

הכנסת העשרים וחמש

יוזם : חבר הכנסת צבי ידידיה סוכות

פ/25/5835

הצעת חוק פיצויים לבעלי זכות במקרקעין מועברים, התשפ"ה–2025

- מטרת החוק
1. מטרתו של חוק זה לקבוע זכות לפיצויים ומנגנון לפיצויים לבעלי זכות במקרקעין שהשליטה בהם הועברה לידי מדינת חוץ, הרשות הפלסטינית או כל גורם אחר שאינו פועל מכוחה של מדינת ישראל.
- הגדרות
2. בחוק זה –
- "אזור" – כמשמעותו בסעיף 16א(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963¹;
- "הגבלת ריבונות" – לרבות שיתופם של מדינת חוץ, הרשות הפלסטינית, ארגון האומות המאוחדות או ארגון אחר כלשהו, בסמכויות כלשהן הנוגעות לשטח מקרקעין המועברים;
- "הגבלת השליטה" – לרבות הגבלות כלשהן על חופש התנועה של אזרחים ישראלים, נסיגת כוחות צבא הגנה לישראל משטח כאמור, או מתן היתר לכניסת כוחות ביטחון חמושים של מדינת חוץ, לרבות מטעם ארגון האומות המאוחדות, או של הרשות הפלסטינית, לשטח המקרקעין המועברים;
- "ועדת ההשגות" – כהגדרתה בפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943²;
- "זכות במקרקעין" – כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963, ולרבות –
- (1) זכות חוזית במקרקעין שאינם אדמת מדינה מוכרזת ואשר נפתח לגביהם תיק בקשה לרישום ראשון לפי החוק הירדני לרישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו, מס' 6 לשנת 1964;

¹ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156.
² ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' (ע) 32, (א) 44.

(2) זכות במקרקעין שנקבעה בפסק דין חלוט של ערכאת שיפוט ישראלית;

"מקרקעין" – לרבות בתים, בניינים, וכל המחובר אליהם חיבור של קבע, שהוחלו עליהם השיפוט והמינהל מכוח הוראת סעיף 11ב לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948,³ או מכוח הוראות פקודת שטח השיפוט והסמכויות, התש"ח-1948,⁴ או שהם מצויים באזור, ולמעט מקרקעין שניתן בגינם פיצוי לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005,⁵ ומקרקעין שניתן בגינם פיצוי לפי חוק פיצוי מפוני סיני, התשמ"ב-1982;⁶

"מקרקעין מועברים" – כל אחד מאלה:

(1) מקרקעין הנמצאים בשטח שבו הועברו סמכויות כלשהן לידי מדינת חוץ או לידי הרשות הפלסטינית, ואשר עובר למועד העברתן כאמור היו מצויות בידי ממשלת ישראל, בידי צבא הגנה לישראל או בידי מי שהוסמך לפעול מטעמם;

(2) מקרקעין הנמצאים בשטח שבו הוגבלה באופן כלשהו ריבונותה של מדינת ישראל או שליטתו של צבא הגנה לישראל, בין מכוח הסכם שנחתם בין מדינת ישראל למדינת חוץ או לרשות הפלסטינית, ובין מכוח הודעה מטעם ממשלת ישראל או צבא ההגנה לישראל;

"הרשות הפלסטינית" – כמשמעותה בחוק יישום ההסכם בדבר העברה מכינה של סמכויות לרשות הפלסטינית (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ה-1995,⁷ או כל גוף אחר הבא במקומה או מטעמה;

"תאגיד ישראלי" – תאגיד שבו השליטה נתונה לאזרח ישראלי או למספר אזרחים ישראלים;

"השר" – שר המשפטים.

העברת הזכויות 3. בזרח ישראלי או תאגיד ישראלי שהוא בעל זכויות במקרקעין מועברים, זכאי לפיצוי לפי סעיף 5 בתמורה להעברת זכויותיו לידי המדינה ולחתימתו על כתב היעדר תביעות כנגד המדינה.

³ ע"ר התש"ח, תוס' א', עמ' 1.
⁴ ע"ר התש"ח, תוס' א', עמ' 61.
⁵ ס"ח התשס"ה, עמ' 142.
⁶ ס"ח התשמ"ב, עמ' 99.
⁷ ס"ח התשנ"ה, עמ' 324.

הכרזה על מקרקעין 4.
מועברים דינה
כהפקעה

בתוך 30 ימים מיום הפיכת מקרקעין למקרקעין מועברים יכריז ראש
הממשלה כי אותו שטח פלוני, שגבולותיו יתוארו בהכרזה אשר תפורסם
ברשומות, הועבר; מרגע ההכרזה יהיה זכאי כל אזרח ישראלי או תאגיד
ישראלי, לקבל פיצוי כאמור בסעיפים 3 ו-5.

הערכת הפיצויים 5.

(א) בעל זכות במקרקעין מעוברים יהיה זכאי לפיצוי אחד מאלה לפי
בחירתו:

(1) קרקע חלופית באזור שהיא אדמת מדינה ומצויה בתחום שיפוט
של ישוב קיים או צמוד דופן לתחום שיפוט של ישוב קיים; גודל וסוג
הקרקע החלופית יהיה זהה ככל שניתן לגודל וסוג הקרקע של
המקרקעין המועברים לפי קביעת השמאי הממשלתי; על קביעת
השמאי הממשלתי לפי סעיף זה יהא רשאי בעל הזכויות במקרקעין
המועברים לערער לוועדת ההשגות;

(2) פיצוי כספי בשיעורים שלהלן –

(א) בקרקע מוסדרת – 50,000 שקלים חדשים לדונם;

(ב) בקרקע לא מוסדרת – 25,000 שקלים חדשים לדונם;

(3) פיצוי פרטני בגין שווי המקרקעין המועברים ובגין נזקים שנגרמו
או עתידים להיגרם בשל העברת המקרקעין, שייקבע על פי שומה
שיערוך השמאי הממשלתי הראשי, בהתאם לכללי שמאות מקובלים,
לאחר שנתן לבעל הזכות במקרקעין הזדמנות להביא ראיות ומסמכים,
לרבות שמאויות מטעמו, בשומה זו יחושבו כל סוגי הנזקים בנוסף
לשומת הקרקע; בקביעת שומה זו לא יובא בחשבון כי המקרקעין
המועברים מצויים בשטח שאינו תחת שליטה ישראלית.

(ב) הפיצוי האמור בסעיף קטן (א) יהא סופי ומוחלט בגין כלל הנזקים,
הישירים והעקיפים, לרבות נזקים עתידיים שיכול ויגרמו בשל העברת
המקרקעין.

(ג) אדם או תאגיד שקיבל זכויות הרשאה לתכנון מקרקעין, פיתוח
מקרקעין או חכירת מקרקעין, לכל תקופה ומטרה, מאת הממונה על הרכוש
הממשלתי והנטוש באזור יהודה והשומרון והשקיע השקעה כספית לצורך
תכנון או פיתוח המקרקעין או שנגרם לו נזק כתוצאה מהעברת המקרקעין
המועברים, יוכל להגיש בקשה להחזר הוצאות או פיצוי על נזקיו לוועדת
ההשגות ובלבד שיציג ראיות מספקות על השקעתו או נזקיו הכספיים.

6. הכרזה בידי בית משפט על מקרקעין מועברים
- (א) בלי לגרוע מהוראות לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943⁸, רשאי כל אדם או תאגיד הטוען לזכות במקרקעין לבקש מבית המשפט המחוזי בירושלים להכריז על מקרקעין כמקרקעין מועברים על פי חוק זה ועל היותו בעל זכות במקרקעין; המשיב לבקשה יהיה היועץ המשפטי לממשלה.
- (ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), רשאי בית המשפט להתיר לכל אדם הטוען לזכות במקרקעין האמורים, ושבידיו מסמך או ראייה המקימה זכות לכאורה במקרקעין, להשיב לבקשה.
- (ג) הכרזת בית משפט על היותו של אזרח ישראלי או תאגיד ישראלי בעל זכות במקרקעין מועברים מקנה לו את הזכות לקבל פיצויים לפי סעיף 5.
7. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.
8. הוראות חוק זה יחולו על כל מקרקעין מועברים, אשר הועברו החל מיום כ"ג באייר התשנ"ד (4 במאי 1994).

דברי הסבר

מטרת הצעת החוק היא מתן זכות לקבלת פיצויים לבעלי זכויות במקרקעין המצויים בשטח שהריבונות, השיפוט, המינהל, הסמכויות או השליטה בו, הועברו לידי מדינת חוץ או לידי הרשות הפלסטינית, וזאת בדומה למנגנון המוסדר בפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה).

מדינת ישראל מחויבת מוסרית ומשפטית, בין השאר גם מכוח חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו, להגנה על קניינו של האזרח. מאידך גיסא, קיימים בחוק מנגנונים, כגון זה הקבוע בפקודה, שמכוחם רשאית המדינה לשלול מהאזרח את קניינו, תוך הבטחת זכותו לפיצויים, כאשר נעשה הדבר לצורכי הציבור. העברת סמכויות כלשהן – בין שהן ביטחוניות, בין שהן אזרחיות, ובין שהן אחרות – בשטח פלוני, לידי מדינת חוץ או לידי הרשות הפלסטינית, בין אם הדבר נעשה מכוח הסכם ובין אם הדבר נעשה על ידי פעולה חד-צדדית של המדינה, חזקה עליה שיש עמה פגיעה חמורה בקניינו של האזרח הישראלי באותו שטח, עד כדי שלילתו המוחלטת.

כך גם באשר למקרקעין בלתי מוסדרים באזור יהודה והשומרון, אשר אזרחים ישראלים רכשו והחלו ברישומם הראשון. במקרה זה, כאשר המקרקעין נמצאים בשטחים בהם הועברו סמכויות לידי הרשות הפלסטינית, נפגעו קשות אותם אזרחים, היות שהליך הרישום נקטע באיבו, וכל זכויותיהם על השקעותיהם הרבות בעניין ירדו לטמיון, וזאת חרף מחויבות הרשות הפלסטינית לפי הסכמי אוסלו להקים מנגנון רישום משותף לה ולמדינת ישראל, מחויבות אשר אינה מקוימת על ידי הרשות הפלסטינית

⁸ ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

מזה שנים רבות.

לפיכך מוצע כי כל שטח שהיה בחזקת ממשלת ישראל או צבא הגנה לישראל, והוגבלה ריבונותם בו או שהשליטה בו תועבר במידה כלשהי למדינת חוץ או לרשות הפלסטינית, יראו את המקרקעין המצויים באותו שטח כמקרקעין שהופקעו לצורכי ציבור, ויופעל מנגנון דומה לזה הקבוע בפקודה, לרבות זכותם של בעלי הזכויות במקרקעין לקבלת פיצויים.

הוראות הצעת החוק יוחלו על שטח כאמור, על ידי פרסום הכרזה מטעם ראש הממשלה, או על ידי הכרזה של בית המשפט המחוזי בירושלים בעקבות בקשה שתוגש לו על ידי מי שטוען לזכות במקרקעין כאמור ואשר היועץ המשפטי לממשלה יהיה המשיב לה.

יצוין כי מתחולת החוק הוצאו בעלי זכויות במקרקעין אשר היו זכאים לפיצויים לפי חוקים אחרים – מפוני חצי האי-סיני ומפוני חבל עזה וצפון השומרון.

הצעות חוק דומות בעיקרן הונחו על שולחן הכנסת השמונה-עשרה על ידי חבר הכנסת אורי אריאל וקבוצת חברי הכנסת (פ/18/2309), על שולחן הכנסת התשע-עשרה על ידי חבר הכנסת יריב לוין (פ/19/1563), על שולחן הכנסת העשרים על ידי חברי הכנסת בצלאל סמוטריץ' ודוד אמסלם (פ/20/1746), על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חברת הכנסת אורית מלכה סטרוק (פ/24/3768) ועל שולחן הכנסת העשרים וחמש על ידי חברת הכנסת אורית מלכה סטרוק וקבוצת חברי הכנסת (פ/25/408).

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
כ"א באייר התשפ"ה (19.05.2025)