

רישום שיכונים ציבוריים –

עפ"י חוק רישום שיכונים ציבוריים תשכ"ד – 1964

מרכזי תנורי

כידוע, החברות המשכנות המטפלות ברישום זכויות רוכשי הדירות בשיכונים ציבוריים מעדיפות לבצע רישומים אלה עפ"י חוק רישום שיכונים ציבוריים תשכ"ד – 1964. הליכי העבודה לקראת הרישום לפי חוק זה הינם קצרים, בעוד הליך הרישום עפ"י חוק התכנון והכניה תשכ"ה – 1965 אורך זמן רב, לעיתים שנים. לפי מידע המצוי בידנו, קיימים בארץ כיום כ-250,000 יחידות דיור בשיכונים הציבוריים, בהם זכויות רוכשי הדירות טרם נרשמו בלשכות מירשם המקרקעין.

כידוע הולכת ומתרחבת הדרישה של הציבור הרחב שרכש זכויות במקרקעין לרשום את זכויותיו בספרי לשכת מירשם המקרקעין. עפ"י חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, עיסקה שלא נרשמה בספרי לשכת מירשם המקרקעין מהווה התחייבות בלבד, ואין לה כל תוקף קנייני. משרד הבינוי והשיכון אחראי לביצוע הרישום הנ"ל, אך קצב הרישום של החברות המשכנות המטפלות מטעמו בנושא אינו משיג את הפיגור.

בדיווח שמסרו לאחרונה החברות המשכנות הן הודיעו שלגבי כ-40,000 יחידות דיור הן סיימו את הרישום עפ"י צו בית משותף, אך רק חוסר היכולת של לשכות המרשם להתגבר על עבודה זו מונע רישום זכויות החוכרים של יחידות דיור אלה. מכך אנו למדים שקיים מלאי המוכן לרישום לשנתיים, זאת מבלי לקחת בחשבון שקיימים "בצנרת" פרצלציות וצוי בתים משותפים חדשים שיוכאו לרישום.

החברות המשכנות מתקשות לרשום את תכניות הפרצלציה ואת צוי הבית המשותף וזכויות החוכרים בלשכות מירשם המקרקעין. זאת מפאת חוסר כח אדם ודיוור מתאים לקליטת הספרים החדשים בלשכות אלה.

מינהל מקרקעי ישראל – כדי להקל על החברות המשכנות ועל מנת לזרז את הליך רישום הזכויות ע"ש המשתכנים בלשכת מירשם המקרקעין – הוציא הנחיות למחוזותיו, כי יש לחתום על שטרי השכירות בבניה הרוויה בשיכונים הציבוריים המוגשים לחתימת המינהל מבלי לבצע את הבדיקות המתבקשות (חוב דמי חכירה, האם הנכס מהוון או לא מהוון, וכו'). ההסדר הנ"ל בא לאחר שהחברות המשכנות התחייבו לבדוק היטב באם חווי החכירה המתלווים לשטרות הינם החוזים המקובלים בממ"י ותואמים את ההתקשרות עם החוכרים. קיימת ועדה לשיפור ולזירוז הליך הרישום של יחידות הדיור המנוהלות ע"י החברות המשכנות, המורכבת מנציגי המינהל והחברות המשכנות. הועדה הנ"ל מקיימת פגישות קבועות, בהן היא מלבנת בעיות הקיימות בנושא ניהול, רישום ופישוט הליכים לגבי הדירות המנוהלות ע"י החברות המשכנות. מאז פועלת הועדה הוכנסו מספר תיקונים ושיפורים בנוהלי העבודה הקיימים במינהל ובחברות המשכנות, דבר שהביא לזירוז הליכי הרישום.

כמו-כן, המינהל מטפל בכל הקשור ברישום שיכונים ציבוריים אשר ניבנו בשעתו ע"י גופים משכנים שאינם מתפקדים כיום. הוא מטפל בשיכונים אלה במסגרת "שיכונים ללא אב", ובמידת האפשר יוזם את הרישום של השיכונים הנ"ל עפ"י חוק רישום שיכונים ציבוריים, במטרה להביא לרישומם בהקדם האפשרי.

בשנה האחרונה הוקמה ע"י שר המשפטים ועדה בין-משרדית המורכבת מנציגי המשרדים הנוגעים בדבר, שתפקידה לבדוק דרכים לשיפור וקיצור הליך הרישום הנ"ל.

הועדה הגישה את המלצותיה לשר המשפטים. בין יתר המלצותיה, היא עמדה על הנקודות הבאות:

1. יש לתגבר את כח האדם בלשכות רישום המקרקעין בכ-30 עובדים, וכן להרחיב את הדיוור של לשכות אלה.
2. בשנת 1990 יירשמו זכויות והתחייבויות לגבי כ-17,000 יחידות דיוור הרשומות כבתים משותפים בשיכונים הציבוריים.
3. בשנת 1990 יירשמו צוי בתים משותפים לכ-25,000 יחידות דיוור שבגינן הוכנה ונרשמה כבר הפרצלציה.
4. בשנת 1990 ירשמו מפות פרצלציה (לרבות רישום זיקות הנאה) לגבי כ-15,000 יחידות דיוור.

הועדה המליצה על הליכי עבודה משופרים ומקוצרים, שעל פיהם תפעל "ועדת התיאום" המאשרת את התוכניות לרישום שיכונים ציבוריים, ולשם כך המליצה להחיל מספר שינויים בחוק רישום שיכונים ציבוריים, התשכ"ד - 1964.

כמו כן אימצה הועדה את הודעת נציגי המינהל בועדה, כי המינהל קיבל לאחרונה מספר החלטות משמעותיות בסדרי עבודתו, שיקלו על החברות המשכנות בעת הרישום, דבר שיאפשר להן זירוז רישום הזכויות ע"ש המשתכנים בלשכת מירשם המקרקעין. יש לקוות שהמלצות הועדה יאושרו וייושמו, דבר שלכטח יקדם את רישום השיכונים הציבוריים.

בנוסף לכך, יש להעיר שהפיגור ילך ויגדל בשנים הבאות לאור התוכנית לבנות כ-80,000 יחידות דיוור חדשות בשנה במשך השנים הקרובות בעקבות גל העליה. הנוגעים בדבר חייבים לתת דעתם לכך ולפעול להכנסת השינויים המתבקשים לתיקון החוק, כפי שהוצע ע"י הועדה הנ"ל, דבר שיקצר את הליכי הרישום, וימנע ככל האפשר את הגידול בפיגור שיהיה קשה לאחר מכן להשיגו, ויטיל על המערכות המנהלות יחידות דיוור אלו מעמסה כבדה ומיותרת.