



רשומות

# הצעות חוק

12 באוקטובר 1980

1484

ב' בחשון התשמ"א

מסד

- |    |   |
|----|---|
| 17 | חוק המקרקעין (הקניית זכויות לזרים), התשמ"א-1980 |
| 21 | חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), התשמ"א-1980    |

## מבוא

לפי המצב המשפטי הקיים בישראל, רשאים זרים לרכוש זכויות במקרקעין ללא כל הגבלה או סייג.

עם הסרת הפיקוח על מטבע חוץ, אף אין אפשרות מעשית לבדוק אם הרכישה איננה מטעם "אויב" למדינה.

רשמי המקרקעין אינם מוסמכים לחקור ולדרוש אחר זהותו של הקונה, ואין דרך לברר למי מועברות הזכויות במקרקעין.

כדי למנוע אפשרות של הקניית מקרקעין לגורמים עוינים או בלתי רצויים, מרצע לקבוע שאדם המבקש למכור לזר את זכויותיו במקרקעין, יהיה חייב לפנות תחילה למדינה, שנציגה לענין זה הוא מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ולמסור לו את כל פרטי העסקה. אם מנהל המינהל ישיב שהוא מוכן לרכוש את הזכויות במקרקעין, לא יהיה המוכר רשאי להקנותם לזר אלא תעמוד לו הברירה למכור למנהל המינהל במחיר שהציע הזר או בסכום השווי שקבע השמאי הממשלתי, לפי הסכום הנמוך. אם המנהל השיב שבדעתו לרכוש את הזכויות במחיר שווין כפי שקבע השמאי הממשלתי והוא גמוך מהמחיר שהזר נכון לשלם, יהיה המוכר רשאי לחזור בו מהודעתו.

אם המנהל ישיב לפונה שאין בדעתו לרכוש את הזכויות במקרקעין או לא ישיב תוך שלושה חדשים מיום שנשלחה אליו ההודעה, יהיה המוכר רשאי להעביר לאותו זר את זכויותיו במקרקעין.

עסקה שלא נתמלאו לגביה הוראות החוק לא יהיה לה תוקף, והיא לא תירשם בפנקס המקרקעין, ואם ברשמה – יוכל הממונה על המרשם להורות על מחיקתה.

על החלטת הממונה תהיה זכות ערעור לבית המשפט, שיוסמך גם לפסוק בדבר חילוט הזכויות ובדבר גורל כספי התמורה.

## חוק המקרקעין (הקניית זכויות לזרים), התשמ"א-1980

הגדרות

1. בחוק זה -

"זר" -

- (1) יחיד שאינו אחד מאלה:  
 (א) אזרח ישראלי;  
 (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שמסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;<sup>2</sup>  
 (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הבניסה לישראל, התשי"ב-1952;<sup>3</sup>  
 (2) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהוא זר לפי פסקה (1);  
 (3) מי שפועל כשביל יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);  
 "זכויות במקרקעין" - בעלות או שכירות לתקופה העולה על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות -  
 (1) זכות על פי התחייבות להקנות בעלות או שכירות לתקופה כאמור ברישה;  
 (2) זכות באיגוד מקרקעין;  
 "איגוד מקרקעין", "זכות באיגוד" - כמשמעותם בחוק מס-שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963;<sup>4</sup>  
 כל מונח אחר יתפרש לפי משמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.<sup>5</sup>

הודעה בדבר  
 כוונה להקנות  
 זכויות לזר

2. (א) המבקש להקנות לזר זכויות במקרקעין (להלן - המוכר) יודיע על כך בדואר רשום למנהל מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המנהל), ויצרף הצהרה שתכלול תיאור של המקרקעין, פרטים על הזר, המחיר שהוזר נכון לשלם תמורת הזכויות וכל תנאי מהותי אחר בקשר לעסקה, הכל כפי שייקבע בתקנות.  
 (ב) המבקש להעביר לזר זכות באיגוד מקרקעין שיש בה כדי להקנות לזר את השליטה באיגוד, יראוהו כמוכר ויחולו הוראות סעיף קטן (א).

ממכת לדרוש  
 ידיעות ומסמכים

3. המנהל רשאי לדרוש מהמוכר ידיעות ומסמכים בקשר לעסקה שעליה גיחנה הודעה לפי סעיף 2.

חשבת המנהל

4. (א) המנהל רשאי, תוך חודש מיום קבלת ההודעה לפי סעיף 2, ואם דרש ידיעות ומסמכים לפי סעיף 3 - תוך חודש מיום שקיבל אותם, להודיע למוכר בכתב שבדעתו לר-כוש בשם המדינה את הזכויות במקרקעין במחיר ובתנאי התשלום שבהם הזר נכון לרכוש אותן או בסכום שווין כפי שקבע השמאי הממשלתי, לפי הסכום הנמוך.

1 ס"ח התשי"א, עמ' 159.

2 ס"ח התשי"ב, עמ' 146.

3 ס"ח התשי"ב, עמ' 354.

4 ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

5 ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

(ב) היתה הקניית הזכויות במקרקעין בדרך של מתנה, יהיה המחיר, לענין רכישת הזכויות על ידי המנהל, שווי הזכויות כפי שקבע השמאי הממשלתי.

5. (א) השיב המנהל שהוא נכון לרכוש את הזכויות במקרקעין כאמור בסעיף 4, לא יהיה המוכר רשאי להקנות אותן לזר.

(ב) השיב המנהל שאין בדעתו לרכוש את הזכויות במקרקעין או לא הגיעה תשובה ממנו למוכר תוך שלושה חדשים מיום ששלח המוכר את הודעתו לפי סעיף 2 או את הידיעות ההסמכים לפי סעיף 3, הכל לפי המאוחר, יהיה המוכר רשאי להקנות אותן לאותו זר.

6. השיב המנהל שיש בדעתו לרכוש את הזכויות במקרקעין במחיר שווין כפי שקבע השמאי הממשלתי, והוא נמוך מהמחיר שהזר נכון לשלם תמורתן. יקבע בתשובתו תקופת זמן שבה רשאי המוכר להודיע שהוא חוזר בו מהודעתו כאמור בסעיף 2, ובלבד שלא תפחת משלושים ימים.

7. הודיע המנהל למוכר שבדעתו לרכוש את הזכויות במקרקעין ולא הזר בו המוכר מהודעתו, תבוצע העסקה תוך ששה חדשים מיום הודעת המנהל או מתום שלושים הימים האמורים בסעיף 6, לפי המאוחר, ובלבד שאם הוסכם בין המוכר והזר על תקופה ארוכה יותר, תחול התקופה שהוסכם עליה כאמור.

8. (א) עסקה במקרקעין עם זר שלא נתקיימו לגביה הוראות חוק זה, או שהיה פרט כוזב בהודעה לפי סעיף 2 שניתנה בענינה, אין לה תוקף והיא לא תירשם; אולם אם נרשמה העסקה, רשאי הממונה על המרשם להורות על מחיקתה מהרישום ובלבד שנתן למי שעל שמו נרשמו הזכויות הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו.

(ב) הורה הממונה על המרשם על מחיקת עסקה מהרישום לפי סעיף קטן (א) –

(1) ירשום הערת אזהרה לזכות המדינה, שתעמוד בתקפה עד מתן פסק דין חלוט בענין הזכויות במקרקעין לפי סעיף 9 או עד שהורה הממונה על רישום העסקה מחדש לפי סעיף 10 (ב);

(2) יודיע על כך למי שעל שמו נרשמו הזכויות ונמחקו.

(ג) לא הורה הממונה על מחיקת עסקה מהרישום תוך ששים ימים מיום שגודע לו שלא נתקיימו לגביה הוראות חוק זה, או מיום שגודע לו שהיה פרט כוזב בהודעה לפי סעיף 2 שניתנה בענינה, יראו את העסקה כתקפה ורשומה כדין.

(ד) הרואה עצמו נפגע על ידי מחיקת עסקה מהרישום רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער על כך לפני בית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין.

(ה) פסק דין של בית המשפט בערעור לפי סעיף קטן (ד) ניתן לערער ברשות כאמור בסעיף 19 (ב) לחוק בתי המשפט, התשי"ז-1957.<sup>6</sup>

(ו) אין בהוראות סעיף קטן (א) כדי לפגוע בזכויות שרכש מהזר צד שלישי שאיננו זר בתמורה ובתום לב.

הקניית הזכויות

רשות המוכר לחזור בו מהודעתו

מועד לביצוע העסקה

מחיקת עסקה מהרישום

6 ס"ח התשי"ז, עמ' 148.

סמכות  
בית המשפט

9. (א) גמחק רישומה של עסקה לפי סעיף 8, רשאי בית המשפט, לפי בקשת צד לעסקה או היועץ המשפטי לממשלה –

(1) אם שוכנע ששני הצדדים לעסקה פעלו שלא בתום לב – לפסוק שהזכור יות במקרקעין והתמורה שקיבל המוכר או תלקה, יחולטו לטובת המדינה;

(2) אם שוכנע שרק המוכר פעל שלא בתום לב – לפסוק שהזכויות במקרקעין יחולטו לטובת המדינה ושהמוכר יחזיר לקונה את התמורה שקיבל;

(3) אם שוכנע שהמוכר לא ידע ולא יכול היה לדעת כי הקונה זר מחמת שהקונה הטעה אותו בענין זה – לפסוק שהזכויות במקרקעין יחולטו לטובת המדינה ושהמוכר לא יחזיר לקונה את התמורה שקיבל.

(ב) החליט בית המשפט לחלט את הזכויות במקרקעין לטובת המדינה, רשאי הוא לחייב את המדינה לשלם למי שממנו חולטו הזכויות חלק משווין כפי שיראה בית המשפט צודק בנסיבות הענין.

(ג) כטרם יפסוק בית המשפט כאמור בסעיף קטן (א), יתן למנהל ולצדדים לעסקה הזדמנות סבירה להשמיע טענותיהם.

אישור המנהל

10. (א) הוראות סעיפים 8 ו-9 לא יחולו אם המנהל, באישור היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, אישר את העסקה שבוצעה; אישור כאמור יכול שיינתן בכל עת עד מתן פסק דין בבית המשפט.

(ב) נמחק רישומה של עסקה והמנהל אישר אותה לפי סעיף קטן (א), יורה הממונה על רישום העסקה מחדש.

תחילה

11. הוראות חוק זה יחולו גם על הקניית זכויות במקרקעין לזר בדרך של מימוש משכנתה, מימוש משכון, ביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או מכירת נכס על ידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.

אי תחילה

12. הוראות חוק זה לא יחולו על העברה מכוח דין.

תיקון חוק  
מקרקעי ישראל

13. בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, אחרי פסקה (7) יבוא:

"(8) עסקאות במקרקעי ישראל שנרכשו לפי חוק המקרקעין (הקניית זכויות לזרים), התשמ"א-1980."

ביצוע

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

תחילה

15. תחילתו של חוק זה ביום.....

7 ס"ח התש"ך, עמ' 56.

## מ ב ו א

ההשתלטות שלא כדין על מקרקעי הציבור הגיעה לאחרונה לממדים מדאיגים מאוד, יואילו הסמכות החוקית לסלק את הפולשים איננה עונה על הדרישות.

סעיף 18 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, הדין בשימוש בכוח נגד מסיג גבול, קובע לאמור:

"18. (א) המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו או שלילת שליטתו בהם שלא כדין.

(ב) תפס אדם את המקרקעין שלא כדין, רשאי המחזיק בהם כדין להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאם מיד התופס, ובלבד שעשה כן, בנסיבות הענין, תוך זמן סביר."

בית המשפט העליון, בשורה של פסקי דין, פירש את המונח "זמן סביר" כך שאדם אשר אבדה לו ההחזקה בנכס זכאי לעשות דין לעצמו, כל עוד הסגת הגבול היא "טריה". בית המשפט העליון קבע שסעיף 18 (ב) לחוק המקרקעין הולך בעקבות הדין הקודם, דהיינו, בעקבות הוראות חוק שופטי השלום העותמאני. לכן מותר להשתמש בכוח הזרוע כדי לממש זכויות חוקיות בנכס כלפי אדם שפלש אליו ללא רשות, או לפנות אל המשטרה לעזרתה, הכל בתנאי שהדבר נעשה מיד, כלומר תוך ימים ספורים. אם חלפו ימים מספר, יכול הנפגע לבקש תרופתו רק בדרך של תביעה להחזרת החזקה.

כמו כן קבע בית המשפט כי צריך להתקיים התנאי שלמשטרה נתגלה בצורה ברורה כי מעשה הפלישה, ללא רשות, איננו מוטל בספק ואין לפקפק בו. כשהמדובר במקרקעי המדינה או הרשויות המקומיות, הרי מטבע הדברים הוא שדבר הפלישה לא נודע תוך זמן קצר ולכן לא ניתן לפעול לסילוק הפולש בדרך של "עזרה עצמית".

על כן מוצע לקבוע שניתן יהיה, תוך זמן מסויים מיום שנודע על הפלישה ותוך הגבלת זמן מיום התפיסה, לקבוע בצו שעל מסיג הגבול לסלק ידו ממקרקעי הציבור. דינו של הצו יהא כדין פסק דין והוא יבוצע על ידי משרד ההוצאה לפועל. אולם מי שהוצא נגדו הצו יוכל לפנות לבית המשפט ולהוכיח את זכותו, ובית המשפט יהיה רשאי לצוות על עיכוב הליכי ההוצאה לפועל.

כן מוצע שניתן יהיה להסמיך אדם להיכנס למקרקעי ציבור בכל עת סבירה כדי לבדוק את זכותו של המחזיק ואת השימוש בהם, והוא יוכל לדרוש מהמחזיק למסור ידיעות ומסמכים בנוגע למקרקעין ולזכותו בהם.

## חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), התשמ"א-1980

הגדרות

1. כחוק זה -

"מקרקעי ציבור" - מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל<sup>1</sup> ומקרקעין של רשות מקומית;

"הממונה" -

(1) לענין סעיפים 2 ו-3 -

(א) לגבי מקרקעי ישראל - מנהל מינהל מקרקעי ישראל או מנהל מחוז של מינהל מקרקעי ישראל;

(ב) לגבי מקרקעי רשות מקומית - ראש הרשות המקומית;

(2) לענין סעיף 4 -

(א) לגבי מקרקעי ישראל - מנהל מינהל מקרקעי ישראל או מנהל מחוז של מינהל מקרקעי ישראל, כל אחד מהם יחד עם היועץ המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל או של המחוז;

(ב) לגבי מקרקעי רשות מקומית -

(1) ברשות שיש לה יועץ משפטי לפי חוק הרשויות המקומיות (יועץ משפטי), התשל"ו-1975<sup>2</sup> - ראש הרשות יחד עם היועץ המשפטי;

(2) ברשות שאין לה יועץ משפטי כאמור בפסקת משנה (1) - ראש הרשות באישור הממונה על המחוז.

2. (א) מי שהממונה הסמיכו לכך בכתב רשאי להיכנס למקרקעי ציבור בכל עת סבירה כדי לבדוק את ההחזקה או השימוש בהם וכן את זכותו של המחזיק או המשתמש בהם לעשות כן.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) אין להיכנס למבנה של קבע המיועד למגורים ומשמש להם, אך רשאי שופט של בית משפט שלום לתת צו המתיר את הכניסה.

3. מי שהממונה הסמיכו לכך בכתב רשאי - אם נוכח שדרוש לו מידע שאיננו ברשותו והנוגע למקרקעי ציבור, לזכותו של המחזיק להחזיק בהם או לשימוש או לטיפול בהם - לדרוש מהמחזיק למסור לו מידע כאמור, לרבות מסמכים.

4. (א) תפס אדם מקרקעי ציבור ולדעת הממונה תפיסתם היתה שלא כדין, רשאי הממונה, תוך שלושה חדשים מיום שהתברר לו כי התפיסה היתה שלא כדין ולא יאוחר משנים עשר חדשים מיום התפיסה, לקבוע זאת בצו בחתימת ידו, ובאותו צו יידרש התופס לסלק ידו ממקרקעי הציבור תוך הזמן שנקבע בו ושאינו פחות מעשרה ימים; אם המקרקעין רשומים במרשם המקרקעין, יצרף לצו את נסח הרישום.

(ב) צו כאמור בסעיף קטן (א) דינו כדין פסק דין לסילוק יד התופס ממקרקעי הציבור ויימסר לתופס בדרך שתיקבע בתקנות.

1 ט"ח התש"ך, עמ' 56.

2 ט"ח התשל"ו, עמ' 24.

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <p>5. (א) צו כאמור בסעיף 4 יוגש למשרד ההוצאה לפועל ויבוצע על ידיו.</p> <p>(ב) שר המשפטים רשאי לקבוע הוראות מיוחדות לענין ההוצאה לפועל של סילוק יד לפי סעיף 4.</p> <p>(ג) מי שהוצא נגדו צו לפי סעיף 4 (א) רשאי לפנות לבית המשפט תוך המועד שנקבע לסילוק היד כדי להוכיח שיש לו זכות להחזיק במקרקעין; הוכיח את זכותו – יבטל בית המשפט את הצו ואת מעשי ההוצאה לפועל שנעשו על פיו.</p> <p>(ד) בית המשפט רשאי לצוות על עיכוב הליכי ההוצאה לפועל ובלבד שנתן לממונה הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו לענין זה.</p> | <p>הוצאה לפועל</p>  |
| <p>6. הוראות חוק זה באות להוסיף על זכויותיו של בעל מקרקעין על פי כל דין ולא לגרוע מהן.</p>   | <p>שמירת דינים</p>  |
| <p>7. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו.</p>  | <p>ביצוע ותקנות</p> |