

הערה על הגבלה בהעברת זכויות לזרים - תצהיר רוכש/מקבל הזכויות שהוא אדם פרטי הזכאי לעלות לארץ ישראל על פי חוק השבות - דברי הסבר

במטרה לייעל, לקצר ולפשט את תהליך העברת הזכויות בנכסים שבהם רשומה הערה בנסח הרישום, בדבר הגבלה על העברה לזרים כקבוע בסעיף 4יט' לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, ובהמשך להנחיה שפורסמה בנושא בחודש יוני 2023 ביחס לתאגידים, גובשה ההנחיה שלהלן שעניינה ברוכש/מקבל זכויות שהוא **אדם פרטי** :

1. עד היום בעת הגשת בקשה להעברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין בנכס שבו רשומה הערה בדבר הגבלה על העברה לזרים כאמור, היה צורך בהמצאת הסכמת רמ"י לביצוע העברת הזכויות- תהליך שהאריך את זמן הטיפול.
2. מאחר שחלק ניכר מרוכשי/מקבלי הזכויות זכאים לעלות לארץ ישראל על פי חוק השבות, התש"י - 1950 (להלן: "חוק השבות"), ואינם מוגדרים כ"זרים" בהתאם לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, ובמגמה לטייב את תהליך הרישום כאמור, הוחלט שבמקרים אלו ניתן להסתפק בתצהיר ואישור עו"ד בנוסח המצורף להנחיה שבכותרת, המאשר כי רוכש/מקבל הזכויות זכאי לעלות לארץ ישראל על פי חוק השבות.
3. במקרים בהם לא יצורף תצהיר כאמור, על מגיש התיק להמציא אישור רמ"י להעברה המבוקשת בהתאם לנהלי הרישום.
4. תשומת הלב לכך, כי התצהיר המצורף להנחיה זו כולל שתי חלופות:
 - חלופה א': המתייחסת למצב דברים שבו מקבל הזכויות הוא אדם פרטי (שאינו בעל תעודת זהות ישראלית) הזכאי לעלות לארץ ישראל על פי חוק השבות.
 - חלופה ב': המתייחסת להנחיה שפורסמה בחודש יוני 2023 – ולמצב דברים שבו מקבל הזכויות הינו תאגיד שהוא חברה ישראלית שאינה חברה ציבורית כמפורט בהנחיה.

נוהל: הערה על הגבלה בהעברת זכויות לזרים - תצהיר רוכש/מקבל הזכויות שהוא אדם פרטי

1. במקרים בהם מוגשת בקשה לרישום זכויות על שם אדם כמפורט בחלופה א' לנוסח התצהיר המצורף לנוהל זה, ובפנקסי הרישום קיימת הערה בדבר הגבלה על העברת זכויות לזרים בהתאם לסעיף 4יט' לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, ניתן להסתפק בתצהיר המאשר כי רוכש/מקבל הזכויות, זכאי לעלות לארץ ישראל על פי חוק השבות התש"י - 1950.
2. במקרים בהם לא יצורף תצהיר כאמור, על מגיש התיק להמציא אישור רמ"י להעברה המבוקשת בהתאם לנהלי הרישום.

מורן גליקשטיין
מנהל חטיבת שרות
רשות מקרקעי ישראל

עו"ד דוד שני,
מנהל הרישום
לרישום והסדר זכויות מקרקעין

הנדון: הוראות סעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 –

הגבלה על קניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים

(סמן את בחירתך ב-X)

חלופה א' - מקבל הזכויות הוא אדם פרטי (שאינו בעל תעודת זהות ישראלית בתוקף)
 הזכאי לעלות לארץ ישראל על פי חוק השבות, תש"י-1950.

חלופה ב' - מקבל הזכויות הינו תאגיד שהוא חברה ישראלית שאינה חברה ציבורית, שכל
 בעלי המניות בה בכל חוליה בעץ האחזקות הם בעלי תעודת זהות ישראלית בתוקף או
 עמותה/אגודה שיתופית/ אגודה עותומאנית שכל חבריה הם בעלי תעודת זהות ישראלית
 בתוקף.

במקרה שמקבל הזכויות הוא אדם פרטי (שאינו בעל תעודת זהות ישראלית בתוקף) - חלופה א'

אני הח"מ _____ מספר דרכון (יש לציין גם מדינה) _____, לאחר
 שהוזהרתי להצהיר את האמת ושלא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה בכתב,
 כדלקמן:

1. תצהיר זה ניתן במסגרת בקשתי לרכישת זכויות במקרקעי ישראל.
2. אני מצהירה כי אני זכאית לעלות לישראל על פי חוק השבות, התש"י-1950 ולפיכך אני מוגדרת כ-"זר"
 בהתאם לסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.
3. פרטי מעבירי הזכויות:

שם: _____ מספר מזהה: _____

שם: _____ מספר מזהה: _____

4. פרטי הנכס מושא הבקשה לרכישת הזכויות במקרקעי ישראל:

גוש (ספר): _____ חלקה (ד/ף): _____ תת חלקה: _____ יישוב: _____

5. ידוע לי כי הצהרתי זו היא תנאי יסודי להעברת הזכויות ורישומן בהתאם להוראות הדין. מסירת פרטים
 שאינם נכונים או מדויקים מפקיעה כל זכות שהוקנתה לי במקרקעין ולא יהא תוקף לכל הקניה או העברת
 זכויות או התחייבות להעברת זכויות, שנעשתה בניגוד להוראות סעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

6. ידוע לי כי לרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין וכן לרשות מקרקעי ישראל יש את הסמכות לבטל את
 העברת הזכויות שבוצעה על סמך אישור זה ולשלול את תוקפה, אם יתברר שהצהרתי ואישורי אינם תואמים
 את המצב בפועל במועד חתימתי.

 חתימה

 תאריך

אישור

אני עו"ד _____, מספר רישיון _____, מאשרת בזאת כי ביום
 _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____ מספר דרכון _____
 _____, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים
 הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה.

 חותמת

 חתימה

 תאריך

במקרה שמקבל הזכויות הוא תאגיד – חלופה ב'

אני הח"מ, עו"ד _____ מספר רישיון _____, מצהירה כי אני עו"ד פעילה, חברה רשומה בלשכת עורכי הדין בישראל ורישיוני בתוקף, והנני מאשר/ת בזאת, כדלקמן:

פרטי מעבירי הזכויות: שם: _____ מספר מזהה: _____

שם: _____ מספר מזהה: _____

פרטי התאגיד הנעבר (מקבל הזכויות): שם: _____ מספר מזהה: _____

פרטי הנכס מושא הבקשה לרכישת הזכויות במקרקעי ישראל:

גוש: _____ חלקה: _____ תת חלקה: _____ יישוב: _____

1. התאגיד מקבל הזכויות ששמו: _____ ומספרו המזהה הוא: _____, התאגד בישראל (אם התאגיד הוא אגודה עותומאנית, יש למחוק את המילים "התאגד בישראלי").

2. תאגיד שהוא חברה ישראלית שאינה חברה ציבורית:

בדקתי את נסח החברה העדכני במרשם החברות (תאריך הפקת הנסח לא מוקדם מ-7 ימים לפני הגשת הבקשה), וכן הוצג בפני אישור בכתב מאת הגורם המוסמך בחברה- לפיו פירוט בעלי המניות בנסח החברה העדכני זהה לבעלי המניות של החברה ולא חל בו כל שינוי, והריני לאשר כי במועד הגשת הבקשה להעברת הזכויות, החברה אינה חברה ציבורית וכל בעלי המניות בה בכל עץ האחזקות הם בעלי תעודת זהות ישראלית בתוקף.

תאגיד שהוא עמותה או אגודה שיתופית או אגודה עותומאנית:

בדקתי את פנקס החברים העדכני של העמותה / האגודה השיתופית / האגודה העותומאנית במרשם על פי דין (תאריך הבדיקה לא מוקדם מ-7 ימים לפני הגשת הבקשה), וכן הוצג בפני אישור בכתב מאת הגורם המוסמך בעמותה/באגודה השיתופית/באגודה עותומאנית - לפיו פירוט החברים בפנקס כאמור עדכני ולא חל בו כל שינוי, והריני לאשר כי במועד הגשת הבקשה להעברת הזכויות, כל חברי העמותה/אגודה שיתופית/אגודה עותומאנית הם בעלי תעודת זהות ישראלית בתוקף.

3. הריני מאשר כי הוצג בפני אישור בכתב מאת הגורם המוסמך בתאגיד כי התאגיד מקבל הזכויות אינו פועל עבור זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

4. לפיכך, בהתאם לאישורי בסעיפים 2-3, לא תהיה בפעולה המבוקשת, משום הקניית זכויות לזר, כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

5. ידוע לי כי הצהרתי ואישורי זה מהווים תנאי יסודי להעברת הזכויות ורישומן וזאת בהתאם להוראות הדין.

6. ידוע לי כי לרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין וכן לרשות מקרקעי ישראל יש את הסמכות לבטל את העברת הזכויות שבוצעה על סמך אישור זה ולשלול את תוקפה, אם יתברר שהצהרתי ואישורי אינם תואמים את המצב בפועל במועד חתימתי.

_____ תאריך
_____ שם פרטי ומשפחה
_____ מספר רישיון
_____ חתימה וחותמת