

מספר הצעה: 641

תאריך: 29/8/2016

רפורמה בניהול מקרקעי ישראל

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כלהלן:

1. הגדרות

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, בגין לא שולמה לרשות תמורה.

הרשות - רשות מקרקעי ישראל.

זר - כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

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

חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה - למעט אחד מאלה:

(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.

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.

(4) חוכר בנכס מעל 280 מ"ר אשר לא מימש את מטרת ההקצאה בהתאם לחוזה החכירה שנחתם מול הרשות.

(5) חוכר אשר לא בנה על הקרקע נכון למועד הגשת הבקשה להקניית הבעלות.

יישוב חקלאי

- יישוב 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.

יישובי עדיפות לאומית וקו עימות - רשימת יישובי עדיפות לאומית ו/או קו עימות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1443, או כל החלטת מועצה אחרת שתבוא במקומה.

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.

עסקאות שבוצעו לפי בניה - במגזר העירוני – בפועל

במגורים (לרבות בניה למגורים בישובים קהילתיים) – שטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה, אשר הוקצתה ובגינה שולמה תמורה, רק עבור הבניה בפועל ולא עפ"י מלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית בנין עיר מאושרת במועד ההקצאה למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990.

במגזר החקלאי –

בהרחבות - שטח אשר בגינה שולמה תמורה בהתאם להחלטות מועצה מספר 612, 737, 959 בניה בהקצאות להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים בהתאם להחלטת מועצה מספר 914.

בתעסוקה – שטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה, אשר בגינה שולמה תמורה רק עבור הבניה בפועל ולא עפ"י מלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית בנין עיר מאושרת במועד ההקצאה ובתוכניות בנין עיר שאושרו החל מ-1/7/75.

ערוך הקרקע

- שווי זכות הבעלות כשהקרקע פנויה וריקה.

קרקע עירונית

- כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960.

שומה פרטנית

- אומדן שוויון של זכויות אשר נערך על ידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מקרקעין מטעמו.

תעסוקה

- תעשייה, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק (למעט תחנת דלק שהוקצתה לנכה צה"ל על פי המלצת משרד הביטחון), משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות ולמעט חקלאות ו/או גידולי בעלי חיים.

2.

2.1. החלטה זו תחול על מקרקעי ישראל שבבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח. במקרקעין הרשומים בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלב הראשון ייהנה החוכר מההטבות הגלומות

בהחלטה זו ובשלב השני תבוצע הקניית הבעלות לאחר ביצוע חילופי מקרקעין, והכל בהתאם להסכם שנחתם בין הרשות לקק"ל ביום 18.11.2015.

2.2. הרשות תאפשר מתן ההטבות הגלומות בהחלטה זו גם לחוכרי משנה כאשר הקרקע בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או קרן הקיימת לישראל.

2.3. החלטה זו לא תחול במקרים הבאים :

2.3.1. חוכר משנה, כאשר הקרקע אינה בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או קרן הקיימת לישראל אשר ביחס אליהם תקבע הנהלת הרשות כללים מתאימים.

2.3.2. חוכר שהפר את חוזה החכירה עם הרשות ולא תיקן את ההפרה.

2.3.3. חוכר של נכס בנוי שלא כדין או שלא בהסכמת הרשות.

2.3.4. חוכר של נכס אשר לא מימש את מטרת ההקצאה בהתאם לחוזה החכירה שנחתם מול הרשות.

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 4יז 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.

3.2.3. חוכר שטרם שילם דמי חכירה מהוונים עבור זכויותיו במוחכר בהתאם להחלטות המועצה התקפות, יידרש לשלם, בנוסף לכל תשלום אשר נדרש לשלם כתנאי להקניית הבעלות, דמי חכירה מהוונים בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות המועצה.

בנוסף, במגרש שגודלו מעל 280 מ"ר ששולמה בגינו תמורה לרשות בעת ההקצאה על פי שטח לבניה בפועל, ישלם החוכר עבור יתרת הזכויות בתכנית עד מלוא הזכויות בתכנית בעת ההקצאה.

3.2.4. במגרש שגודלו עד 280 מ"ר ששולמה בגינו תמורה לרשות בעת ההקצאה על פי שטח לבניה בפועל, תכיר הרשות בתשלום זה כתשלום עבור מלוא הזכויות בתכנית בעת ההקצאה.

3.3. ואלה נכסי המקרקעין בהם תתבצע 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 280 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 דונמים.
- 3.3.4. נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים ונרכשו לגביו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות במגרש ואשר שטחו אינו עולה על 16 דונמים.

3.4. ואלה נכסי המקרקעין בהם תתבצע הקניית הבעלות 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. בנכס מקרקעין שגודלו הוא מ-281 מ"ר ועד 540 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.
 - 3.4.1.2. בנכס מקרקעין שגודלו הוא מעל 540 מ"ר 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 בגינן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית.
 - 3.4.1.3. למרות האמור לעיל בסעיף 3.4.1.2, בנכס מקרקעין שגודלו מעל 540 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.
 - 3.4.1.4. בנכס מקרקעין שגודלו מעל 540 מ"ר ועד 16,000 מ"ר תינתן הנחה בשיעור 10% מהתמורה בהתאם לסעיפים 3.4.1.2, 3.4.1.3, או 70,000 ₪ כולל מע"מ, לפי הנמוך מבניהם, לכל יחידת דיור נוספת שתיבנה במקרקעין תוך שנתיים מיום אישורה של החלטה זו. בכל מקרה שיעור ההנחה המצטבר לא יעלה על 75% מהתמורה הנ"ל.
- ההטבה תינתן כאמור תוך שנתיים בלבד ולאחר הצגת טופס 4 ביחס ליחידות הדיור הנוספות שנבנו.
- 3.4.2. הבעלות בנכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה למטרת תעסוקה מהוון תוקנה בכפוף לתשלום כמפורט להלן:

3.4.2.1. נכס מקרקעין שגודלו עד 540 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 540 מ"ר ועד 1,000 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 540 מ"ר ועד 1,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ- 9%, 10%, 11% ו- 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 החתימה על חוזה חכירה.

3.4.2.5. יובהר כי ביחס לנכסי מקרקעין למטרות תעסוקה שבוצעו בהם עסקאות לפי בינוי בפועל הבעלות תוקנה לאחר תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מאושרת במועד ההקצאה.

3.5. על אף האמור בסעיפים 3.3 ו- 3.4 לעיל, הנכסים המפורטים להלן לא יהוו נכס מקרקעין הפטור מתשלום או נכס מקרקעין הכפוף לתשלום ולא תוקנה בהם בעלות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 4 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, 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 והחוכר 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 הוונו זכויות מגרש המגורים עליו קיים בית המגורים המקורי ונחתם ביחס אליהם חוזה מגורים עירוני בהתאם להחלטת מועצה מספר 1301 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

3.5.7. מוסד ציבורי כהגדרתו בהחלטת מועצה מספר 1105 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, 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).

האמור בסעיף זה לא יחול על מוסד ציבורי כאמור, אשר בעת ביצוע עסקת שינוי יעוד או חידוש חכירה, שילם דמי חכירה מהוונים או דמי היתר מהוונים על בסיס מטרה שאינה ציבורית (מגורים או תעסוקה).

3.5.8. בנכסים בהם החוכר ביקש למצות את זכויותיו שבחוזה החכירה הפרטני אשר הינו צד לו המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה בהתאם לאמור בהחלטת המועצה מספר 1054.

3.6. ערך הקרקע לצורך העברת הבעלות ועריכת שומה פרטנית:

3.6.1. ערך הקרקע של נכס מקרקעין שגודלו אינו עולה על 540 מ"ר יקבע על פי טבלאות ערכי קרקע שיקבעו על ידי הרשות לצורך ביצוע החלטה זו.

הנהלת הרשות תהא רשאית לקבוע את ערך הקרקע של נכס מקרקעין שגודלו מעל 540 מ"ר ועד 1,000 מ"ר על פי טבלאות 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 חלוף 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 חידוש חכירה וכל תוספת בניה, שימוש חורג, 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 התנגדותה 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, בהתאם להחלטה זו, 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. בענין הקניית זכויות לזרים:

3.8.2.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.8.1, לא תועבר הבעלות לזר אלא בהתאם לסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, תש"ד-1960.

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 יישוב 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 ויעבירו לרשות את התבחינים 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 התבחינים למתן הסכמה כאמור סבירים, לא תאפשר הרשות להקנות את הבעלות במגרשי המגורים באותו יישוב 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 ביישובים כאמור בסעיף זה, יהיה בעל הזכויות זכאי למימוש ההטבות הגלומות בהחלטה זו, בתמורה או שלא בתמורה, באותם סכומים הקבועים בהחלטה זו, למעט הקניית הבעלות.

3.10. הגבלה על העברת בעלות בשל שטחו של המגרש:

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

4. הקצאות חדשות של קרקעות עירוניות למטרת מגורים ותעסוקה

4.1. בהקצאות חדשות של קרקעות עירוניות שעברו הליך פרצלציה ומיועדות על פי תכנית תקפה למטרת מגורים ובהקצאות במכרז של קרקעות עירוניות המיועדות על פי תכנית תקפה למטרת תעסוקה, תועבר לרוכש זכות הבעלות.

4.2. על העברת הבעלות כאמור בסעיף 4.1 יחולו כל התנאים והמגבלות 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.

5. הרשות תציג בפני מועצת מקרקעי ישראל אחת לחצי שנה את סך השטחים בהם הועברה הבעלות על פי החלטה זו.

6. הוראות החלטה זו יחולו רק ממועד אישורן כדן, ובעלי זכויות אשר רכשו את הזכות כמפורט בהחלטות המועצה מספר 1299 או 1370 ו/או החלו לשלם בהסדר תשלומים, לא יהיו זכאים להחזר כספי כלשהוא.

7. חוכרים אשר הגישו בקשה מלאה להקניית בעלות לפני כניסתה לתוקף של החלטה זו, למעט נכסים בהם בוצעו עסקאות לפי בניה בפועל או ביישובי עולים, יהיו זכאים לבצע הקניית בעלות בהתאם לתנאי החלטת מועצה מספר 1370.

8. חוכרים בעסקאות לפי בינוי בפועל או ביישובי עולים שביצעו עסקאות הקניית בעלות החל מיום 28/1/15 ועד למועד אישור החלטה זו ושילמו את התמורה בהתאם לתנאי החלטת מועצה מספר 1299, יהיו זכאים להחלת התנאים הקבועים בהחלטה זו.

9. החלטה זו מעדכנת את החלטות מועצה מספר 1, 833 ו-1066, ומבטלת את החלטת מועצה מספר 1370.

דברי הסבר

1. ביום 22.6.2014 התקבלה במועצה החלטה מספר 1370 שעניינה הרחבת הרפורמה במקרקעי ישראל. החלטה זו אושרה על ידי שר האוצר ביום 28.7.2014 (להלן: "החלטה 1370" ו/או "ההחלטה") ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") החלה לפעול למימושה.
2. כנגד ההחלטה הוגשה עתירה לבית המשפט העליון (בג"ץ 6292/14 האגודה לצדק חלוקתי נ' מועצת מקרקעי ישראל ואח') במסגרתה נטען כי יש לבטל את ההחלטה כולה, בשל פגיעתה בעקרונות כלליים של צדק חלוקתי והיותה בלתי סבירה. במיוחד מלינים העותרים, כנגד הטבות שניתנו, לגרסתם, לאוכלוסיית ה"בינוי בפועל" ו"ישובי עולים".
3. הרשות הונחתה על ידי משרד המשפטים, להקפיא את המשך יישום ההחלטה ככל שהיא נוגעת ליישובי העולים וזאת לאור טענת העותרים בדבר ניגוד עניינים לכאורה בהליכי קבלת ההחלטה וכן בכל הקשור לעסקאות לפי בניה בפועל, וזאת עד להשלמת תוצאות הבדיקות הכלכליות בנוגע לשווי ההטבות במגזר זה. הודעה ברוח זו, נמסרה לבית המשפט העליון.
4. ביום 27.1.2015 התקבלה החלטת הנהלה מספר 3682 אשר הקפיאה את יישום החלטה 1370 בכל הקשור לביצוע עסקאות ב"ישובי עולים" ועסקאות לפי בניה בפועל.
5. ביום 4.11.2015 התקיים דיון בעתירה ובית המשפט העליון קבע בהחלטתו כי יבחן את ההחלטה לאחר הדיון במועצה.
6. נערכה חוות דעת כלכלית שמטרתה להציג אומדנים של אובדן ההכנסה הכולל ושווי ההטבה לחוכרים (אוכלוסיית "בינוי בפועל" במגזר הכפרי) ולחוכר פרטי (במצבי קיצון) בהשוואה בין ההחלטות בנושאי הקניית בעלות אל מול תוספת בנייה (החלטה מספר 1370 מול החלטה מספר 1369, והחלטה מספר 1299 מול החלטה מספר 1318).
7. התווספה התייחסות לעסקאות שבוצעו לפי בניה בפועל בחוזים שנערכו למטרות תעסוקה.
8. כמו כן, מוצע לתקן בהחלטה את התייחסות בקשר להעברת בעלות בטרם מומשה מטרת ההקצאה או במקרקעין שאינם בניינים נכון ליום הגשת הבקשה. הדבר עולה בקנה אחד עם הרצון לתמרץ בניה על הקרקע ולמנוע אגירת קרקעות, וכן עם הערת בית המשפט העליון בענין זה (כבוד השופט מלצר).
9. תוקנה ההגדרה ליישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית כך שתעלה בקנה אחד עם החלטות המועצה ועל מנת למנוע היקש מחוקים והחלטות ממשלה בעניינים אחרים.
10. בהמשך לדיון במועצת מקרקעי ישראל מיום 15.6.16, מוצע:
 - 10.1 לבטל את ההטבה ביחס לעסקאות בינוי בפועל ויישובי עולים.
 - 10.2 לצמצם את ההטבה שניתנה למגרשי מגורים שגודלם מעל 540 מ"ר ועד 1,000 מ"ר.
 - 10.3 לבטל את הפטור מתשלום דמי הקניית הבעלות בתעסוקה.
 - 10.4 לצמצם את הקניית הבעלות בתעסוקה במגרשים עד לשטח של 1,000 מ"ר בלבד.
11. במגרשים מגורים שגודלם מעל 540 מ"ר ועד 16,000 מ"ר ניתן תמרץ לחוכר שיוסיף יחידות דיור במגרשים תוך שנתיים. הדבר עולה בקנה אחד עם הרצון לתמרץ בניה על הקרקע ולמנוע אגירת קרקעות, וכן עם הערת בית המשפט העליון בענין זה.