



13.8.2017

לכב'

**חברי הכנסת**

א.ג.נ.,

**הנדון: נייר עמדה בדבר פקיעות וחידושי חכירות בקרקעות כנסייתיות במדינת ישראל.**

מבוא

ביום ג' מנחם אב התשע"ז, 26.7.2017, הונחה על שולחן הכנסת הצעת חוק קרקעות כנסייתיות התשע"ז – 2017. מטרתה של הצעת חוק זה, הינה לשמר את החזקתם של חוכרי המשנה, אשר חכרו בשנות החמישים של המאה הקודמת את מקרקעיהם מהקרן הקיימת לישראל, בדירת מגוריהם, עם התקרב מועד תום החכירה. ברקע הצעת החוק האמורה, כישלונה של הקרן הקיימת לישראל לרכוש את חידוש החכירה על קרקעות הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית בירושלים, בשכונות קוממיות (טלביה) וניות אשר בירושלים, בשנת 2000. בהמשך לפסיקת בית המשפט, כי יפוי הכוח שניתן לכאורה בעסקה זו היה מזויף, רכשה שותפות קוממיות ניות את חידוש זכויות החכירה על קרקעות אלו, מאת הפטריארך היווני אורתודוקסי של ירושלים ובהמשך אף נרכשו זכויות הבעלות על המקרקעין הנ"ל.

ודוק – קרקעות רבות בשטח מדינת ישראל בכלל ובירושלים בפרט, נמצאים בבעלות כנסייתית של מי מהעדות והמסדרים הנוצריים השונים הפועלים בארץ, ומוחכרים לצורכי מגורים ותעסוקה, אם בחכירה ראשית של הקרן הקיימת לישראל ואם בחכירה ישירה לדיירים.

בהתאם לסקר שערך ישראל קמחי ממכון ירושלים לחקר ארץ ישראל, כ - 550 דונם בשטחה של ירושלים לבדה, מוחכרים לצורכי מגורים ותעסוקה.

קירבת מועד תום תקופת החכירה ותפוגת החוזים מקשה על בעלי זכויות חכירה בדירות מגורים למכור את זכויותיהם, שכן אין לחוכר אלא יתרת שנים ספורות בהם הוא רשאי להחזיק במוחכר. היות ומטבע הדברים מדובר בשכונות מגורים וותיקות, אשר בהם מתגוררת אוכלוסייה מבוגרת, מתקשים הדיירים למכור את רכושם ולעבור אם לדיור מוגן, אם לאזור מגורים הקרוב לצאצאיהם וכיו"ב.

זאת ועוד, גם במישור המוניציפאלי והציבורי יוצר המצב הקיים כאוס. עם התקרב מועד פקיעת הסכם החכירה, אין לבעלי זכויות החכירה בקרקע תועלת כלכלית מנקיטת הליכי התחדשות עירונית (אם במסגרת תמ"א 38 ואם במסגרת פינוי בינוי וכיו"ב). זאת, שכן ככל שינקטו הליכים כאלו, הרי כל שיהא בידי היזמים להציע לשיווק, הנן זכויות חכירה קצרות מועד, בדירות המגורים החדשות שתבנינה.

גם הקרן הקיימת לישראל נמצאת במצב של "מלכוד תקציבי". מתד, בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל, משלמים החוכרים תשלום סמלי ובגין רכיב הקרקע בלבד, בעת חידוש חכירה. מאידך, בהתאם לחלק מתוזי החכירה בין הקרן הקיימת לישראל ובין הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים, בעת חידוש החכירה, ככל שהצדדים לא יגעו להסכמות בדבר גובה דמי החכירה החדשים, ימנה נשיא בית המשפט העליון בורר שיכריע בשאלה. דא-עקא, בהתאם

הלשכה באינטרנט E-mail: [landvalu@netvision.net.il](mailto:landvalu@netvision.net.il) [WWW.LANDVALUE.ORG.II](http://WWW.LANDVALUE.ORG.II)

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל-אביב 61019, טל. 5277642, 5225969-03 פקס. 5239419-03

P.O.BOX 2000, TEL-AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 5277642 FAX. 03-5239419



## לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד) Real Estate Appraisers Association in Israel

להנחיות חוזה החכירה, על הבורר להביא בחשבון כי דמי החכירה יכללו גם את שווי המחוברים. קרי: בבוא הקרן הקיימת לישראל לחדש ולהאריך את הסכם החכירה מול הפטריארכיה, היא עשויה להיתבע לשלם דמי חכירה שישקפו לא רק את שווי רכיב הקרקע, אלא שווי המקרקעין בכללותם, לרבות המחוברים (בניינים וכיו"ב) וכן שווי מלא. הצעת החוק האמורה, אשר הונחה על שולחן הכנסת, טומנת בחובה כמה קשיים בסיסים:

הראשון: פגיעה בחופש הקניין. בהתאם לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו "אין פוגעים בקנינו של אדם". הצעת החוק האמורה, מהווה פגיעה בוטה בקניין, אם של הכנסיות והמסדרים השונים – בעלי הקרקע, ואם באנשים ואו תאגידים אשר רכשו מהכנסיות את זכויותיהם בקרקע.

שנית: עובדת היות זכויות החוכרים בנכס במעמד של זכויות חכירה (בין אם ראשית ובין אם משנית) ועובדת היות הבעלות על הקרקע בידי פטריארכיה או מסדר כנסייתי זה או אחר, היתה ידועה לרוכשי הזכויות, או שהיתה אמורה להיות ידועה להם, בעת רכישת הזכויות. בעלות הכנסייה או המסדר רשומה בנסחי הרישום ('טאבו') בלשכת רישות המקרקעין. חזקה על כל רוכש, נכס כי טרם חתימתו על הסכם הרכישה- עיין בנסח זה. השתת מלוא עלות הפקעת המקרקעין מבעליהן, על הקופה הציבורית – קרי: כל אחד ואחד מאזרחי המדינה המשלם את מסיו כחוק, מעמיסה הלכה למעשה את תוצאות טעויותיו של החוכר הפרטי, שלא טרח לבחון ולברר מה הנפקות של הזכויות אותן הוא רוכש, או אף חמור מכך, עצם עיניו (שלא לומר התרשל) מתוך תקווה סמויה כי "הכל יהא בסדר" – על כלל הציבור שאמור עתה לשאת במחדלי הפרט, קרי: הרוכש הפרטי (ויהיה מספרם של רוכשים אלו – אשר יהיה).

שלישית: דומה כי הצעת החוק האמורה, לא הביאה בחשבון את ההשלכות הדיפלומטיות החמורות, האמורות להתגלע, ככל שהצעת חוק זו תבשיל לכדי חוק. ניסיונות עבר, להפקיע מקרקעי כנסייה, הידרדרו עד לסף משבר דיפלומטי. ראה ניסיונות עבר להפקעת רצועת דרך ביערות כרמיזון מדרום לירושלים, בבעלות מנזר כרמיזון, לצורך סלילת כביש 39 לבית שמש, אשר הגיעו עד כדי איומים מהוותיקן, לניתוק הקשרים הדיפלומטיים בין המדינות.

בנייר עמדה זה, נציע פתרון, אשר יש בו כדי להקל ואף לפתור את מצוקות רוכשי זכויות החכירה והקרן הקיימת לישראל מחד, מבלי לפגוע בזכויות בעלי זכות הבעלות ומבלי להשית את עלות הנ"ל על משלם המסים. אנו תקווה, כי יהא בנייר עמדה זה לסייע בידי חברי הכנסת וממשלת ישראל למצוא מוצא נבון מהסבך.



## לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

### רקע היסטורי

ארץ ישראל בכלל, וירושלים בפרט, מהווים את ערש הדת הנוצרית. בהתאם לאמונתם, כאן נולד, גדל ונצלב ישו, אשר הנוצרים רואים בו בן אלוהים ומשיח. כאן הכשיר ישו את תריסר שליחיו ומכאן יצאו הם להפיץ את "הבשורה". עדות נוצריות שונות, החלו לפעול בארץ כבר במאות הקדומות. במסגרת זו, החזיקו עדות אלו שטחי קרקע נרחבים, כנסיות, מנזרים, אכסניות לצליינים, ושטחים חקלאיים נרחבים ועוד. תיעוד על החכרת קרקעות כנסייתיות לגורמים פרטיים ישנו כבר מהמאה ה-4, ותיעוד על החכרה כנייל בירושלים קיים כבר ממחצית המאה ה-6.

מטרת רכישת הקרקעות והחכרתם, ע"י המוסדות הנוצרים, היתה למסד וכרית ביטחון כלכלית למנזרים ולמסדרים הנוצרים שפעלו בארץ הקודש.

כיום, מחזיקים הכנסיות וגופים נוצרים שונים שטחי קרקע נרחבים. חלקם, משמשים את המסדרים והמנזרים השונים לפעילויות דתיות, חלקם משמשים לצרכים אחרים של הקהילות הללו וחלקם מוחכרים אם לקרן הקיימת לישראל, ואם לגורמים יזמיים פרטיים.

### חכירות שעלו לכותרות לאחרונה:

- "ראש רחביה" – כ-30 דירות מגורים בשכונת רחביה בירושלים, שהקרקע עליהן נבנו הוחכרה ממסדר האבות ציון (רטיסבון) לתקופה של 99 שנה, בשנת 1935.
- "גן רחביה" – כ-50 דירות מגורים בשכונת רחביה בירושלים, שהקרקע עליהן נבנו הוחכרה ממסדר האבות ציון (רטיסבון) לתקופה של 99 שנה, בשנת 1936.
- קרקעות השכונות קוממיות (טלביה) וניות - כ-500 דונם, שהוחכרו ע"י הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית לקרן הקיימת לישראל, בשלושה הסכמי חכירה שונים, בין השנים 1951-1952, לתקופה של 99 שנה.
- שטח הגן הלאומי קיסריה שהוחכר מהפטריארכיה היוונית אורתודוכסית.
- שטח השוק היווני ביפו (מול מגדל השעון), שהוחכר מהפטריארכיה היוונית אורתודוכסית.
- ויוטעם - המקרים המפורטים לעיל, הינם מעט מזעיר משלל הסכמי חכירה בין מוסדות נוצרים שונים ובין חוכרי קרקעות, בשטחי הארץ בכלל ובירושלים בפרט.
- לצורך ההדגמה בלבד, נזכיר מתחמי קרקע בשכונת בקעה בירושלים, שהוחכרו מהקוסטודיה טרה סנטה (המסדר הפרנציסקני), שטחים נרחבים בשכונות גבעת אורנים, קטמון, רחביה ועוד, בירושלים – שהוחכרו לגורמים פרטיים ע"י הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית בירושלים, שטחים רבים בערים חיפה, יפו, לוד ועוד השייכים לכנסיות ומסדרים שונים ובהם: הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית, הפטריארכיה היוונית קתולית (מלכיתית), המסדר הקתולי סנט ג'וזף, ועוד כהנה וכהנה.

E-mail: [landvalu@netvision.net.il](mailto:landvalu@netvision.net.il)

5239419-03 פקט. 5225969-03, 5277642

[WWW.LANDVALUE.ORG.II](http://WWW.LANDVALUE.ORG.II)

הלשכה באינטרנט בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל-אביב 61019, טל.

P.O.BOX 2000, TEL-AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969. 5277642 FAX. 03-5239419



## לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד) Real Estate Appraisers Association in Israel

### זכות הקניין של הכנסיות

בבואנו לדון בקרקעות בבעלות כנסייתית, שומה עלינו להקדיש מספר מילים לזכות הקניין של הכנסיות והמסדרים השונים בקרקע. זאת בין היתר בשל העובדה, כי בעת רכישת הקרקעות (במאות שעברו ובעיקר במאה ה-19), עדין לא היו דיני תאגידיים, מכוחם יכלו הכנסיות להיחשב כבעלים.

ככלל יאמר, כי חלק מהקרקעות נרכשו ע"י נזירים, אשר בהיות חלקם בעלת נתינות עות'מאנית – היו רשאים לרכוש קרקעות. לעת מות הנזירים, הועברו הקרקעות על שם הכנסייה, וזאת מכוח סעיף 122 לחוק הקרקעות העות'מאני – 1858, שקבע:

"קרקע שסיפחיה מזמן קדום למנזר, ונרשם סיפוח זה בספרי האחווה המלכותיים, אין להחזיק בה לפי שטר טאבו ואין לקנותה או למוכרה. אך קרקע, שהיתה מוחזקה לפניו לפי שטר טאבו ועברה באחת מהדרכים לידי נזירים, שהחזיקו בה בלי שטר טאבו, כקרקע מסופחת למנזר – ינהגו בה כבשאר קרקעות-מירי ויחזיקו בה כמקודם לפי שטר טאבו."

המלומד א. בן שמש, מבהיר סעיף זה כמתייחס לשני מצבים:

א. קרקעות אשר נרשמו בספרי האחווה על שם מנזר, הרי הן כקרקעות הקדש, וממילא לא ניתן למוכרן או לקנותן – שהרי דינן כ"ווקף".

ב. קרקעות אשר היו בבחינת קרקעות "מירי" ונרכשו ע"י נזירים ולא ע"י המוסד עצמו, אין החוק רואה אותה כקרקע הקדש, הגם שהיא משמשת את המנזר, אלא כקרקע "מירי" אשר הזכויות בה סחירות.

דרך נוספת להכרה בזכויות אלו, הנה דוקטרינת "תאגיד למעשה" שיצר בית המשפט העליון בע"א 272/81 הפטריארכייה היוונית אורתודוקסית של ירושלים נ' עיריית רמלה:

"הכרתו של המחוקק, שגוף מסוים יכול להיות נושא לזכויות וחובות אינה חייבת להינתן במפורש, אלא היא יכולה להינתן גם במשתמע בדרכים שונות ... שמהן נראה מכללא, שהכרה זו נתנה ע"י המחוקק"

קרי: בית המשפט העליון קבע, כי בפתחו של המילניום השלישי, לא ניתן לטעון, כי המחוקק הישראלי אינו מכיר בכנסיות ובמסדרים השונים כתאגיד למעשה.

למותר לציין, כי ככל שהמחוקק מכיר בזכויות הכנסייה, הרי שהוא מחויב להכיר גם בזכויות הבא בנעליה, קרי, מי שרכש את זכויות הבעלות מידיה.

מעבר לכך, באמנה שנחתמה בין מדינת ישראל ובין הותיקן בשנת 1997, הכירה מדינת ישראל בכלל המסדרים הקתוליים במדינת ישראל, כבעלי אישיות משפטית הרשאים ויכולים להחזיק מקרקעין.



**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)**  
**Real Estate Appraisers Association in Israel**

**ירידת ערך זכויות בעלי הדירות – החוכרים**

החל משנת 1992, מבצע שמאי המקרקעין קובי ביר סדרת ניתוחי עסקאות בזכויות חכירה, על דירות מגורים הבנויות על קרקעות כנסייה. בהתאם לני"ל, פיתחתי מודל כלכלי אשר יש בו כדי ללמד, בכמה ירד ערך זכויות החכירה, ככל שתקופת החכירה מתקצרת. הני"ל מבוסס על ההבנה, כי רכישת זכויות חכירה לתקופה מוגבלת, מהווה למעשה רכישת תקופת שכירות, ודמי החכירה המשולמים בעת רכישת הזכויות, מהווים למעשה חלף והיוון של דמי השכירות העתידיים. ודוק – בהתאם לחוק המקרקעין התשי"ט-1969, חכירה הינה שכירות לתקופה העולה על 5 שנים. בהתאם למודל האמור, הפרש המחיר בין דירה בבעלות מלאה ובין דירה בזכויות חכירה (בהתאם ליתרת התקופה), יהא דומה להפרש בין מקדם היוון לתקופה אין סופית, ובין מקדם יתרת התקופה שנותרה עד לסיום החוזה. כאמור, בחינת עסקאות בדירות מגורים הבנויות על קרקעות כנסייה, מצאה מתאם ברמה גבוה לשיעורי ההיוון האמורים. משכך נצפה, כי המודל האמור אכן מבטא נכונה את התנהגות שוק זכויות החכירה בדירות הבנויות על קרקע כנסייתית.

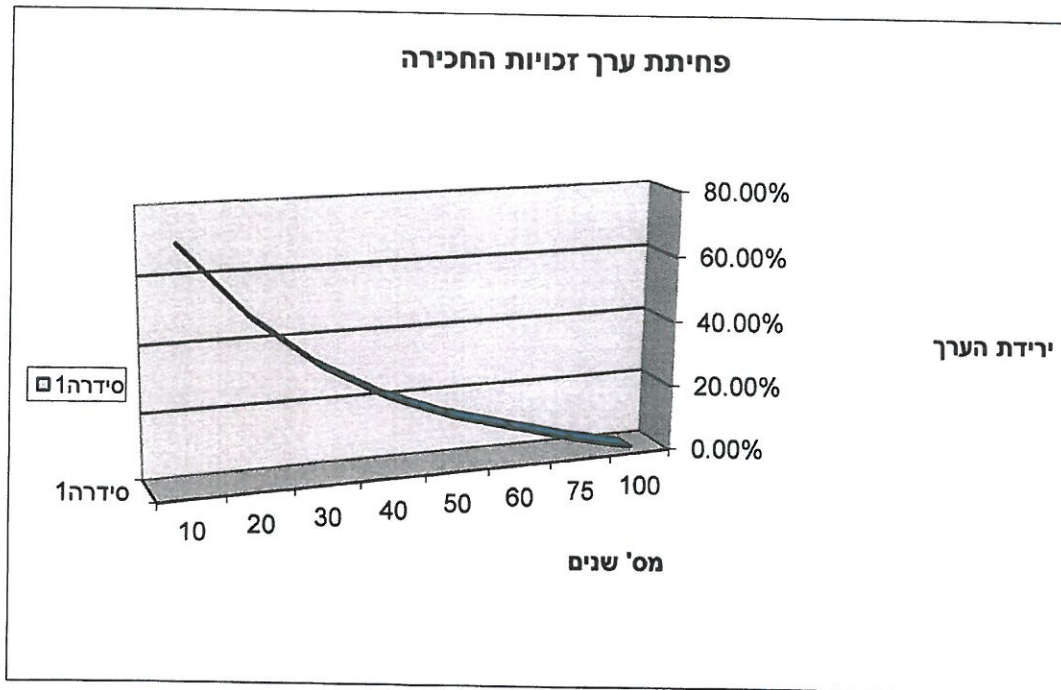
להלן טבלה המבטאת את ההפרשים האמורים:

ירידת הערך	יחס מקדם ל-100 שנה	מקדם ע.נ.נ.	אחוז היוון - תשואה שנתית	יתרת שנים
0.00%	1	27.66	3.50%	100
4.52%	0.954846591	26.41		75
9.80%	0.901983381	24.94		60
15.19%	0.848138025	23.46		50
22.78%	0.772183831	21.36		40
33.50%	0.66504294	18.39		30
48.61%	0.513910131	14.21		20
69.93%	0.300722379	8.32		10
83.67%	0.163260999	4.52		5
96.51%	0.034936493	0.97		1



**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)**  
**Real Estate Appraisers Association in Israel**

להלן הנתונים האמורים בגרף:



מהטבלה והגרף האמורים ניתן ללמוד כי:

- כאשר יתרת תקופת החכירה עומדת על כ- 100 שנה, אין הפרש מדיד בין שווי זכויות בעלות ובין שווי זכויות החכירה למלוא התקופה ולמעשה – שווים זהה. דבר זה מסביר, מדוע בעת רכישת זכויות החכירה בתחילת התקופה, שילמו החוכרים את מלוא מחיר הדירה. קרי: שווי זכויות חכירה לתקופה של מאה שנה הנו שווה ערך לשווי רכישת זכויות בעלות מלאה, ולמעשה לא היתה כל "הונאה" במחיר הזכויות, כפי שהיו שניסו לטעון.
- ככל שיתרת תקופת החכירה גבוה מפרק זמן של 50-60 שנה, שוק המקרקעין מפחית פחות מ- 10-15% משווי זכויות החכירה, ביחס לשווי זכויות הבעלות. קרי: ההשפעה המשמעותית של ירידת ערך הזכויות תבוא לידי ביטוי רק עת יתרת תקופת החכירה, תפחת מפרק זמן של 50-60 שנה. הני"ל גם מסביר, מדוע רק בשנים האחרונות "התעוררו" דיירי הקק"ל בשכונות טלבי הוניות בירושלים, לזעוק את זעקתם.



**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד)**  
**Real Estate Appraisers Association in Israel**

**הצעת פתרון כלכלי-WIN WIN SITUATION**

על מנת להציע פתרון כלכלי למצוקות הדיירים חוכרי הקרקעות, מבלי לפגוע בזכויות הקניין של בעלי זכויות הבעלות, יש למפות תחילה את האינטרסים של הצדדים:

חוכרי הדירות: ככל שתקופת החכירה מתקצרת ומתקרבת למועד סיומה, שווי זכויות החוכרים פוחת והולך. זכויות בנייה בלתי מנוצלות, ככל שישנן (לרבות: תמ"א 38, פינוי בינוי וכיו"ב), אינן כדאיות לניצול ע"י החוכרים, שכן עד לכשתושלם הבנייה, לא ימצא רוכש שירכוש זכויות לתקופה קצרה – עד תום החכירה.

הבעלים:

כל עוד חוזה החכירה תקף, אין בידי הבעלים ליהנות מהקרקע. אף אם הבעלים הנוכחי, רכש את זכויות הבעלות מהכנסייה, הרי שהוא יוכל ליהנות מזכויותיו אלו רק במועד בו יפקעו זכויות החוכרים המחזיקים בנכס - עת יגיע לקיצו חוזה החכירה הנוכחי. זאת לרבות חוספת בנייה וניצול זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

המשמעות:

רוכש זכויות הבעלות, שהשקיע מלוני שקלים ברכישתן, "יפגוש" את כספו בחזרה ויוכל לממש את השקעתו, רק בעוד עשרות שנים.

הליכי התחדשות עירונית, תמ"א 38 ופינוי בינוי לא מבוצעים, לא ע"י החוכרים (היות ויתרת תקופת החכירה קצרה מכדי שתוכל להוות אטרקטיבית מבחינה כלכלית) ולא ע"י הבעלים (אשר אינם יכולים לפעול בקרקע, כל עוד הסכם החכירה הנוכחי תקף).

**הפתרון המוצע: שיתוף פעולה בין הבעלים ובין הדיירים.**

בתמורה לחידוש החכירה לתקופה ארוכה ומשמעותית ו/או הקניית בעלות לחוכרים המחזיקים בדירות המגורים, יאפשרו הדיירים החוכרים לבעלים לממש את מלוא יתרת זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיהא בידי לאשר על המקרקעין, כבר עתה.

ריווח החוכרים: חידוש תקופת החכירה על דירותיהם, תביא באחת להעלאת שווי זכויותיהם בדירה עד לכדי שווי בעלות מלאה.

החוכרים אף יוכלו לממש את מלוא זכויותיהם, על דרך מכירת הנכס, בשווי מלא כבר עתה.



**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ד)**  
*Real Estate Appraisers Association in Israel*

ריווח הבעלים: האפשרות לממש את זכויות הבנייה על המקרקעין כבר עתה, מבלי להמתין למועד חידוש החכירה בעוד עשרות שנים, גבוה בהרבה משווי המהווך להיום, של הסכומים אותם יוכל לגבות מהחוכרים בגין חידוש החכירה-סכומים אותם יוכל לדרוש רק עת תסתיים תקופת החכירה.

ריווח הציבור: הליכי התחדשות עירונית בקרקעות אלו, יהפכו באחת אטרקטיביים עת יבוצעו ע"י בעלי זכויות הבעלות בקרקע, מבלי שיאלצו להמתין עד תום תקופת הסכם החכירה הנוכחי.

ודוק – מודל זה נוסה באחת משכונות ירושלים, בניין בו הדירות מוחכרות ממסדר כנסייתי. המודל לא צלח בסופו של יום, משתי סיבות עיקריות:

האחת – קביעת רשות מיסוי מקרקעין, כי העסקה בין הבעלים והחוכרים מהווה הלכה למעשה רכישה מחודשת של זכויות החכירה. תוצאות המס של הני"ל (מס שבח מקרקעין לבעלים – בגין מכירת חידוש החכירה, ומס רכישה לחוכרים – בגין רכישת הני"ל) הביאה לייקור העסקה המשולבת. לחוכרי הדירות לא היה את הסכום הנדרש לתשלום המס (כאמור, מדובר באנשים מבוגרים) ואילו הבעלים טען (ומבחינתו בצדק רב) כי הוא נכון לחדש את החכירה ללא תשלום, אך אין הוא נכון לשאת בהוצאות המיסוי של החוכרים-הדיירים. השנייה – היקף זכויות בנייה מספק, על מנת לייצר אטרקטיביות שתהא שוות ערך לשווי דחוי של התשלומים אשר יהא על החוכרים לשלם לבעלים תמורת חידוש החכירה, בעת מועד פקיעת החוזה.

להלן אף תחשיב סכמטי, המראה את כלכליות הצעה האמורה עבור בעל הקרקע:

ריווח היזם מהאפשרות לממש את זכויות הבנייה במידי	
שווי זכויות בנייה למ"ר בממוצע:	₪20,000.00
דחוי ל- 30 שנה	₪6,166.37
ריווח היזם:	₪13,833.63

הפסד היזם מהעברת זכויות חכירה לחוכרים ללא תמורה	
שווי דירה עתידי:	₪30,000.00
בהפחתת פחת צבור ל- 30 שנה בשיעור 30% (דירה בת מאה שנה):	₪21,000.00
הפסד נוכחי מדמי רכישה עתידיים הצפויים להתקבל בעוד 30 שנה:	₪6,474.69
הפסד היזם:	₪14,525.31

מהני"ל ניתן להסיק, כי בתקופת יתרת חכירה ממוצעת של 30 שנה, יזם ריאלי יהא נכון להעביר את מלוא זכויות חידוש החכירה, על הדירות הבנויות, לדיירים בהם, אם ללא תמורה ואם בתמורה מנמלית, וזו בתמורה לקבלת האפשרות לממש את זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות במידי, מבלי להמתין לתום תקופת החכירה הנוכחית.





**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)**  
**Real Estate Appraisers Association in Israel**

יחד עם זאת וכפי שפורט לעייל, ככל שעסקאות מעין אלו תחויבנה במיסוי מקרקעין, אמורה הכדאיות בעסקאות אלו לרדת לטמיון.

לאור האמור, הננו להציע לחברי הכנסת וממשלת ישראל, לאמץ חוק ברוח הדברים הנ"ל.

**פרטי הצעת החוק**

1. הגדרות:

בחוק זה:

"בעל זכויות" – עדה דתית מוכרת או מסדר כנסייתי שהנו בעלים של קרקעות נדרשות (כמשמעותן בחוק זה) ו/או מי שרכש את זכות חידוש החכירה הראשית או זכות הבעלות מהני"ל.

"חוכרים בקרקעות נדרשות" – חוכר (לרבות חוכר משנה) המחזיק בזכויות חכירה על דירת מגורים, שנבנתה על קרקעות נדרשות (כמשמעותן החוק זה)

"עסקה בקרקעות נדרשות" – עסקה בין בעל זכויות (כמשמעותו בחוק זה) ובין כלל החוכרים בקרקעות נדרשות באותם מקרקעין, במסגרתה בתמורה לחידוש תקופת החכירה לחוכרים בקרקעות נדרשות בדירות המגורים במקרקעין האמורים, לתקופה שלא תפחת מתשעים ותשע שנה מיום פקיעת הסכם החכירה התקף בעת מתן ההארכה האמורה, או העברת זכויות בעלות על דירת המגורים לחוכרים האמורים, יועברו כלל זכויות הבנייה (התקפות והעתידיות) בקרקע האמורה, לרבות זכויות בנייה הנובעות מתמ"א 38 והתחדשות עירונית לרשותו של בעל הזכויות.

"קרקעות נדרשות" – מקרקעין למטרת מגורים בישראל, שלגביהם נכרת חוזה בין עדה דתית מוכרת ו/או מסדר כנסייתי מוכר כמחכיר ובין הקרן הקיימת לישראל ו/או כל חוכר אחר ואשר הוקנתה בהם זכות חכירה או חכירת משנה לחוכרים בקרקעות אלו, למטרת מגורים.

2. עסקה בקרקעות נדרשות לא תחשב כעסקה במקרקעין לצורך חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג – 1963.

3. בעסקה בקרקעות נדרשות, בה זכויות החכירה הראשיות הן מקרקעי ישראל, כהגדרתן בחוק יסוד מקרקעי ישראל, לא ישולמו דמי הסכמה או דמי היתר בגין העברת הזכויות.



**לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)**  
**Real Estate Appraisers Association in Israel**

4. בעסקה בקרקעות נדרשות, יראו את כלל החוכרים בקרקעות נדרשות, במקרקעין האמורים, כמי שהסכימו לכל תוספת בנייה, לרבות במסגרת תמ"א 38, אשר תבוצע על ידי בעל הזכויות, ובתנאי שהבנייה תבוצע על פי כל דין ושאינן בבנייה האמורה כדי לפגוע פגיעה מהותית בדירת החוכרים. של מי מהחוכרים.

**סיכום:**

לאחר לימוד מעמיק של הסוגיה האמורה, אנו סבורים כי יש בהצעת החוק המוצעת על ידינו משום מתן מענה הולם, ראוי, פתרון אשר יש בו רק מרוויחים.

בעלי זכויות החכירה יוכלו לקבל תקופת חכירה נוספת, שלא תפחת מ-99 שנה נוספות מיום פקיעת ההסכם הנוכחי. זאת, אם בתשלום סמלי ואם ללא תשלום כלל.

בעלי זכויות הבעלות יוכלו לממש זכויות בנייה קיימות ועתידיות שתאושרנה ע"פ כל דין, כבר עתה, מבלי להמתין עד למועד תום תקופת החכירה הנוכחית.

הקרבן הקיימת לישראל תוכל לצאת מה"מלכוד" אליו נקלעה (כאמור: ההפרש בין עלויות חידוש החכירה בהן היא עשויה להתחייב אל מול תקבולי חידוש החכירה מצד חוכרי המשנה), וזאת בתמורה לויתור על דמי הסכמה ודמי היתר העשויים לנבוע מעסקה בקרקעות נדרשות.

הרשויות המוניציפאליות תרוחנה את החזרת האטרקטיביות לפרויקטים של התחדשות עירונית בקרקעות כנסייתיות מוכרות.

הננו לרשותכם בכל שאלה / הבהרה!

בברכה

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין

קובי ביר עו"ד (L.L.M) ושמאי מקרקעין

עותק: מזכירות הלשכה.

E-mail: [landvalu@netvision.net.il](mailto:landvalu@netvision.net.il)

5239419-03 פקס. 5225969-03, 5277642

הלשכה באינטרנט [WWW.LANDVALUE.ORG.II](http://WWW.LANDVALUE.ORG.II)

בית המהנדס, דיזנגוף 200, ת.ד. 2000 תל-אביב 61019, טל.

P.O.BOX 2000, TEL-AVIV 61019 ISRAEL TEL. 03-5225969, 5277642 FAX. 03-5239419