורך דין מטעמו ו/או כל מומחה אחר מטעמו.
- במסגרת זו מצהיר הרוכש כי בדק היטב את הזכויות הקנייניות בנכס, לרבות ברשות המקומית, בוועדה המקומית ובלשכת רישום המקרקעין בירושלים, ובכלל זה את כל החכירות, שכירויות המשנה, המשכנתאות וההערות הקיימות, ככל שקיימות.
- 6.4 כי בדק היטב את מצבו התכנוני של הנכס, לרבות, אך בלי לגרוע מכלליות האמור, את התב"ע/ות שחלה/ות עליו, את השימושים המותרים בו ואת אפשרויות ניצול הזכויות בו, ככל שקיימות אפשרות כזו, והכל לרבות באמצעות אדריכל מטעמו ו/או כל מומחה אחר מטעמו.
- 6.5 כי ידוע לו ומוסכם עליו כי הוא רוכש את הנכס במצבו as is מכל בחינה שהיא, ללא יוצא מן הכלל.
- 6.5.1
- 6.5.2 כי, בלי לגרוע מהאמור בהסכם זה בכלל ומכלליות האמור בסעיף 6.5.1 לעיל בפרט, הוא מוותר מראש ובאופן מלא על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר אי התאמה ו/או פגם ו/או מום מכל סוג שהוא לגבי הנכס, לרבות אי התאמה ו/או פגם ו/או מום נסתרים.
- 6.6 כי ידוע לו ומוסכם עליו כי לנוכח קיומם של המחזיקים ולנוכח זכויות שיש להם או למי מהם בנכס, ככל שישנן כאלו, לא תימסר לו בפועל החזקה בכלל הנכס וכי הוא רוכש את זכויות המוכר בנכס בכפוף לזכויות המחזיקים.
- 6.6.1
- 6.6.2 כי, בלי לגרוע מהאמור בהסכם זה בכלל ומהאמור בסעיף 6.6.1 לעיל בפרט, היה ותתעוררנה בעיות כלשהן מול המחזיקים או מי מהם, כגון (אך לא רק) במקרה שבו מחזיק כלשהו יסרב מסיבה כלשהי לפנות את היחידה שבה הוא מחזיק בנכס, ו/או לא ישלם דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר החל עליו, ו/או ידרוש הסדרה כלשהי של זכויות שיש לו בנכס (לרבות על פי טענתו בלבד), הוא (הרוכש) יהיה האחראי הבלעדי לפתרון של בעיות אלו, על חשבונו, ולא תהיינה לו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלשהן כלפי המוכר בקשר לכך.

החזקה בנכס

- 7.1 .7 מוסכם בזאת (כאמור גם בסעיף 6.6.1 לעיל), כי לנוכח קיומם של המחזיקים ולנוכח זכויות שיש להם או למי מהם בנכס, ככל שישנן כאלו (לרבות מכוח טענה בהקשר זה שעשויה להיות למי מהם), לא תימסר לרוכש בפועל החזקה בכלל הנכס.
- 7.2 בלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.1 לעיל, מוסכם, כי יראו את יום תשלום מלוא התמורה כיום שבו הומחו לרוכש כל ומלוא זכויותיו וחובותיו של המוכר כלפי המחזיקים, והרוכש יחתום מיד עם דרישה על כל מסמך שידרוש המוכר, אם וככל שידרוש, לשם הסדרת המתאת הזכויות והחובות כאמור.
- 7.3 7.3.1 עם תשלום מלוא התמורה, ימסור המוכר לרוכש את כל מסמכי ההתקשרויות עם המחזיקים, לרבות שיקים דחויים, הוראות קבע חתומות, בטחונות וכדומה.
- 7.3.2 מובהר, כי הרוכש הוא שיהיה אחראי לדאוג להסבת כל אמצעי התשלום וכל הבטוחות, ככל הנדרש, משם המוכר (או מי מטעמו) לשמו, והוא (הרוכש) יהיה זה שישא בכל עלות שתהיה כרוכה בכך, ככל שתהיה.
- 7.3.3 המוכר יסייע לרוכש ככל יכולתו בביצוע פעולות אלו, ובלבד שלא יחול על המוכר כל תשלום בקשר לכך.
- 8 להסרת ספק, מובהר ומוסכם, כי האחריות המלאה לנכס, לרבות - אך בלי לגרוע מכלליות האמור - ככל שזו חלה על מחזיק ו/או על בעלים של מקרקעין למול רשויות ו/או גופים כלשהם (לדוגמא [ודוגמא בלבד]), לעניין ארנונה, ביטוחים רלוונטיים [לרבות ביטוחי מבנה, ביטוח צד שלישי וכיוצא"ב]), תחול על הרוכש, ועליו בלבד, החל מיום תשלום מלוא התמורה ואילך.

רישום זכויות

- 9.1 .9 9.1.1 המוכר ימציא לידי הרוכש או לידי בא כוחו את כל המסמכים הדרושים לצורך העברת הזכויות בנכס על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין בירושלים, דהיינו שטרי מכר חתומים ע"י המוכר, מסמכי תאגיד של המוכר הדרושים לצורך העברת הזכויות (החלטה בדבר המכירה וכיוצא"ב), אישור מס שבת, אישור עיריית ירושלים להעברת הזכויות (הכולל אישור המתייחס להיטל ההשבתה) ויפוי כוח בלתי חוזר של המוכר - והכל בסמוך לאחר שיושגו על ידו כל המסמכים האמורים, ובכל מקרה בכפוף לתשלום מלוא התמורה ע"י הרוכש.
- 9.1.2 מובהר, כי במידה ולצורך קבלת אישור עיריית ירושלים הנייל יידרשו תשלומים כלשהם עבור ארנונה ו/או מים ו/או תשלום אחר בגין תקופת הזמן שלאחר יום תשלום מלוא התמורה, יהיה הרוכש אחראי לביצוע התשלומים האמורים לעירייה, והוא מתחייב לבצע תשלומים אלה באופן מייד, עם דרישת המוכר.
- 9.2 הרוכש יהיה אחראי להשגת כל המסמכים האחרים (מלבד אלה המפורטים בסעיף 9.1 לעיל) הדרושים לצורך העברת הזכויות בנכס על שמו, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, אישור מס רכישה.
- 9.3 להסרת ספק מובהר, כי במסירת המסמכים המצויינים בסעיף 9.1 לעיל ימלא המוכר את מלוא התחייבויותיו לעניין רישום הזכויות בנכס על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, וכי הרוכש (או מי מטעמו) הוא זה אשר יהיה אחראי ויבצע בפועל את רישום הזכויות בנכס על שמו, על כל הכרוך בכך.
- 9.4 הרוכש מתחייב להשלים את העברת הזכויות בנכס על שמו לא יאוחר מ- 60 ימים מיום קבלת המסמכים המפורטים בסעיף 9.1.1 לעיל, ולהודיע על כך בכתב למוכר.

10. עיכוב ברישום הזכויות בנכס על שם הרוכש ו/או בהמצאת המסמכים והאישורים המצויינים בסעיף 9.1 לעיל, והכל מסיבה שאינה תלויה במוכר ו/או מסיבה שהמוכר נקט למול הרשויות בפעולות שונות לגבי סכומים שנדרש לשלם על מנת להשיג את המסמכים והאישורים הנ"ל, לרבות בדרך של הגשת בקשות ו/או תביעות ו/או השגות ו/או עררים ו/או ערעורים, לא ייחשבו כהפרה כלשהי של הסכם זה.

התמורה

11. בתמורה לזכויות המוכר בנכס ישלם הרוכש למוכר סך כולל של _____ ש"ח (שקלים), בתוספת מע"מ כחוק וכנדרש.

על אף האמור מוסכם, כי במידה ועד למועד הנקוב בסעיף 12.2 להלן הרוכש יציג אישור תקף ומחייב מרשויות מע"מ, שלפיו לא חל מע"מ על כלל העסקה מושא הסכם זה, או על חלקה, כי אז הרוכש לא יידרש לשלם מע"מ בגין אותו חלק מהעסקה שאליו מתייחס האישור האמור.

למען הסר ספק, מובהר כי האחריות המלאה לביצוע הפנייה לרשויות מע"מ ולהגשת אישור כאמור (ככל שהינו רלוונטי) תחול על הרוכש ועליו בלבד, ולמוכר אין ולא תהיה כל אחריות בקשר לכך.

כן מובהר, למניעת כל ספק, כי ככל שבמועד הנקוב בסעיף 12.2 להלן לא יהיה בידי הרוכש, מסיבה כלשהי, אישור כאמור לעיל, יתווסף מע"מ וישולם ע"י הרוכש על מלוא מחיר העסקה, ולרוכש לא תהייה כל טענות ו/או דרישות בקשר לכך.

12. התמורה תשולם למוכר ע"י הרוכש בתשלומים ובמועדים דלהלן:

12.1 סכום השווה ל- 30% לפחות מהתמורה, בתוספת מע"מ כחוק וכנדרש, דהיינו סך של _____ ש"ח (שקלים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד, כמפורט להלן, ובתוספת מע"מ כחוק, ישולם למוכר במעמד חתימת הסכם זה, וזאת מכספי מימון עצמי של הרוכש.

12.2 יתרת התמורה, בסך של _____ ש"ח (שקלים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד, כמפורט להלן, ובתוספת מע"מ כחוק וכנדרש, ישולם למוכר עד ולא יאוחר מ- 60 ימים מיום חתימת ההסכם, דהיינו עד ולא יאוחר מיום _____, וכנגד מסירת החזקה הרעיונית-משפטית בנכס לרוכש, כאמור בסעיף 7 לעיל.

הרוכש יהיה זכאי להקדים את תשלום יתרת התמורה כאמור בס"ק זה לעיל, בכפוף למסירת הודעה מוקדמת בכתב של שני ימי עסקים לפחות.

12.3 מוסכם, כי אם במועד תשלום יתרת התמורה כאמור בסעיף 12.2 לעיל לא יהיו כל המסמכים והאישורים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל בידי המוכר, אזי מתוך סכום יתרת התמורה הנ"ל יופקד בנאמנות בידי ב"כ המוכר סך של 250,000 ש"ח (מאתיים וחמישים אלף שקלים), וזאת עד להמצאת כל המסמכים והאישורים, ולאחר המצאתם לידי הרוכש או לידי בא כוחו יועבר הסכום למוכר, על פירותיו (אם וככל שיהיו).

13. כל התשלומים שישלם הרוכש למוכר עפ"י הוראות סעיף 12 לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, מהמדד היסודי ועד למדד התשלום, והם ישולמו בפועל, בתוספת מע"מ כחוק (כנגד חשבונית מס כחוק), בדרך של העברה בנקאית לחשבון הבנק של חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ המתנהל בבנק לאומי לישראל בע"מ סניף 901 חשבון מסי 23310/30 על שם השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ או בשיק/ים בנקאיים לפקודת חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, מוסכם כי בכל מקרה לא יפחת כל תשלום מהסכום השקלי הנקוב בסעיפים 12.1-12.2 לעיל, וזאת גם אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי.

תשלומים שונים

- 14.1 .14 מס שבח, אם ובמידה שיחול בגין העסקה נשוא הסכם זה, יחול על המוכר וישולם על ידו (בכפוף לזכותו לנקוט בפעולות לגבי מול הרשויות, לרבות בדרך של הגשת בקשות ו/או תביעות ו/או השגות ו/או עררים ו/או ערעורים).
- הרוכש מצהיר כי נמסר לו על ידי המוכר כי למיטב ידיעתו ועל פי הייעוץ שקיבל הוא זכאי לפטור ממס שבח בהתאם להוראות סעיף 29(2) לפקודת מס הכנסה, ולפיכך מתחייב הרוכש שלא לשלם לרשויות המס מקדמה כלשהי על פי הוראות סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג-1963, אלא אם כן עד מועד ביצוע התשלום המפורט בסעיף 12.2 לעיל לא הציג המוכר אישור על פטור מתשלום מקדמה או אישור ממס שבח להעברת הזכויות בנכס.
- 14.2 מס רכישה יחול על הרוכש וישולם על ידו לא יאוחר מהמועד החוקי לתשלום.
- 15.1 .15 כל המיסים, האגרות וההיטלים (למעט היטל השבחה והיטלים עירוניים למיניהם) וכן התשלומים השוטפים הקשורים לנכס (ארנונה, דמי אחזקה/ניהול/ועד בית, חשמל, מים, גז וכיוצא"ב), החלים ו/או שיוטלו על הנכס ו/או על בעל הזכויות בו, והכל עד ליום תשלום מלוא התמורה, יהיו באחריות המוכר, ואם יידרש ממנו תשלום בפועל על אף קיומם של המחזיקים, הם ישולמו על ידו (בכפוף לזכותו לנקוט בפעולות לגביהם למול הרשויות ו/או למול המחזיקים, לרבות בדרך של הגשת בקשה ו/או תביעה ו/או השגה ו/או ערר ו/או ערעור).
- 15.2 כל המיסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים השוטפים כנ"ל, החלים ו/או שיוטלו על הנכס ו/או על בעל הזכויות בו, וזאת מיום תשלום מלוא התמורה ואילך, יהיו באחריות הרוכש, ואם יידרש ממנו תשלום בפועל הם ישולמו על ידו.
- 15.3 אשר להיטל השבחה, מוסכם בזאת כי אם חל בפועל היטל השבחה בגין תכנית אשר אושרה ונכנסה בפועל לתוקף עד למועד האחרון להגשת ההצעות, כאמור בסעיף 4 להזמנה לקבלת הצעות לרכישת הזכויות בנכס, דהיינו עד יום 14.6.2016, יישא בו המוכר, ואם נכנסה לתוקף לאחר יום 14.6.2016 (אף אם אושרה קודם לכן) יישא בו הרוכש.
- 15.4 אשר להיטלים העירוניים, לרבות היטל סלילה, היטל תיעול, היטל ביוב וכל היטל דומה החל או יחול על הנכס, מוסכם בזאת במפורש כי במידה והוטל איזה מהם עד למועד האחרון להגשת ההצעות, כאמור בסעיף 4 להזמנה לקבלת הצעות לרכישת הזכויות בנכס, דהיינו עד יום 14.6.2016, יישא בו המוכר, ואם יוטל לאחר 14.6.2016 יישא בו הרוכש.

חתימת מסמכים

- 16.1 .16 הצדדים מתחייבים בזאת לחתום על כל תצהיר, בקשה, מסמכי העברת זכויות וכל מסמך אחר שיידרש מפעם לפעם, תוך 7 ימי עסקים מיום שיידרשו לכך (בכפוף לקיום עיצומים, שביטות וכיוצא"ב) - והכל כפי שיידרש לצורך ביצוע הוראות הסכם זה בכלל ולצורך רישום הזכויות בנכס על שם הרוכש בפרט.
- 16.2 היה והרוכש ייטול הלוואה המובטחת במשכנתא לצורך סיוע במימון רכישת הנכס (כאשר מובהר כי הדבר יכול שייעשה אך ורק ביחס לתשלום השני בגין הנכס, נשוא סעיף 12.2 לעיל), יחתום המוכר על כל מסמך שתידרש עליו חתימתו כבעל הזכויות בנכס לצורך קבלת משכנתא ע"י הרוכש כאמור - ובלבד שאין בחתימה זו של המוכר כדי לערוב לחיובי הרוכש כלפי הבנק או להטיל על המוכר התחייבות כספית כלשהי, וכן בתנאי שכל שיק או סכום שיוצא ע"י הרוכש מהבנק שילוהו לו כספים כאמור יהיו לפקודת המוכר.
- מובהר, כי מסמך כאמור לא יטיל על המוכר כל התחייבות כלפי הבנק, למעט הסכמה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק, והסכמה לרישום שעבוד לטובת הבנק בעת רישום הזכויות בנכס על שם הרוכש.

16.3 למניעת ספק מובהר בזאת, כי המוכר אינו מתחייב שהרוכש יקבל בפועל ו/או יהיה זכאי לקבל הלוואה מבנק למשכנתאות, כי האחריות לנטילת הלוואה כאמור ולעצם הזכאות לקבלתה חלה על הרוכש בלבד, וכי קבלת הלוואה ו/או עצם השגתה או אי השגתה, אין בהן כדי להשפיע במאומה על התחייבויותיו של הרוכש לשלם למוכר את כל התשלומים לפי הסכם זה במלואם ובמועדם.

ייפוי כח

17.1 .17 להבטחת זכויות הרוכש עפ"י הסכם זה יחתום המוכר במעמד חתימת ההסכם על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ג', המייפה את כוחם של עורכי הדין לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך, בשמו ובמקומו של המוכר, הדרוש לצורך העברת הזכויות בנכס על שם הרוכש ו/או לביצוע הוראות הסכם זה.

17.2 ייפוי הכח הנ"ל יופקד בנאמנות בידי ב"כ המוכר, עו"ד זיוון אלימי, אשר יעבירו לרוכש או לבא כוחו ביום תשלום מלוא התמורה, ובלבד שהרוכש מילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן. בכל מקרה מובהר, כי עורכי הדין יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח אך ורק לאחר שנוכחו כי הרוכש קיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, לרבות לעניין תשלום מלוא התמורה למוכר.

18. הרוכש יחתום אף הוא במעמד חתימת ההסכם על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ד', המייפה את כוחם של עורכי הדין לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך, בשמו ובמקומו של הרוכש, הדרוש לצורך העברת הזכויות בנכס על שם הרוכש ו/או לביצוע הוראות הסכם זה.

הערת אזהרה

19.1 .19 הרוכש יהיה רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים בגין זכויותיו על פי הסכם זה מיד לאחר ביצוע התשלום הראשון הנקוב בסעיף 12.1 לעיל ובכפוף לפירעונו בפועל.

19.2 במעמד חתימת הסכם זה יחתום הרוכש, בנוסף למסמכים המפורטים בסעיף 20.2 סיפא, על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ה', המייפה את כוחם של עורכי הדין למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתו וכן לדווח לרשויות על ביטול העסקה נשוא הסכם זה, וזאת במקרה שהרוכש לא שילם למוכר את התמורה בגין הנכס, במלואה ובמועדה ו/או בכל מקרה של ביטול ההסכם על ידי המוכר מכוח הדין או מכוח הוראות הסכם זה.

הפרות וסעדים

20.1 .20 הצהרות הצדדים וכן הוראות הסעיפים 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 ו-16 להסכם זה, על תתי סעיפיהם, הינן תנאים יסודיים בהסכם, אשר הפרתם או הפרת כל אחד מהם ואי תיקון ההפרה תוך 10 ימים מיום קבלת הודעה בכתב על ההפרה יהוו הפרה יסודית של ההסכם.

על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור בתשלום התמורה עבור הנכס (כאמור בסעיף 12 לעיל), או כל חלק ממנה, מעבר לקבוע בסעיף 21.1 להלן, יהווה הפרה יסודית של ההסכם, ללא צורך במסירת הודעה או התראה כלשהן לרוכש.

20.2 כל הפרה יסודית של ההסכם תקנה לצד הנפגע זכות לנקוט בכל אמצעי חוקי העומד לרשותו, לרבות על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, ובכלל זה את הזכות לבטל לאלתר את ההסכם, באמצעות משלוח הודעה בכתב לרוכש.

במעמד החתימה על הסכם זה יחתום הרוכש גם על מסמכי ביטול עסקה (לרבות תצהיר על ביטול מכירה לרשויות המס, בקשה לביטול רישום הערת אזהרה וככל שהרוכש הינו תאגיד גם פרוטוקול של הרוכש המאשר את ביטול העסקה ומחיקת הערת האזהרה), כולם ללא תאריך, אשר באמצעותם ניתן יהיה לדווח לכל הרשויות הרלוונטיות על ביטול העסקה נשוא הסכם המכר, וזאת למקרה שבו תבוטל העסקה בשל הפרה יסודית מצד הרוכש.

20.3 במקרה של ביטול הסכם המכר כאמור בסעיף 20.2 לעיל, יהיה המוכר רשאי לעשות שימוש במסמכים המצויינים בסעיף 20.2 לעיל, לרבות תוך מילוי התאריכים הרלוונטיים, וכן (במידת הצורך) בייפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה שנחתם ע"י הרוכש על פי סעיף 19.2 לעיל, והכל ללא הודעה/התראה נוספת לרוכש.

20.4 בלי לגרוע מהאמור לעיל, הפר צד להסכם זה (להלן: "הצד המפר") תנאי יסודי בהסכם, כמפורט בסעיף 20.1 לעיל, יודיע בכתב הצד המקיים או המוכן לקיים את התחייבויותיו (להלן: "הצד המקיים") לצד המפר על ההפרה; והיה וההפרה לא תוקנה ע"י הצד המפר תוך 10 ימים מיום קבלת ההודעה על ידו, ישלם הצד המפר לצד המקיים פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור של 10% מהתמורה (בתוספת מע"מ כחוק), דהיינו _____ ש"ח (_____ שקלים חדשים), כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן מהמדד היסודי ועד למדד התשלום, ובתוספת מע"מ כחוק, (להלן: "הפיצויים המוסכמים"), והכל מבלי שהצד המקיים יצטרך להוכיח את נזקיו.

הצדדים מצהירים כי סכום הפיצויים המוסכמים שלעיל נקבע על ידם תוך הערכה שקולה, בתום לב ובשים לב לנזק הסביר שעלול להיגרם לצד המקיים כתוצאה מהפרת ההתחייבויות בהסכם זה, והצדדים לא יהיו רשאים לטעון טענה מכל מין וסוג באשר לשיעור הפיצוי המוסכם כאמור.

20.5 להסרת ספק מובהר, כי אין בקביעת הפיצויים המוסכמים כדי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ו/או תרופה אחרים שלהם הוא זכאי על פי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לרבות אכיפת ההסכם ולרבות תביעת הנזקים הממשיים שנגרמו לו במידה וסכומם עולה על סכום הפיצויים המוסכמים.

21.1 21. על אף האמור בסעיף 20 לעיל מוסכם בזאת, כי איחור של עד 3 ימי עסקים בביצוע התחייבויותיו של צד זה או אחר על פי הסכם זה לא יהווה הפרה כלשהי של ההסכם.

21.2 למרות האמור בסעיף 21.1 לעיל, היה והרוכש יאחר בביצוע תשלום כלשהו מהתשלומים המפורטים בסעיף 12 לעיל, ישולם הסכום שבפיגור בתוספת ריבית פיגורים למן היום שהיה קבוע לתשלום הסכום האמור. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכאות המוכר לפיצויים המוסכמים במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה ע"י הרוכש.

כללי

22.1 22. כל צד להסכם זה רשאי, אך לא חייב, לשלם תשלום שחובת תשלומו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין חלה על הצד האחר והצד האחר לא שילמו במועדו, ובתנאי שנתן לצד האחר התראה בכתב על כוונתו לעשות כן לפחות 7 ימים מראש.

22.2 שילם מי מהצדדים סכום כלשהו החל כאמור על רעהו, יהיה המשלם רשאי לדרוש את השבתו המידית ממשנהו. המשלם יהיה זכאי להחזר הסכום האמור לא יאוחר מתום 3 ימים מיום דרישתו הראשונה, שאם לא כן יישא הסכום ריבית פיגורים, וזאת מתום 3 הימים הנ"ל ועד למועד החזרתו למשלם בפועל.

22.3 אין באמור בסעיף משנה (ב) לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לצד המשלם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

23. המוכר מצהיר ומאשר, כי חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ מוסמכת לייצג אותו ולפעול בשמו בכל היבט הקשור בהסכם זה ובמימושו.

- כן מאשר המוכר כי חברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ, רשאית ומוסמכת לחתום בשמו על כל מסמך הקשור בהסכם זה, ולקבל בשם המוכר כל תשלום או תמורה המגיעים לו מכוח הסכם זה.
24. שום ויתור, ארכה, השתהות, הנחה, או הימנעות מפעולה, בין בכלל ובין במקרה מסויים, מצד מי מהצדדים להסכם זה, לא ייחשבו כויתור כלשהו על זכויות על פי הסכם זה ו/או לפי כל דין. בנוסף, הסכמה מטעם מי מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסויים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר.
25. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי הסכם זה ממצה את כל ההסכמות שביניהם בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה וכי לשום הצעה, התחייבות, הבנה, משא ומתן, פרסום, מצג או חילופי דברים אחרים בין הצדדים, שנעשו לפני חתימת הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי בהסכם ו/או במסמכי ההזמנה לקבלת הצעות, לא תהיה כל נפקות.
26. כל שינוי ו/או גריעה ו/או תוספת להסכם זה, בין במפורש ובין מכללא, יהיו תקפים אך ורק אם נערכו בכתב ונחתמו ע"י שני הצדדים להסכם זה.
27. מובהר ומוסכם, כי כל יחידי הרוכש אחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד, לרבות באופן זה שכל אימת שאחד מיחידי הרוכש יחתום על כל מסמך, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ייחשב הדבר לכל עניין ודבר כמותן הרשאה לחייב את כל יחידי הרוכש.
28. כל צד מיוצג לגבי העסקה נשוא הסכם זה ע"י עורך דין מטעמו, וכל צד יישא בשכר טרחת עורך דינו.
29. הובהר לצדדים והצדדים מסכימים לכך, כי אין זה מתפקידו של עוה"ד המטפל מטעמים בחוזה זה, לבדוק ולוודא קיומם ותוקפם של היתרי בניה ו/או זכויות בניה ו/או פטור או חיוב בהיטל השבחה ו/או היטלי ביוב/פיתוח וכיוצ"ב ו/או פטור או חיוב במס שבח בנוגע לנכס מושא הסכם זה - והכל אלא אך ורק בהתאם למסמכים אשר הובאו והוצגו ע"י הצדדים או מי מהם לעוה"ד המטפל, לרבות בעקבות הנחיית עוה"ד המטפל לפיה כדי לקבל המסמכים האמורים יש לפנות בנדון לגורמים המוסמכים ברשות מיסוי מקרקעין ו/או ברשות המקומית לרבות אצל מדור המידע ואצל מדור היטל ההשבחה ברשות המקומית.
30. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל מחלוקת בין הצדדים ו/או בכל עניין הקשור להסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין, תהיה לבית המשפט המוסמך במחוז ירושלים, ולאף בית משפט אחר לא תהיה סמכות לדון בכל מחלוקת/עניין כאמור.
31. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורך הסכם זה כמפורט במבוא להסכם. כל הודעה שתשלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו על פי הכתובות האמורות תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 3 ימי עסקים מיום שנמסרה למשלוח בדואר רשום במשרדי הדואר, ואם נמסרה ביד - עם המסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

(הרוכש)

החברה לניהול קופת התגמולים והפנסיה
של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ
(המוכר)

אישור עורך דין

(במקרה של רוכש שהוא תאגיד)

אני הח"מ, עו"ד _____, מ _____, מאשר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כעורך הדין של _____ (להלן: "התאגיד") שהינו הרוכש בעסקה נשוא ההסכם הנ"ל (להלן: "ההסכם").
2. הריני לאשר בזאת כי התאגיד קיבל במוסדותיו המוסמכים את כל ההחלטות הנדרשות על מנת לחתום על ההסכם.
3. כן הריני לאשר בזאת כי ה"ה _____ ת.ז. _____, הינו/הם מורשה/י חתימה של התאגיד וכי הוא/היא/הם מוסמך/כת/כים לחתום בשם התאגיד על ההסכם ועל נספחיו וכי חתימתו/הם כאמור מחייבת את התאגיד לכל דבר ועניין.

חותמת + חתימה_____
תאריך



- נספח ז' -

נוסח הערבות הבנקאית

נספח ז'

תאריך: _____

לכבוד
 השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
 בשם ועבור החברה לניהול קופת התגמולים והפנסיה
 של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ
ירושלים

ג.א.ג.,

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת _____ (להלן: "החייב") אנו הח"מ ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ ש"ח) שתדרשו מאת החייב, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן.

אנו נשלם לכם מדי פעם, תוך שלושה ימים מיום קבלת דרישתכם בכתב (לרבות באמצעות פקס), כל סכום של הערבות שצויין בדרישתכם הנ"ל, צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן, וזאת מבלי שתהיו חייבים לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, ובתנאי שהסכום צמוד כאמור למדד המחירים לצרכן.

לגבי ערבות זו:

המדד היסודי - מדד המחירים לצרכן, כפי שהיה ידוע ביום הוצאת ערבות זו (יום _____) בשעה 10:00 בבוקר.

מדד התשלום - המדד שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום על פי ערבות זו.

התשלום יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, מהמדד היסודי ועד למדד התשלום, ובלבד שאם היה מדד התשלום נמוך מהמדד היסודי - ישולם סכום הערבות על פי המדד היסודי.

ערבותנו זו תוקטן מאליה מדי פעם, בגובה סכום הדרישה ששולמה, אשר יופחת מהסכום הכולל של הערבות, ובתנאי שהסכום הכולל על פי הדרישה לא יעלה על הסכום הכולל של הערבות.

ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום 13.10.2016 ועד ככלל.

כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להגיע בכתב (לרבות באמצעות פקס) לידי הסניף הח"מ שמענו הוא: _____, וזאת עד ליום _____ ועד בכלל. דרישה שתגיע לאחר התאריך האמור לא תיענה.

בכבוד רב,

חותמת + חתימת הבנק