
 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 35.05B	
	מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)	
תאריך פרסום: 09.09.2021	עמוד 1 מתוך 11	

35.05B - מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)			שם הנוהל
מספר נוהל אב	סעיף במפתח	3.3.5 - פיצויי הפקעה (כספיים) חר"מ חנ"נ	
סמל גבייה	סעיף הפטור	פטור לפי סעיף בחוק	
סימוכין	חוקים: <ul style="list-style-type: none"> • חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים) תשי"ג-1953 ותקנותיו (חר"מ) • חוק נכסי נפקדים - 1950 ותקנותיו (חנ"נ) • חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור תשכ"ד-1964 החלטות הנהלה: <ul style="list-style-type: none"> • החלטה מספר 4728 מיום 11.12.2019 - נוהל "מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)" • החלטה מספר 4707 מיום 12.10.2019 - ביטול קריטריונים לשחרור בעין של נכסים הרשומים ע"ש רשות הפיתוח - החלטת הנהלה 3777 • החלטה מספר 4213 מיום 27.07.2017 - הקמת מנהלת בירור תביעות פיצויי הפקעה • החלטה מספר 4035 מיום 02.11.2016 - מסמך כללי הדיון בפני הוועדה לקביעת פיצויים בגין הפקעות שר האוצר • החלטה מספר 2720 מיום 11.05.2010 - תיקון נוהל חר"מ חנ"נ 		
תוצרי תהליך	מטרות	הסכם פיצויים חר"מ חנ"נ	
תאריך פרסום		09.09.2021	
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 02.11.2020 עיקרי העדכון:</p> <p>בהתאם למסקנות הוועדה המיוחדת לשחרור נכסי נפקדים מיום 14.07.2021:</p> <p>-תוקן שם "ועדת בעלות" ל "ועדה מקדמית לבדיקת זכויות", המתאים יותר לאחריות הוועדה.</p> <p>-בכל בקשה בה יאושר שחרור תמורה יש לבדוק בתיקים ובמערכות השונות כי לא שולמו בעבר פיצויים בגין נכסים אחרים שהיו בבעלות הרשומים. בהתאם לכך, חודדו הנחיות לבירור קבלת פיצויים בעבר בהתייחס לכלל הגו"ח/ איזורים שהיו בבעלות התובע, ראו סעיפים 2.4.2 ו- 3.2.3 בפרק ד' לנוהל.</p> <p>הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות אחרות תחולה והוראות מעבר: נוהל זה יחול על בקשות שיתקבלו החל מיום פרסומו.</p>			

א. רקע כללי ומדיניות

<p>1. מטרת הנוהל היא להתוות את תהליך הטיפול ופעולות רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) במענה לבקשות לפיצויים לפי חוק רכישת מקרקעים (להלן: חר"מ), או בקשות לשחרור נכס או תמורתו לפי חוק נכסי נפקדים (להלן: חנ"נ).</p> <p>- יובהר כי עקרונות הפיצוי נקבעו בחוק רכישת מקרקעים וחוק נכסי נפקדים ונהל זה מיטיב על הוראות חוקים אלו, לפיכך קבלת פיצוי לפי נוהל זה מותנית ביתור על המשך התדיינות ותביעות, לרבות שלילת האפשרות להגיש השגה על שומת הפיצויים.</p> <p>- אין בנוהל זה כדי למנוע טענות התיישנות.</p>
<p>2. <u>חנ"נ</u></p> <p>2.1 חנ"נ - חוק נכסי נפקדים, התשי" - 1950 ותקנותיו. חוק זה קובע, שאם הבעלים של נכס הוא נפקד - כהגדרתו ע"פ חוק זה - יוקנה הנכס לאפוטרופוס לנכסי נפקדים (להלן: אנ"נ).</p> <p>2.2 על פי סעיף 19 לחוק הנ"ל רשאי האנ"נ למכור נכס מוקנה אך ורק לבעלות רשות הפיתוח.</p>

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 35.05B
	מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)
עמוד 2 מתוך 11	תאריך פרסום: 09.09.2021

2.3 מי שנכסיו הוקנו לאנ"נ ונמכרו לבעלות רשות הפיתוח בהתאם לחנ"נ (סעיפים 28-29 לחוק הנ"ל), זכאי בתנאים מסוימים לשחרור תמורת הנכס, בכפוף להמלצת הוועדה המיוחדת לשחרור נכסי נפקדים לאנ"נ. וקבלת תעודת שחרור מאת האנ"נ במשרד האוצר.

3. חר"מ

3.1 חר"מ - חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953 ותקנותיו. חוק זה מסמיך את שר האוצר לרכוש מקרקעין שלא היו בחזקת בעליהם בתאריך 01.04.52 לצרכי פיתוח חיוניים, התיישבות או ביטחון - אם שימשו בתקופה מיום 14.05.48 ועד יום 01.04.52 לצרכים אלה ואם היו עדיין דרושים לאותן מטרות במועד הרכישה. רכישת מקרקעין לפי חוק זה הוגבלה לתקופה של שנה אחת מיום 20.3.53 עד 19.3.54.

3.2 מי שנכסיו נרכשו על ידי המדינה בהתאם לחר"מ, זכאי בתנאים מסוימים לקבלת פיצויים בגין הרכישה.

4. קרקעות אשר הועברו לרשות הפיתוח לא ישוחררו כשחרור בעין אלא כשחרור תמורה בלבד.

ב. הגדרות

1. **אנ"נ** – האפוסטרופוס לנכסי נפקדים. נכסי הנפקדים מוקנים לאפוסטרופוס אשר ניתנו לו סמכויות שונות לניהולם, וכן רשאי למכור נכסי מקרקעין לרשות הפיתוח בלבד. תפקידיו וסמכויותיו של האפוסטרופוס לנכסי נפקדים מוגדרים בחוק נכסי נפקדים, תשי"ו-1950.

2. **הוועדה לבירור תביעות פיצויים בגין הפקעות שר האוצר (להלן: המינהלת)** - הוועדה אשר הוסמכה על ידי הנהלת רמ"י לנהל תביעות שלא בבמסגרת הליך משפטי. סמכות הוועדה לדון בתביעות ובקשות לפיצויי הפקעה העונים לקרטיונים שנקבעו בפסק דין ארידור בהקשר להתיישנות תביעות. הכללים לדיון בפני הוועדה מצורפים כנספח לנוהל זה.

3. **התובע** – הפונה/ים הטוען/ים לזכויות במקרקעין ומבקש פיצויים בהתאם לחוק חר"מ או שחרור תמורה עפ"י חנ"נ.

4. **ועדה מקדמית לבדיקת זכויות מטה** – ועדה במינוי מנהל רמ"י. הוועדה מוסמכת להכריע במקרים בהם לא התקבלה הכרעה פה אחד בוועדה מקדמית לבדיקת זכויות מרחבית. קוורום מחייב: יו"ר, נציג אגף משפטי וראש תחום בכיר רכישות הפקעות וחליפין.
הרכב הוועדה:

- יו"ר ועדה מקדמית לבדיקת זכויות מטה יהיה מי שמשמש כיו"ר הוועדה המייעצת להפקעות בהתאם לסעיף 2א'(א) (1) לפקודות הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

- מנהל אגף בעלות ורישום או מי מטעמו.

- נציג אגף משפטי.

- ראש תחום בכיר רכישות הפקעות וחליפין – אשר ישמש כמרכז הוועדה.

- ראש צוות רכישות הפקעות וחליפין מהמרחב הרלוונטי ישמש כמשקיף.

5. **ועדה מקדמית לבדיקת זכויות מרחבית** – ועדה במינוי מנהל רמ"י המוסמכת להכיר בזכאות לקבלת פיצויים.

הרכב הוועדה:

- מנהל המרחב העסקי או סגנו – יו"ר.


- יועץ משפטי המרחב או מי מטעמו.

- ראש תחום מידע מקרקעין.

- ראש תחום למיפוי ומדידות או מי מטעמו.

- ראש צוות לרכישות הפקעות וחליפין – אשר ישמש כמרכז הוועדה.

עפ"י שיקול יו"ר הועדה - מינוי יועץ מקצועי חיצוני לוועדה, כמשקיף.

	נוהל מס' 35.05B
	מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"ג)
תאריך פרסום: 09.09.2021	עמוד 3 מתוך 11

קוררום מחייב: נוכחות כל חברי הוועדה.

החלטות הוועדה תתקבלנה פה אחד.

6. ועדה מיוחדת להמלצה לאנ"נ לשחרור נכס מוקנה – לפי הגדרתה בסעיף 29 לחוק נכסי נפקדים (1950). הוועדה פועלת במשרד ראש הממשלה ותפקידה להמליץ לאנ"נ על שחרור נכסי נפקדים. בוועדה חבר נציג רמ"י.
7. נוהל מיטיב – נוהל אשר מיטיב את שווי הפיצויים (חר"מ/חנ"ג) לעומת הפיצויים כפי שנקבעו על פי חוק.
8. נסח רישום – ריכוז המידע על בעלי הזכויות הרשומים בפנקסי המקרעין הכולל את תיאור המקרקעין, בעלי הזכויות ומהות זכויותיהם, וכן שיעבודים ופעולות הרשומים במקרקעין במידה וישנם, לרבות - נסח היסטורי (מידע מלא הכולל רישומים שבוטלו) / נסח היסטורי סרוק (מידע הכולל רישומים שבוטלו לפני שנת 1991).
9. ספר דף – זיהוי הנכס כפי שנרשם בפנקסי השטרות, לגבי נכסים שטרם עברו הליכי הסדר זכויות הקניין.
10. פיצויים על פי נוהל מיטיב – שווי הקרקע שהופקעה ליום 01.07.1973, לפי ייעודה ביום 01.01.1950.
11. ראש צוות לרכישות הפקעות וחליפין (להלן: ממונה מרחבי) - ראש צוות רכישות הפקעות וחליפין או מי מטעמו, או מי שמונה לטפל בנושאי רכישות והפקעות במרחב על פי מינויו של מנהל המרחב.
12. ראש תחום בכיר רכישות, הפקעות וחליפין - האחראי מטעם הנהלת רמ"י לביצוע החוקים, מנחה מקצועית את עובדי המרחבים בפעולות לביצוע החוקים ומרכז את החומר לוועדה המיוחדת.
13. תצהיר אדם זר - תצהיר זיהוי נוסף, מאומת ע"י עו"ד, של אדם זר מבוגר (תצהיר של אדם נושא תפקיד רלבנטי או דמות מרכזית בסביבתו, שאינו בעל עניין לדוגמא: מוכתר כפר, ראש המועצה, ראש כנסיה, זקן העדה וכדומה, המכיר את התובע ויודע על בעלותו בשטח הנתבע), שיצהיר על בעלותו של בעל הזכות הרשומה במקרקעין מתוך ידיעה אישית. בתצהיר אדם זר יש לפרט את גיל המצהיר וכל הידוע לו אודות המקרקעין והזיקה בינם לבין בעל הזכות הרשומה, לרבות מקור הידיעה.


ג. מסמכי חובה - בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי החובה.

(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים לתובע)

1. [טופס בקשה לפיצויי הפקעה כספיים בהתאם לחוק רכישת מקרקעין \(אישור פעולות ופיצויים\). התשי"ג-1953 / שחרור תמורה בהתאם לחוק נכסי נפקדים, התשי"ג-1950](#)
2. [מסמכים שיוצאו ע"י מקדם העסקה:](#)
- ספר נכסים


ד. פירוט תהליך העבודה

1. פתיחת תיק עסקה- (על ידי הממונה מרחבי)
 - 1.1 קבלת טופס בקשה וכלל המסמכים ווידוא שלמותם ותקינותם.
 - 1.2 פתיחת תיק תביעות חר"מ/חנ"ג במערכת הרבעו"ר.
 - 1.3 סריקת כל המסמכים לתיק במערכת ההדמיה, לרבות ההחלטות המתקבלות ביחס אליו בכל שלבי הטיפול בבקשה.
2. טיפול בהגשת בקשות והוכחת הזכויות – חנ"ג
 - 2.1 קבלת פנייה לחוות דעת וכן מסמכים מהאנ"נ בהתאם למסמכים המפורטים בטופס הבקשה (נספח 1).
 - 2.2 בדיקה כי כלל המסמכים הומצאו, במקרה הצורך יש לפנות לאנ"נ בבקשה להשלמת כלל המסמכים.
 - 2.3 בבדיקת המסמכים להוכחת זכויות יש להבחין בין שטח מוסדר לבין שטח שאינו מוסדר.
 - 2.4 בדיקות כלליות בכל המקרים:


 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 35.05B
	מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)
תאריך פרסום: 09.09.2021	עמוד 4 מתוך 11

על הממונה המרחבי לבדוק:

- 2.4.1 זיהוי התובע.
- 2.4.2 בדיקה שלא שולמו פיצויים או ניתנו חלופות קרקע בעבר על השטח הנתבע, כולל בדיקה בתיקים ובמערכות השונות ביחס לכלל השטחים שהיו בבעלות התובע.
- 2.4.3 במידה ונמצא כי בקרקע מחזיקה חברה ממשלתית בעלת סמכות הפקעה, לדוגמא – מקורות/נתיבי ישראל וכד', יש לבדוק עם החברה האם שילמה פיצויים ל"תובע" בגין הקרקע.
- 2.4.4 זכויות התובע בנכס על פי "נסח רישום" מלשכת מרשם המקרקעין, אשר יוכיח כי היה הבעלים הרשום של הנכס ערב ההקניה וכן תצהיר התובע ([נספח 3](#)). במקרה והבקשות הוגשו על ידי מספר תובעים יש לבדוק את התצהירים מאת כלל התובעים.
- 2.4.5 במקרה של חוסר התאמה בין השם במסמך הזיהוי (ת.ז, דרכון) והשם במסמכים המוכיחים את זכויותיו בנכס או במקרה בו לא מופיע מספר זיהוי או דרכון במסמכי הזכויות, יש להמציא תצהיר אדם זר ([נספח 4](#)) ולחלופין לבקש הסבר בכתב המנמק מדוע ניתן לוותר על המצאת תצהיר אדם זר.
- 2.4.6 האם הנכס עבר מאנ"נ לרשות הפיתוח.
- 2.4.7 אם התובע הינו רוכש מהבעלים המקורי קודם ההקניה וזכויותיו אינן באות לידי ביטוי ברשומי לשכת המקרקעין עליו להמציא:
- מסמכים מקוריים להוכחת זכות הבעלות הראשונית.
 - העתק הסכם מכר ואישור רשויות המס על תשלום מיסים בגין הרכישה הנטענת.
- 2.4.8 אם הפונה אינו התובע, מהתובע על פי הכללים המפורטים בנוהל מייצגים (מיופי כוח) מס' [05.03M](#).
- 2.4.9 אישור האנ"נ על אי היות התובע או יורשי התובע נפקדים.
- 2.4.10 אישור מס רכוש או ארנונת רכוש עירונית/חקלאית בדבר היעדר חובות ערב ההקניה.
- 2.4.11 אם המסמכים הופקו בחו"ל, אישורים נוטריוניים וקונסולריים ממקום הוצאת המסמכים, כמקובל.
- 2.5 מקרה בו השטח מוסדר על התובע להמציא –
- נסח רישום מעודכן מלשכת רישום המקרקעין שיוכיח את בעלות התובע על הנכס ערב ההקניה.
- 2.6 מקרה בו השטח אינו מוסדר –
- על התובע להמציא את המסמכים הבאים:
- העתק נאמן למקור חתום ע"י רשות המיסים מספר משלמי המסים (ורקו) (משרד האוצר - מיסוי מקרקעין) למספר שנים רב ככל הניתן. במקרה של פער בין השטח בגינו נטענות הזכויות לבין השטח המופיע בספר משלמי המיסים, על התובע להמציא אסמכתאות לשטח הנתבע. אם אין אישור כאמור, על התובע להמציא פס"ד הצהרתי של בימ"ש להוכחת הבעלות הנטענת בשטח נשוא התביעה.
 - במקרה שהוחל בהסדר ויש לוח תביעות - אישור מפקיד ההסדר, שעל פיו שם התובע מופיע בלוח התביעות, ללא התנגדויות. וכן אישור מפקיד ההסדר, שעל פיו שם התובע מופיע בלוח ההחלטות.
 - כל חומר אובייקטיבי נוסף שיש בו כדי לבסס זיקה בין התובע לרישום – כדוגמת תעודות רישום ונסחים ככל שהתביעה בהסדר התבססה על רישום, מסמכים ששימשו יסוד להגשת התביעות לבעלות בהליך ההסדר הכוללים חתימתו או טביעת אצבעו של התובע וכד'.
 - כל מסמך אחר אשר מהווה הוכחה אובייקטיבית בדבר קשירת הנכס לתובע: הסכם מכר; צווי ירושה ישנים וכד'.

	נוהל מס' 35.05B
	מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)
עמוד 5 מתוך 11	תאריך פרסום: 09.09.2021

	<ul style="list-style-type: none"> • מפת מדידה של השטח הנתבע. • רישומים קודמים במידה וישנם (לדוגמא – "ספר דף" מלשכת רישום המקרקעין).
2.7	יש לדרוש הגשת מסמכים נוספים לביסוס הבקשה לדוגמה: תעודת רישום (קושאן), שטרות, שטר מכר, שטר חכירה, אישורי מיסים לתקופה הרלוונטית, צו ירושה/צו קיום צוואה, תזכורת תביעה, הוכחות כלשהן מאת רשויות הפועלות עפ"י דין וכיו"ב.
2.8	לאחר השלמת הבדיקות על ידי הממונה המרחבי יעביר את הבקשה והמסמכים לדין והחלטה בוועדה מקדמית לבדיקת זכויות מרחבית.
2.9	במידה והזכויות הנטענות לא הוכרו יש להעביר לאנ"נ תשובה שלילית מנומקת.
2.10	במידה והזכויות הנטענות הוכרו יש לגבש את חוות דעת המרחב על ידי המחלקות המקצועיות (ראה פירוט בפרק "תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך").
2.11	יש לבצע עסקה לקבלת אישור עקרוני (העסקה מותנית באישור המלצת הוועדה המיוחדת, תעודת שחרור מהאנ"נ) ולהעביר לאישור ועדת עסקות מרחבית/ ועדת מסלול ירוק/ אדום, בהתאם לגובה הפיצוי.
2.12	את החלטת הוועדה יש להעביר לממונה הארצי להתייחסות ולאנ"נ עם העתק לנציג רמ"י בוועדה המיוחדת.
2.13	אם אין הסכמה בוועדת העסקות המרחבית, תועבר הבקשה בצירוף כלל המסמכים לדין והחלטה בוועדה מקדמית לבדיקת זכויות מטה.
2.14	הבקשות מועלות לדין והחלטה בפני הוועדה המיוחדת להמלצה לאנ"נ לשחרור תמורת נכס מוקנה (לפי סעיף 29 לחוק חנ"נ).
2.15	אם התקבלה החלטה כי יש לשחרר את תמורת הנכס המוקנה, על הממונה המרחבי לפעול לאישור (סופי) של העסקה בוועדת העסקות המרחבית.
2.15.1	פעולות לתשלום הפיצויים:
2.15.2	הפעולות להלן יבוצעו על ידי הממונה המרחבי:
2.15.3	הכנת הסכם פיצוי והעברתו לאישור יועמ"ש המרחב (נספח 5).
2.15.4	שליחת הסכם הפיצוי לתובע – ההסכם יכלול את גובה הפיצויים המגיעים לתובע, באמצעות מכתב הצעת פיצוי בדואר רשום עם אישור מסירה על גבי נספח 7 . מכתב הצעת הפיצוי יכלול הבהרה כי ויתור על אפשרות פיצוי לפי נוהל זה תביא לביטול הצעת הפיצוי, והפיצוי לו יהיה זכאי התובע יהיה זה הקבוע בחוק.
2.15.5	התובע יחתום בפני עורך דין אשר יאמת את חתימתו.
2.15.6	החתמת המוסמכים במרחב על הסכם הפיצויים.
3	מתן אישור סופי כי התקיימו כל תנאי העסקה.
3.1	העברת דרישת תשלום לגזברות. הדרישה תכלול את טופס פרטי חשבון הבנק של התובע.
3.1	3. טיפול בהגשת בקשות והוכחת הזכויות – חר"מ
3.1	במקרה בו הוגשה בקשה למרחב / תביעה לבית המשפט עד לתאריך 21.03.16 לקבלת פיצויים לפי חוק רכישת מקרקעין יש לפעול לפי הכללים להלן:
3.1	בבדיקת המסמכים להוכחת זכויות יש להבחין בין שטח מוסדר לבין שטח שאינו מוסדר.
3.2	בדיקות כלליות בכל המקרים:
3.2.1	על הממונה המרחבי לבדוק:
3.2.1	האם השטח נכלל בהפקעת חר"מ באמצעות תשריט איתור מהמיפוי או שהתובע המציא תשריט ערוך על

	נוהל מס' 35.05B
	מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)
תאריך פרסום: 09.09.2021	עמוד 6 מתוך 11

ידי מודד מוסמך ובחתימתו.

3.2.2 זיהוי התובע.

3.2.3 בדיקה שלא שולמו פיצויים או ניתנו חלופות קרקע בעבר על השטח הנתבע, כולל בדיקה בתיקים ובמערכות השונות ביחס לכלל השטחים שהיו בבעלות התובע.

3.2.4 זכויות התובע בנכס על פי "נסח רישום" מלשכת מרשם המקרקעין, אשר יוכיח כי היה הבעלים הרשום של הנכס ערב הרכישה ואת תצהיר התובע ([נספח 3](#)). במקרה והבקשות הוגשו על ידי מספר תובעים יש לבדוק את התצהירים מאת כלל התובעים.

3.2.5 במקרה של חוסר התאמה בין השם במסמך הזיהוי (ת.ז, דרכון) והשם במסמכים המוכיחים את זכויותיו בנכס או במקרה בו לא מופיע מספר זיהוי או דרכון במסמכי הזכויות, יש להמציא תצהיר אדם זר ([נספח 4](#)) ולחלופין לבקש מהתובע הסבר בכתב המנמק מדוע ניתן לוותר על המצאת תצהיר אדם זר.

3.2.6 אם התובע הינו רוכש מהבעלים המקורי:

- יש להמציא מסמכים מקוריים להוכחת זכות הבעלות הראשונית.
- יש להמציא העתק הסכם מכר ואישור רשויות המס על תשלום מיסים בגין הרכישה הנטענת.

3.2.7 אם הפונה אינו התובע, יש להמציא יפויי כוח על פי הכללים המפורטים בנוהל מייצגים (מיופי כוח) מס' [05.03M](#).

3.2.8 אם התובע הינו יורש של בעלי הקרקע הרשומים, להמציא צו ירושה / צוואה מקורי מבית משפט.

3.2.9 אישור האנ"נ על אי היות התובע או יורשי התובע נפקדים.

3.2.10 אישור מס רכוש או ארנונת רכוש עירונית/חקלאית בדבר היעדר חובות ערב ההקניה.

3.2.11 אם המסמכים הופקו בחו"ל, יש להמציא אישורים נוטריוניים וקונסולריים ממקום הוצאת המסמכים, כמקובל.

3.3 מקרה בו השטח מוסדר על התובע להמציא:

נסח רישום מעודכן מלשכת רישום המקרקעין שיוכיח את בעלות התובע על הנכס ערב ההקניה.

3.4 מקרה בו השטח אינו מוסדר על התובע להמציא:


3.4.1 העתק נאמן למקור חתום ע"י רשות המיסים מספר משלמי המסים (ורקו) (משרד האוצר - מיסוי מקרקעין) למספר שנים רב ככל הניתן. במקרה של פער בין השטח בגינו נטענות הזכויות לבין השטח המופיע בספר משלמי המיסים, על התובע להמציא אסמכתאות לשטח הנתבע. אם אין אישור כאמור, על התובע להמציא פס"ד הצהרתי של בימ"ש להוכחת הבעלות הנטענת בשטח נשוא התביעה.

3.4.2 במקרה שהוחל בהסדר ויש לוח תביעות - אישור מפקיד ההסדר, שעל פיו שם התובע מופיע בלוח התביעות, ללא התנגדויות. וכן יש להמציא אישור מפקיד ההסדר, שעל פיו שם התובע מופיע בלוח ההחלטות.

3.4.3 יש לדרוש הגשת מסמכים נוספים לביסוס הבקשה לדוגמה: יפויי כח, תעודת רישום (קושאן), שטרות, שטר מכר, שטר חכירה, אישורי מיסים לתקופה הרלוונטית, צו ירושה/צו קיום צוואה, תזכורת תביעה, הוכחות כלשהן מאת רשויות הפועלות עפ"י דין וכיו"ב.

3.4.4 בנוסף, יש לבקש כל חומר אובייקטיבי נוסף שיש בו כדי לבסס זיקה בין התובע לרישום – כדוגמת תעודות רישום ונסחים ככל שהתביעה בהסדר התבססה על רישום, מסמכים ששימשו יסוד להגשת התביעות לבעלות בהליך ההסדר הכוללים חתימתו או טביעת אצבעו של התובע וכד'.

3.4.5 כל מסמך המהווה הוכחה אובייקטיבית בדבר קשירת הנכס לתובע: הסכם מכר; צווי ירושה ישנים

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 35.05B
	מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)
תאריך פרסום: 09.09.2021	עמוד 7 מתוך 11

וכד'.

3.4.6 מפת מדידה של השטח הנתבע עם אישור המודד המרחבי על גבי המפה כי השטח המדוד הוא השטח המופיע ברישומי הזכויות שהומצאו.

3.4.7 רישומים קודמים במידה וישנם.

3.5 לאחר השלמת הבדיקות על ידי הממונה המרחבי יעביר את הבקשה והמסמכים לדיון והחלטה בוועדה מקדמית לבדיקת זכויות מרחבית.

3.6 אם אין הסכמה בוועדת העסקות המרחבית, תועבר הבקשה בצירוף כלל המסמכים לדיון והחלטה בוועדה מקדמית לבדיקת זכויות מטה.

3.7 במידה והזכויות הנטענות הוכרו על ידי ועדה מקדמית לבדיקת זכויות, יפעל הממונה המרחבי להכנת עסקת פיצויים ויבקש חוות דעת מהמחלקות המקצועיות במרחב :

- תכנון
- מיפוי
- שמירה
- מידע מקרקעין

• שמאות – הזמנת שומה ודף מידע תכנוני

3.8 לאחר הוכחת זכויותיו של התובע יחשב הממונה המרחבי את גובה הפיצויים בהתאם לשומת שווי הזכויות לפיצויים עבור הקרקע. השומה תיערך ע"י שמאי מטעם אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים או מי מטעמו, לפי נוהל הזמנת שומה [34.04MT](#). השומה לקרקע תיערך על פי שווי ליום 01.07.1973 ותבסס על היעוד, מצב פיתוח והמצב הסביבתי שהיו נכונים לתאריך 01.01.1950

3.9 במידה ומתקבלת בקשה להעברת הטיפול למינהלת (כלל החומר עבר בשלמותו), והמלצת המינהלת לשלם הפיצויים, ייחתם הסכם פשרה מול התובע ([נספח 11](#)).

3.10 יש לבצע עסקה ולהעביר לאישור ועדת עסקות מרחבית/ ועדת מסלול ירוק/ אדום, בהתאם לגובה הפיצוי.

3.11 פעולות לתשלום הפיצויים:

הפעולות להלן יבוצעו על ידי הממונה המרחבי:

3.11.1 הכנת הסכם פיצוי והעברתו לאישור יועמ"ש המרחב ([נספח 5](#))

3.11.2 העברת הסכם הפיצויים לחתימת התובע. התובע יחתום בפני עורך דין אשר יאמת את חתימתו.

3.11.3 שליחת הסכם הפיצוי לתובע – ההסכם יכלול את גובה הפיצויים המגיעים לתובע, באמצעות

מכתב הצעת פיצוי בדואר רשום עם אישור מסירה על גבי [נספח 7](#). מכתב הצעת הפיצוי יכלול הבהרה כי


ויתור על אפשרות פיצוי לפי נוהל זה תביא לביטול הצעת הפיצוי, והפיצוי לו יהיה זכאי התובע יהיה זה

הקבוע בחוק.

3.11.4 החתמת המוסמכים במרחב על הסכם הפיצויים.

3.11.5 ביצוע עסקה.

3.11.6 העברת דרישת תשלום לגזברות. הדרישה תכלול את טופס פרטי חשבון הבנק של התובע.


 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 35.05B
	מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)
עמוד 8 מתוך 11	תאריך פרסום: 09.09.2021

4. קביעת הפיצויים לאחר הוכחת הזכויות

- 4.1 מדובר בנוהל מיטיב, אשר מציע פיצויי גבוהים מהפיצוי הקבוע בחוק בדרך של פשרה ותכליתו לחסוך התדיינות בבתי המשפט. לאור האמור לעיל, השמאות תבצע עפ"י "נוהל מיטיב" כפי שיפורט להלן, ואולם במידה ובחר התובע לפעול בדרך של הגשת תביעה משפטית לפסיקת פיצויי ההפקעה- יחול עליו הפיצוי עפ"י חוק בלבד.
- 4.2 במידה ומבוקשת שומה עפ"י חוק, יש לציין זאת במפורש בהנחיות לשמאי.
- 4.3 אם התביעה הועברה למינהלת וניתנה בעניינה החלטה המוסכמת על ידי הצדדים לגובה הפיצוי הכספי, יש לבצע את התשלום תוך 90 יום ממועד ההחלטה, ובתנאי כי עד למועד האמור ניתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים, בהתאם להסכם הפשרה שיגובש בין הצדדים. החל ממועד זה, יתווספו לסכום האמור הפרשי הצמדה וריבית כדין עד למועד התשלום בפועל, ככל שהעיכוב בתשלום חל מטעמים שאינם תלויים בתובע.
- 4.4 חישוב שיערוך הזכויות:
- חישוב שיערוך שווי הזכויות מיום 01.07.1973 ועד ליום התשלום יהיה בהתאם למפורט בסעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור-1964 (באמצעות מערכות המחשוב ברמ"י).
- שווי הזכויות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, ובתוספת:
- 4.4.1 ריבית לא צמודה בשיעור של 4% לשנה, על שווי הזכויות בלבד, מיום 01.07.1973 ועד ליום 31.03.1993.
- 4.4.2 ריבית צמודה בשיעור של 1.5% לשנה החל מיום 01.04.1993 ועד ליום 15.02.2010.
- 4.4.3 ריבית צמודה בשיעור שנקבע, לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית" לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, מיום 16.02.2010 ועד ליום התשלום.
- 4.5 ההצמדה תחושב על פי עליית מדד המחירים לצרכן כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים, לעומת המדד בגין חודש יולי 1973, שבו חל המועד הקובע לשווי הזכויות.
- 4.6 השמאות תיערך לפי "נוהל מיטיב".
- 4.7 יובהר כי בהליך המתנהל מול המינהלת יחולו כללי הדין הנוגעים להליך זה ([נספח 8](#)).
- 4.8 הממונה המרחבי יחשב את גובה הפיצויים המגיעים לתובע ויאשר את התחשיב מול הגזברות.
- 4.9 אין בסמכות המרחב לחרוג מגובה תשלום הפיצויים בהתאם לגובה השומה המיטיבה או החלטת המינהלת.

5. פעולות משלימות לתשלום הפיצויים

- 5.1 הממונה המרחבי ידאג כי גזברות המרחב תשלם על חשבון רשות מקרקעי ישראל את מס השבח החל על מקבלי הפיצויים באם יחול.
- 5.2 אם רשות הפיתוח קיבלה קרקע בלתי מוסדרת, ייתן מקבל הפיצויים כתב ויתור לקרקע זו על מנת שתירשם בלוח הזכויות ע"ש רשות הפיתוח.
- 5.3 הממונה המרחבי ידווח על חתימת ההסכם לאנ"נ ולמיסוי מקרקעין. יובהר, כי אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מכל חובה אחרת החלה על התובע כלפי רשויות מיסוי מקרקעין, לרבות לעניין דיווח על העסקה, במועד, בהתאם לדין.
- 5.4 ככל ויסתבר ששולם לרשויות המס ע"י הנתבעת מס ביתר, מאשרים התובעים ומתחייבים, שכל סכום שיושב בגין כך יהיה של הנתבעת, והתובעים יעבירו באופן מיידי אל הנתבעת כל סכום שיקבלו כאמור; ידוע

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 35.05B
	מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)
עמוד 9 מתוך 11	תאריך פרסום: 09.09.2021

לתובע/ים, והוא/הם מאשר/ים כי האמור בפסקה זו ישמש לנתבעת, בעת הצורך, ככתב המחאת כל זכויותיהם בגין החזרי מס שבח אשר יגיעו, באם יגיעו מאת רשות המיסים, לטובתה.

5.5 בהסכם זה, יתווסף לתובע כי הוא מוותר על הזכות לחיסיון העומדת לזכותו מכח סעיפים 234 לפקודת מס הכנסה וסעיף 105 לחוק מיסוי מקרקעין והוא מתיר לרשות המסים להעביר לידי הנתבעת, כל מידע בנוגע לשומת מס השבח ו/או מס ההכנסה הנוגעת להסכם זה ובכלל זה נתוני דו"חות מס ההכנסה הנוגעים לשנה בה נזקפה ההכנסה. לצורך הבטחת ביצוע האמור, התובע יחתום על ייפוי כוח בנוסח המצורף.

5.6 במקרה של פיצול זכויות בנכס המופקע:

5.6.1 אם הזכויות בנכס המופקע מפוצלות – יקבל כל אחד מ"התובעים" את שווי זכויותיו לפי השומה.

5.6.2 אם אחד מ"התובעים" סבור שהשומה, לפי הנהל המיטיב, לשווי זכויותיו נמוך מהראוי – יוכל לתבוע פיצויים על פי חוק. במקרה זה לא יוכל לחזור בו ולקבל פיצויים על פי הנהל המיטיב.

5.6.3 אין באי הסכמתו של אחד "מהתובעים" משום אפשרות להשפיע על קבלת הפיצויים של התובע השני.

ה. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

הערות:	תוצר היחידה:	יחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	1. סריקת מסמכי הבקשה וניתובם לממונה המרחבי 2. סריקת ההסכם לאחר חתימתו	ארכיב
	1. קבלת טופס הבקשה ומסמכי החובה תוך בדיקת שלמותם ותקינותם. 2. פתיחת תיק תביעות חר"מ/חנ"נ במערכת הרבעו"ר. 3. תיעוד כל מסמכי הפנייה וההחלטות המתקבלות ביחס לבקשה במערכת ההדמיה. 4. העברת בקשה ליחידות המקצועיות במרחב לקבלת חוות דעת ותשריטים ושטרות. 5. בדיקה האם החומר שהומצא על ידי תובע הפיצויים מספק וניתן להעביר להחלטה לוועדה מקדמית לבדיקת זכויות מרחבית. 6. טיפול בכל שלבי ההחלטה והביצוע ביחס למתן הפיצויים, כאמור בנוהל זה (כולל העברת החומר לאנ"נ). 7. הכנת טופס סיכום עסקה לדיון בוועדת עסקות מרחבית. 8. קליטת אישור העסקה.	ממונה מרחבי לרכישות הפקעות וחליפין
	1. בשטח לא מוסדר בלבד: זיהוי גוש/חלקה, קביעת גודל השטח ותשריט. 2. אישור המודד המרחבי על גבי מפת המדידה כי השטח המדוד הוא השטח המופיע ברישומי הזכויות שהומצאו.	מיפוי
	1. איתור השטח נשוא הבקשה, פרוט זהות המחזיקים והשימוש. 2. על המפקח לוודא כי תובע הפיצויים או מי מטעמו אינם מחזיקים בשטח ואינם בעלי זיקה לשטח. 3. בדיקה שהקרקע לתאריך ההפקעה אינה תפוסה (פלושה).	שמירה על הקרקע

	תכנון	חו"ד תכנונית. פרוט תוכניות חלות, יעודים וזכויות בנייה. חר"מ- למועד הקובע 01.01.1950 חנ"ג – למועד העברת הנכס מאנ"ג לר"פ.
	מרכז מידע מקרקעין	1. הוצאת דו"ח ספר נכסים ובדיקתו על מנת לוודא כי לא שולמו בעבר פיצויים. 2. הזמנת שטרות. 3. לאחר תשלום הפיצויים: עדכון הרישום בספר הנכסים של רמ"י ובמערכות הרלוונטיות, לרבות ביטול משכנתאות טובות הנאה – אם רשומות.
	משפטית	בדיקת העסקה, גיבוש תנאים מיוחדים במידת הצורך ובדיקת טיטת הסכם הפיצויים.
	שמאות	על פי נוהל הזמנת שומה
	גזברות	אישור תחשיבים כספיים ותשלום

ו. סמכויות אישור העסקה


סכום הפיצויים	סמכות אישור
כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לגובה הפיצויים בעסקה (במקרה של חברה בע"מ הסכומים ללא מע"מ)	
עד 5,000,000 ש"ח	מרחב עסקי
5,000,000-14,000,000 ש"ח	מסלול ירוק
מעל 14,000,000 ש"ח	מסלול אדום

ז. סמכות אישור עסקת הפיצויים במחשב

סכום הפיצויים	סמכות אישור
כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לגובה הפיצויים בעסקה (במקרה של חברה בע"מ הסכומים ללא מע"מ)	
עד 5,000,000 ש"ח	מנהל המרחב העסקי או סגנו
מעל 5,000,000 ש"ח	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו

ח. סמכויות חתימה על הסכם הפיצויים

סכום הפיצויים	סמכות אישור
כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לגובה הפיצויים בעסקה (במקרה של חברה בע"מ הסכומים ללא מע"מ)	
עד 1,500,000 ₪	ראש צוות או סגנו + ראש תחום בכיר כספים
מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ש"ח	מנהל מרחב + ראש תחום בכיר כספים
מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪	מנהל אגף עסקות + חשב רמ"י
מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪	מנהל חטיבה עסקית + חשב רמ"י
מעל 20,000,000 ₪	מנהל רמ"י + חשב

 רשות מקרקעי ישראל	נוהל מס' 35.05B
	מתן פיצויים על פי חוק רכישת מקרקעין (חר"מ) ועל פי חוק נכסי נפקדים (חנ"נ)
תאריך פרסום: 09.09.2021	עמוד 11 מתוך 11

ט. השלמת העסקה/ התהליך

	1. אישור עסקה ודיווח לרשות המס
	2. חתימה על ההסכם
	3. העברת סכום הפיצויים לחשבון התובע
	4. השלמת שליחת כלל המסמכים לסריקה

י. נספחים ומידע נוסף

	1. טופס בקשה לפיצויי הפקעה כספיים בהתאם לחוק רכישת מקרקעין (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953 / שחרור תמורה בהתאם לחוק נכסי נפקדים, התש"י-1950
	2. דף שירות בנושא פיצויי הפקעה כספיים בהתאם לחוק רכישת מקרקעין (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953 / שחרור תמורה בהתאם לחוק נכסי נפקדים, התש"י-1950
	3. תצהיר לקבלת פיצויי הפקעה
	4. תצהיר אדם זר במסגרת בקשה לפיצויי הפקעה כספיים בהתאם לחוק רכישת מקרקעין (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953 / שחרור תמורה בהתאם לחוק נכסי נפקדים, התש"י-1950
	5. הסכם פיצויים לרכישה לפי חר"מ
	6. הסכם תשלום תמורה על פי חנ"נ
	7. הצעת פיצוי
	8. כללי דיון בפני הוועדה לביורור תביעות פיצויים בגין הפקעות שר האוצר ("המינהלת")
	9. תרשים זרימה לפעילויות בתביעה לפיצויים – חנ"נ
	10. תרשים זרימה לפעילויות בתביעה לפיצויים – חר"מ
	11. הסכם פשרה ובקשה למתן תוקף של פסק דין

אפרת שטראוס
מנהלת בכירה אגף תורה ונהלים

אריאל מזוז
מנהל אגף בכיר עסקאות