



## משרד הכלכלה

**השׁ**

יום ראשון ח' אלול תשע"ה  
23 אוגוסט 2015



לכבוד

**חה"כ איתן כבל**  
יו"ר ועדת הכלכלה

שלום רב,

**הנדון : תקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטיים במכירת קרקע שאינה זמינה לבניה),  
התשע"ה – 2015**

1. מצורף למכתבי טיוות התקנות שבנדון.
2. במסגרת העיליה הניכרת במחירים הנדלין, חלה קפיצה גדולה בהיקף העסקאות בקרקעיות חקלאיות. רובם המכريع של רוכשי קרקעות חקלאיות הוא מממד הביניים אשר איינו יכול לרכוש דירה, ורכש את הקרקע כתחזיף. אין בידי צרכן העושה עסקת רכש בקרקע שאינה מיועדת למגורים, אפשרות להעריך נכונה את סיכויי ההפשה של הקרקע. כמו כן, הצרכן איינו יודע לשקלל את העולות הצפויות במקרה שתהיה אפשרות: היתר השבחה, מיסוי, והפקעות לצרכי ציבור.
3. התקנות מציעות לחיבר עסק המפרנס או המשוק קרקע שאינה זמינה לבניה, לגלוות לצרכן בפרסומת או בשלב השיווק כי הקרקע אינה זמינה לבניה. כמו כן, התקנות מציעות לחיבר עסק המוכר או המচכיר לצרכן קרקע שאינה זמינה לבניה, למסור לצרכן בכתב, זמן סביר מראש ובלבד שלא יחתת מ- 7 ימים לפני התקשרותו של הצרכן עם העוסק בחוזה או במסמך אחר המזכיר לו חבות כלפי העוסק, שומות מקרקעין ערכאה לפי תקן 22 – תקן בדבר פירות מזערני נדרש בשומה לקרקע המשווקת לציבור על בסיס צפויות, שאישרה מועצת שמיי המקרקעין, כפי שמפורט באתר האינטרנט של מועצת שמיי המקרקעין.
4. יש בתקנות אלו להביא לשקיפות ולמנוע הטיעית צרכנים המבקשים לרכוש קרקע חקלאית.
5. לנוכח האמור, אודה לך אם תעלה את אישור התקנות לסדר יומה של ועדת הכלכלה בתקדם.

בכבודך,  
חה"כ אריה מפלוף זרעוי  
שר הכלכלה

העתקים : גבי לאה ורונ, מנהלת ועדת הכלכלה  
עו"ד אתי בנדר, יו"מ"ש ועדת הכלכלה  
עו"ד תמר פינקוס, ממונה על הרשות להגנת הצרכן ולסחר הון  
עו"ד חנה ויינשטיין-טיררי, יו"מ"ש הרשות להגנת הצרכן ולסחר הון  
עו"ד אפרת רחל מאררי, ראש תחום ייעוץ וחקיקה, הרשות להגנת הצרכן ולסחר הון

משרד הכלכלה

בניין ג'ורי, רחוב בגין 5, קריית הממשלה, ת.ד. 3166, ירושלים 9103101  
טל. 02-6662908/9, 02-6662251/2, lishka.sar@economy.gov.il

**תקנות הגנת הצרכן (חובה גילוי פרטיים במכירת קרקע שאינה זמינה לבניה),  
התשע"ה – 2015**

בתווך סמכותי לפי סעיפים 4(א)(3) ו- 37 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א – 1981<sup>1</sup>, בהתייעצות עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, אני מותקין תקנות אלה:

- 1. הגדרות**
- "שומת מקרקעין" – כהגדרתה בחוק שמי מקרקעין, התשס"א-2001<sup>2</sup>;
- "קרקע זמינה לבניה" – קרקע אשר חלה עליה תכנית מפורשת שמצויה ניתן להוציא היתרים לבניה, גם אםימוש הבניה מותנה בתנאים שטרם התקיימו כגון עירicitת תכנית עיצוב, תכנית פיתוח, תכנית הריסה וכיוצא באלה, אשר אינם מחייבים אישור תכנית חלוקה או איחוד וחלוקת;
- "תקן 22" – תקן בדבר פירוט מוערכי נדרש בשומה לקרקע המשווקת לציבור על בסיס צפיפות, שאישרה מועצת שמי המקרקעין, כפי שמפורטם באתר האינטרנט של מועצת שמי המקרקעין.
- 2. חובת גילוי**
- (א) עסק המפרסם קרקע שאינה קרקע זמינה לבניה לצרכן, יגלה לצרכן בפרסומת כי הקרקע אינה זמינה לבניה; תקנת משנה זו תחול גם על משוקן ועל שלב שיוק הקרקע.
- (ב) בפרסומת בתקורת כתובה, הגליוי כי הקרקע אינה זמינה לבניה יהיה באופן ברור ומובלט ובגודל אותיות שלא יפחח מגודל האותיות הגדולות ביותר באותה פרסום.
- 3. חובת גילוי**
- (א) עסק המוכר או המচכיר לצרכן קרקע שאינה זמינה לבניה, חייב למסור לצרכן בכתב שומת מקרקעיןعروכה לפי תקן 22, זמן סביר מראש ובלבד שלא יפחח מ- 7 ימים לפני התקשרותו של הצרכן עם העסוק בחזווה או במסמך אחר המזכיר לו חבות כלפי העסוק;
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור בתקנת משנה (א), ימסור העסוק עם שומת המקרקעין תמצית שומה שתכלול את הפרטים הבאים ואותם בלבד:
- (1) סבירות – האם סבירות מימוש תכנית שינוי ייעוד הקרקע  
(프로그램ה) היא קלושה או לא קלושה כאמור בסעיף 5.12.1 לתקן 22;
- (2) ייעוד הקרקע נכון למועד המכירה וייעוד הקרקע לאור תוכנית

<sup>1</sup> ס"ח התשמ"א עמ' 248; התשס"ו, עמ' 320.

<sup>2</sup> ס"ח התשס"א, עמ' 436.

- שינויי ייעוד הקרקע המוצגת בידי העוסק;
- (3) שווי קרקע נוכחי נכון למועד המכירה, כאמור בסעיף 5.12.1  
لتaken 22;
- (4) שווי קרקע משוער (היפוטטי) – במקרה של שימוש תכנית שינוי  
יעוד הקרקע;
- (5) משך הזמן הצפוי לשינוי ייעוד הקרקע כאמור בסעיף 5.11 ב  
لتaken 22;
- (6) סך כל ההוצאות הכרוכות במימוש תכנית שינוי ייעוד הקרקע,  
וכן סך כל החיטלים והמסים, כאמור בסעיף 5.11 ג לתaken 22.

4. תחילתן של תקנות אלה חודש מיום פרסום (להלן-יום התחילת).

5. תחולתה –  
 (1) על פרסום ועל שיוק שהחלו קודם יום התחילת ושבידין ניתנו  
להתקשר בעסקאות מכוחם;
- (2) לגבי צרכן שקודם יום התחילת קיבל מידע מעסיק לצורך רכישה או  
חכרה של קרקע שאינה זמינה לבניה, ובלבד שטרם התקשר עם  
העסק בחזזה.

התשע"ה (2015) \_\_\_\_\_  
(חט 3-5058)

אריה דרעי

שר הכלכלה

בעשור האחרון חלה עלייה ניכרת בעסקאות לרכישת קרקע חקלאית והיקפן עומד על כ- 4.5 מיליארד ש". מניתוח הנתונים בעסקאות אלו עולה כי רוכשי הקרקע חקלאיות מתאפיינים בהכנסה ציונית של כ- 100,000 ש"ג וגילם הממוצע הינו 40. רובם המכريع של רוכשי קרקע חקלאיות הוא מממד הביניים אשר איננו יכול לרכוש דירה, ורוכש את הקרקע כתחליף.

החל משנת 2009, בה החלה העלייה הגדולה במחاري הנדל"ן, ניכרת קפיצה גדולה בהיקף העסקאות בקרקע חקלאיות. במקביל לעליית המחיריהם של מעלה מ- 10% בכל אחת מהשנתיים 2009-2010, ניתן לראות גם עלייה של כ- 33% בהיקף העסקאות. הקפיצה בביקוש לקרקע, בד בד עם עליית מחاري הנדל"ן, מחזקים את הטענה כי פרופיל הרוכשים אינו משקיעים, אלא זוגות צעירים הרואים בקרקע חקלאית השקעה תחליפית להשקעה בנדל"ן.

מאחר והצרן איננו יכול להעריך את סיכון ההפרשה של הקרקע החקלאית, וניזון מה במידע שמציג בפניו המשוק, העסקאות בקרקע חקלאיות הינו ספקולטיביות באופיו. צרכנים מתפתחים להבטחת הרווח הבטוח כביכול הגלום בעסקה ורוכשים קרקע חקלאיות במחיר גבוה בהרבה מערכן האמתי, המגלים בתוכו את ערך הקרקע לאחר הפרתו למגורים. בפועל, איןידי צרכן העושה עסקת רכש בקרקע שאינה מיועדת למגורים, אפשרות להעריך נכונה את סיכון ההפרשה של הקרקע. כמו כן, הצרן איננו יודע לשקלל את העליות הצפויות במקרה שתהיה הפשרה: היטל השבחה, מיסוי, והפקעות לצרכי ציבור.

תקנה 2 מוצע כי עסק המפרנס או המשווק קרקע שאינה קרקע זמינה לבניה לצרכן, יגלה לצרכן בפרסומת או בשלב השיווק כי הקרקע אינה זמינה לבניה. פרסום במדיה כתובה, ה吉利 כי הקרקע אינה זמינה לבניה יהיה באופן ברור ומובלט ובוגדלו יותר מאשר שלא יפחית מוגדל האותיות הגדולות ביותר בפרסומות.

תקנה 3 מוצע כי עסק המוכר או המচכיר לצרכן קרקע שאינה זמינה לבניה, יחויב למסור לצרכן בכתב, זמן סביר מראש ובלבד שלא יפחית מ- 7 ימים לפני התקשרותו של הצרן עם העוסק בחוזה או במסמך אחר המזכיר לו חבות כלפי העוסק, שומרת מקרקעין ערוכה לפי תקן 2. נוסף על כך מוצע שהעסק ימסור עם שומרת המקרקעין תמצית שומה שתכלול את הפרטים הבאים ואוטם בלבד:

(1) סבירות – האם סבירות מימוש תוכנית שינוי ייעוד הקרקע (프로그램ה) הינה קלואה או

לא קלואה כאמור בסעיף 5.12.1 לתקן 22;

(2) ייעוד הקרקע נכוון למועד המכירה וייעוד הקרקע לאור תוכנית שינוי ייעוד הקרקע

המודצת על ידי העסק;

(3) שווי קרקע נוכחי נכוון למועד המכירה, כאמור בסעיף 5.12.1 לתקן 22;

(4) שווי קרקע משוער (היפותטי) – במקרה של מימוש תוכנית שינוי ייעוד הקרקע;

(5) משך הזמן הצפוי לשינוי ייעוד הקרקע כאמור בסעיף 5.11 ב;

(6) סך ההוצאות הכרוכות במימוש תוכנית שינוי ייעוד הקרקע, וכן סך החיטלים

והמסים, כאמור בסעיף 5.11 ג.

תקנה 5 מוצע כי תקנות אלה יחולו על פרסום ועל שיווק שקדמו ליום תחילת תקנות אלה וכן לגבי כל צרכן שטרם התקשר עם העוסק בעסקה לרכישתה או החכמתה קראע.