

בעית הרישום של המקרקעין

קטע מתוך דברי ד"ר א. להמן, יו"ר הדירקטוריון של בנק אפוטיקאי כללי בע"מ, באסיפה הכללית של בעלי המניות של הבנק, ב-28 בפברואר 1971.

"... הרשו נא לי, להרחיב מעט את הדיבור בנושא זה: הרי אין המרוכר כאן רק במשכנתאות של בנקים למשכנתאות, כי אם ברישום זכויות למקרקעין בכלל. מהמצב הנוכחי סובלים לא רק מוסדות כמו שלנו, לא רק כל מערכת האשראי, אלא גם המשתכן או בעל הדירה ובודאי גם האוצר.

כבר דיברתי על כך לפני שנה בהקשר לבנקים למשכנתאות; הבטחת זכויותיהם אינה מספקת, גבייתם סובלת, מוסר התשלומים של בעלי הדירות הולך ורע, ואילו ההוצאה לפועל של משכנתא כהליכים משפטיים - כמעט בלתי אפשרית. ההבטחה המסורתית של אגרת ההוב ע"י מוסדות אלה, נושאת יותר ויותר אופי אובליגטורי, במקום הבטחון על ידי שיעבוד של משכנתאות ממש. על כל אלה דובר רבות ללא תוצאה נראית לעין. על כן אומר מלים מספר על המצב הבלתי נסבל הזה מבחינת המשתכן והאוצר גם יחד. טיעונים אלה ישאו אולי יותר פרי. לא אביא את כולם אלא רק אחדים מביניהם, על מנת להציע לבסוף - הצעה שימושית לעתיד הקרוב.

המשתכן או בעל הדירה משתמש אמנם בדירתו, אבל איננו "הבעל" כמובן של זכויות שלא ניתן לערער עליהן והמוגדרות על ידי רישום בלשכת רישום מקרקעין. לכן הוא גם אינו מפתח את הרגשות הסוביקטיביים של בעל בית. הוא מזניח את רכושו. צריך רק לשים לב לבתים המשותפים שלנו ולהבחין בהבדל שבין המראה בתוך הדירות ומחוצה להן. חוק אמנם

קובע, זה זמן רב, את חובותיו של בעל הדירה הכורד בתוך הבית המשותף, כלפי שכניו או כלפי הרכוש המשותף, אולם חוק זה אינו תופס - כל עוד הבית לא נרשם בפנקס הבתים המשותפים כלשכת רישום מקרקעין. בעל הדירה אינו רואה את עצמו אחראי, כמלוא מוכן המלה, לחוב האפותיקאי הרובץ על נכסו; איננו חש שפיגורים בתשלומים עלולים לסכן את זכויות המגורים שלו. ואילו כאשר אין לו חוב, אין הוא יכול לשלוט בבעלותו על הבית באופן חופשי.

למשל אינו יכול למשכן אותו בדרך סדירה, על מנת להשיג בדרך זאת אשראי לעסקיו וכיו"ב. כבר בשנה שעברה הצבעתי על כך שהגענו לידי מצב שהמשכנתא אינה עוד בת קיימא כמכשיר לאשראי, בכל הנוגע לחלק ניכר מהקרקעות של ההתיישבות העירונית. אנחנו מפגרים היום בתנאים, בתחום זה, הרבה יותר מאשר בימי המנדט.

אבל גם אוצר המדינה צובר הפסדים באופן שוטף בגלל המצב הזה. הנה דוגמאות אחדות:

הממשלה נותנת סובסידיות לאשראי אפותיקאי בבנייה הציבורית. דירות כאלה נמכרות לעתים ליד שנייה, ושלישית. המכירה אינה קשורה ברישום כלשכת רישום המקרקעין, כי הבית טרם נרשם שם. המלווה כנגד משכנתא איננו מסוגל להתחקות אחרי עסקות כאלה, כי אינן נודעות לו. האוצר מפסיד מסי העברה ושבת. הטובסידיה על המשכנתא מצד הממשלה אינה נפסקת, למרות שלבעל הדירה החדש אין כל זכות להוזלה בתשלומי המשכנתא על חשבון משלם המסים.

הגעתי לאט לאט למסקנה כי חזרה על טענות אלה מדי שנה אינה מקדמת אותנו. משרד החקלאות - לו כפופות כל השאלות של מדיניות קרקע מבחינה פורמלית - לא הפגין עד כה כל עניין בבעיות של מדיניות קרקע עירונית. משרד השיכון לא הצליח כנראה, עד כה, להביא לידי שינוי

רדיקלי במצב ואילו משרד המשפטים כותב ללא היסוסים ב "חוק מקרקעין תשכ"ט (1969) " את המשפט הפשוט והקצר: "עסקה במקרקעין טעונה רישום", כאילו כל הבעיה אינה קיימת. גם הפסיקה של בתי המשפט סרבה להכיר בקיום של משכנתא שביושר ללא רישום פורמלי.

מה לעשות במסיבות אלה?

1. חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראות שעה) תשכ"ד (1964), פטר את המשתכן הראשון במסגרת שיכון ציבורי מהחובה להשיג, לצורך הרישום, אישורים מאת הרשויות המקומיות, והקל בזה על הפרוצדורה הקשורה ברישום זכויות המשתכנים. כמו כן הכיר חוק זה בתכנון השיכון הקיימות כבתכנון בנין ערים לכל דבר. הוראות אלו חלות רק על מבנים שהושלמו עד לשנת 1965.

יש להציע כי הוראות החוק הזה תורחבנה ותחולנה גם על אותם השיכונים אשר הוקמו לאחר 1965. מאידך גיסא, אין להאריך את תוקף ההוראות אשר מוציאות את השיכונים הציבוריים מתחולת ונכניות בניין ערים. - זוהי כמובן רק הקלה זמנית וחלקית.

2. אני ממליץ על הסדר חוקי חדש לשם שינוי בסיסי במצב, לפיו צריך לאפשר רישום עזר של הזכויות על מקרקעין, על סמך התכניות הפרוביזוריות לפרצלציה של הקרקע ושל המבנים הקיימים. יש להניח כי ב-99% מכל המקרים לא יתגלו בעיות שאינן ניתנות לפתרון, בקשר לזכויות על הקרקע, גם בעת המדידה הסופית. מיהו בעל הקרקע שלא יכיר בבניין שהוקם על הקרקע שלו? בינתיים אפשר לרשום בלשכת רישום מקרקעין את הבעלות בבתיים משותפים ואת הזכויות בקשר למשכנתאות.

זהו תפקיד למשרד המשפטים, ואין להניח שעבודה של הצעת חוק בהתאם - יהיה קשה במיוחד. על כל פנים אפשר לסמוך על שיתוף פעולה בהכנת תחיקה מעין זאת מצד המוסדות הפיננסיים בארץ.

3. ניצנים להתפתחות חיובית בכיוון זה, ניתן לראות בהצעת החוק "חוק התכנון והבנייה (רישום קרקעות חקלאיות - הוראת שעה) תשל"א - 1971", שפורסמה ביום 8.2.71. מטרת ההצעה להחיש הסדר מהיר של חלוקה ועריכת רישום מסודר של זכויות שונות, אך זאת בינתיים רק בקרקעות חקלאיות של מקרעי ישראל...".