

## הכנסת העשרים וחמש

יוזם : חבר הכנסת משה פסל

פ/3860/25

### הצעת חוק חכירה הוגנת, התשפ"ג–2023

הגדרות

1. בחוק זה –

"גוף ציבורי" – משרדי הממשלה ומוסדות מדינה אחרים, רשות מקומית וגוף אחר הממלא תפקידים ציבוריים על פי דין ;  
"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט–1969<sup>1</sup> ;  
"חכירה לדורות" – כהגדרתה בסעיף 3 לחוק המקרקעין ;  
"חוכר לדורות" – לרבות חוכר משנה ;  
"מקרקעין" – מקרקעין, כהגדרתם בחוק המקרקעין, עליהם בנוי לפחות מבנה אחד שנבנה לאחר שהמקרקעין הוחכרו לראשונה ;  
"עסקה" – הקניה של בעלות, חכירה לדורות או זכות קדימה במקרקעין, כמשמעותם בחוק המקרקעין.

זכות קדימה לחוכר לדורות

2. לחוכר לדורות תהיה זכות קדימה, כמשמעותה בחוק המקרקעין, לגבי כל עסקה במקרקעין שאותם הוא חוכר ; זכות זו אינה ניתנת להתניה או לויתור.

הארכת הסכם חכירה

3. (א) בעל מקרקעין ומחכיר לדורות של מקרקעין יאריך לבקשת חוכר לדורות את תקפו של הסכם החכירה לדורות לתקופת חכירה זהה ובתנאים זהים לחוזה החכירה לדורות שמכוחו הוחכרו לראשונה ; לבקשת חוכר לדורות תוארך תקופת החכירה עוד בטרם סיומה של תקופת החכירה שבתוקף.

(ב) שיעור דמי החכירה עבור תקופת ההארכה כאמור בסעיף קטן (א) יהיה 5.5% מערך המקרקעין כשהם ריקים ופנויים ללא ערך הבנוי עליהם וללא הוצאות פיתוח.

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

- מיסוי 4. לא יראו בהארכת חכירה לדורות, מכירה או רכישה של בעלות במקרקעין במסגרת מימוש זכות קדימה, מכירת או רכישת זכות במקרקעין לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.<sup>2</sup>
- תחולה 5. תנאי בחוזה חכירה לדורות, לרבות בחוזה חכירה לדורות שנכרת לפני פרסומו של חוק זה, הנוגד את הוראות חוק זה – בטל; זכותו של חוכר לפי חוק זה אינה ניתנת להתניה או לויתור.
- תקנות 6. שר המשפטים יתקין תקנות לביצוע חוק זה.
- החרגה מהחוק 7. שר המשפטים יהיה רשאי להתקין תקנות המחריגות מתחולת החוק במקרקעין שביום פרסום החוק הם בבעלות גופים ציבוריים, וזאת מטעמים של טובת הציבור.

## ד ב ר י ה ס ב ר

מאז הקמת המדינה ועד העשור הראשון של שנות ה-2000 לא ניתן היה לרכוש בעלות ברוב המקרקעין במדינה (93% מהקרקעות במדינה נוהלו על ידי מנהל מקרקעי ישראל שלא אפשר רכישת בעלות בהן). במקום בעלות בקרקע רשויות המדינה נתנו לרוכשים זכות חכירה לדורות בבתיים לתקופות ארוכות של 49 שנים עם זכות להאריך את החכירה בתקופה דומה. רוב בעלי המבנים במדינה היו חוכרים לדורות, והתפיסה שהתקבעה בציבור הייתה שדין החוכרים כדין בעלים. תפיסה זו התבססה לא רק על העדר אפשרות לרכוש בעלות, ועל כך שתקופת החכירה הייתה ארוכה, אלא גם על כך שהמחיר ששולם עבור מקרקעין בחכירה לדורות היה שווה למחיר ששולם למקרקעין שהיו בבעלות פרטית. ביטוי מובהק לתפיסה שיש לראות בחוכר בעליה של הקרקע בא לידי ביטוי ברפורמה ברשות מקרקעי ישראל בעשור הראשון של שנות ה-2000. במסגרת הרפורמה המדינה המירה לחוכרים בקרקעות עירוניות שבבעלותה את זכויות החכירה בזכות בעלות, וזאת ללא גביית תמורה כלשהי. גם בפסיקת בתי המשפט החוכרים לא נתפסו כשוכרים רגילים. בתי המשפט קבעו שזכות החכירה לדורות היא זכות קניינית, שהציפייה של החוכרים היא שגם בתום תקופת החכירה הם יישארו חוכרי הקרקע, שזכות החכירה לדורות היא עבירה ועוד זכויות הנובעות מתפיסה שחכירה לדורות כמוה כבעלות והיא שונה משכירות.

לא כל המקרקעין שהוחכרו בחכירה לדורות היו בבעלות המדינה. המדינה החכירה בחכירת משנה גם קרקעות שהיא עצמה חכרה, ובמקביל להחכרה בחכירת משנה היו גם גופים פרטיים שהחכירו קרקעות בבעלותם לחברות בנייה. על הקרקעות שהוחכרו, בנו החוכרים עצמם או חברות בנייה את המבנים שהוקמו. לא המדינה ולא בעלי הקרקעות (הם המחכירים) שילמו עבור פיתוח הקרקע ובניית המבנים. הרפורמה בקרקעות העירוניות של המדינה בעשור הראשון של שנות ה-2000 פסחה על הקרקעות שאינן בבעלות המדינה, והמדינה לא הסדירה את מצב החוכרים בהם. במקרים אלו נכנסו סוחרי קרקעות שרכשו את הבעלות בקרקעות הנ"ל, ומיד עם רכישת הבעלות באו בדרישות של תשלום סכומי עתק כנגד הארכת החכירה או הקניית הבעלות.

הצעות חוק זהות הונחו על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חבר הכנסת מיכאל מרדכי ביטון וקבוצת חברי הכנסת (פ/3903/24) ועל שולחן הכנסת העשרים וחמש על ידי חבר הכנסת מיכאל מרדכי ביטון (פ/1516/25).

הצעת החוק זהה לפ/1516/25 ולפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים  
והונחה על שולחן הכנסת ביום

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.

ח' באב התשפ"ג (26.07.2023)