

הניתן להחיש את רישום הזכויות במקרקעין?

ד"ר יעקב בר .

בקצב המזורז של הקמת השיכונים נדחק הסדר המקרקעין העירוניים לקרן זוית. וספרי האחוזה משקפים את מצב הזכויות של המשתכנים רק לגבי חלק קטן יחסית של מקרקעין אלה.

בציבורנו קיימת אדישות מפליאה לגבי חומרת המצב בשטח זה. טעות היא לחשוב שהבנקים למשכנתאות הם הגורם היחיד, או אף העיקרי, אשר יש לו עניין בתיקון פני הדברים; העדר אפשרות לרישום עסקות מקרקעין פוגעת לא רק באינטרסים שלהם אלא בכלל האינטרסים החיוניים של הממשלה ושל הפרט. ספרי האחוזה היו צריכים להתנהל כך שכל דכפין ימצא בהם, בכל עת, תמונה נאמנה ושקופה של מצב הזכויות במקרקעין. זהו תנאי בל יעבור להבטחת יושר העסקות. היום טובלים מוכרים וקונים של דירות מחוסר האפשרות להמחיש את עסקותיהם. ע"י רישום כחוק בספרי האחוזה. נוצרו מצבי בעלות מעורפלים המסכנים את שני הצדדים ועלולים לסכך אותם קשות.

עוברת שנה אחרי שנה מבלי שנראה הקץ להשלמת פעולות הרישום. אל לנו להשלים עם מצב הדברים ועם חוסר המעש לחיסול הפער המרהים והמדאיג בין כלל המקרקעין העירוניים לבין אותו חלק אשר כבר זכה להסדר ולרישום.

הנחונים של "מינהל מקרקעי ישראל" לאוקטובר 1970, מראים כי מתוך 500, 238 יחידות דיור אשר אוכלסו ע"י חברת "עמידר" ו-80,000 יחידות בשיכונים שהוקמו על אדמות המינהל ע"י חברות שונות, כגון "רסקו" ו"שיכון עובדים" זע"י קבלנים פרטיים - היינו, מתוך 318,500 יחידות - היו רשומות בספרי המקרקעין 71,500 יחידות בלבד.

ו"שיכון עובדים" וע"י קבלנים פרטיים - היינו, מתוך 500, 318 יחידות - היו רשומות בספרי המקרקעין 71,500 יחידות בלבד.

מצד שני אין להתעלם מן המאמצים אשר נעשו בשנים האחרונות ע"י גורמים ממשלתיים, להחשת תהליך הרישום - ובעיקר באמצעים תחקיתיים. דוגמה מאלפת יכול לשמש חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד-1964, המנסה להקל על הרישום של המשתכן הראשון. חוק זה מעיד אמנם על רצונם הטוב של השלטונות לתקן את המעוות, אך למרבית הצער היתה השפעתו על קידום הרישום עד עכשיו מצומצמת למדי; מתוך 178,000 יחידות שיכון אשר היו זכאיות ליהנות מההקלות לפי החוק, נרשמו עד 1 באוקטובר 1970 - 41,175 יחידות בלבד.

מדוע איכזב החוק את התקוות אשר תלו בו יוזמיו? התשובה על שאלה זו תינתן רק לאור ניתוח מעמיק של כל הגורמים המכבידים על ביצוע הרישום, ומעכבים את התקדמותו בקצב הדרוש. המיבצע של הסדרת המקרקעין מושחת, אמנם, על יסודות משפטיים - אבל הגשמתו, הלכה למעשה, כפופה למילוי תנאים ארגוניים, כספיים וטכניים מורכבים.

לדוגמה: למידות ולביקורת בשטח דרושים כוחות מקצועיים - אשר מספרם עובר; ללא ספק, בהרבה על כוח האדם העומד לרשות משרדי הממשלה לצרכים כאלה: גם מבחינה תקציבית מדובר על משימה בסדר-גודל שאיננו מתיישב בנקל עם המסגרות התקציביות הרגילות. מיבצע כזה החוצה את המחיצות בין הרשויות השונות, זקוק לשיתוף הדוק של כל הגורמים המעורבים בו ולתיאום הפעולות ביניהם.

מבלי להיכנס לפרטי הבעיות הטכניות והאדמיניסטרטיביות המסובכות, מותר לומר כי ביצוע החלוקה של כ-200,000 יחידות שיכון ורישומן - מהווה אתגר אשר אפשר לעמוד בו רק בעזרת כלי האוטומציה המודרניים והידע העומד לרשותנו כיום בתחום הניהול. יש להניח כי ניתן להתגבר

תוך זמן סביר על בעיותיה של משימה בסדר גודל של רישום המקרקעין בישראל - ע"י ניצול נבון של אפשרויות המחשב.

מן המצב המתואר מתבקשות כמה מסקנות שרצוי לתרגמן כקרוב לשפת המעשה:

- א. הוראות חוק רישום שיכונים ציבוריים, האמור, תורחבנה ותחולתן תקיף גם את אותם שיכונים אשר הוקמו לאחר 1965.
- ב. הממשלה תעמיד לרשות מיבצע הרישום את התקציב הדרוש;
- ג. הרשויות הממשלתיות הנוגעות לעניין תיעזרנה בביצוע פעולות המדידה, החלוקה והרישום - ע"י כוח-אדם מקצועי ומאומן אשר בחלקו יגוייס גם מחוץ למנגנון הממשלתי;
- ד. ייבחנו האפשרויות של ניצול מחשבים לצורכי המירשם לקליסת הנתונים, עיבודם ועדכוןם השוטף.
- ה. תוענק עדיפות לביצוע פעולות החלוקה והרישום בשטחים עירוניים, לעומת השטחים החקלאיים;
- ו. יובסח החיאום בין הרשויות הנוגעות לעניין, כגון: משרדי המשפטים, העבודה, הפנים, השיכון והחקלאות - ויוקם מסה בינמשרדי שיפקד על המיבצע;
- ז. תיבתן ההצעה לפתיחת ספרי מקרקעין ארעיים לצורך רישום זמני של זכויות - עד לסיום המיבצע של הסדר המקרקעין בכל היקפו.