

הכנת מפות לצורכי רישום ורישום זכויות בלשכת מירשם המקרקעין

מרדכי תנורי

רקע

- א. רוכשי זכויות במקרקעין שבניהול המינהל, שזכויותיהם טרם נרשמו, מקיימים לחץ ציבורי לרישום זכויות אלה בספרי לשכת מירשם המקרקעין. כידוע על-פי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, עסקה שלא נרשמה בספרי לשכת מירשם המקרקעין מהווה התחייבות בלבד, ואין לה כל תוקף קנייני.
- ב. בארץ קיימות כיום כ-200,000 יחידות דיור (יח"ד) שנבנו מאז קום המדינה אשר זכויות רוכשיהן טרם נרשמו בלשכת מירשם המקרקעין בשל חוסר פרצלציה ו/או צו בית משותף, והפיגור ילך ויגדל בשנים הבאות בצורה משמעותית עקב הבנייה המואצת לקליטת העלייה.
- ג. כיום, כ-60,000 יח"ד נמצאות בשלבי בנייה, ועל-פי אומדנים יגיע הקף הבנייה החדשה לכ-200,000 יח"ד בשלוש השנים הקרובות, לרבות הבנייה הנוכחית.

החלטת הממשלה

במסגרת המלצות הצוות הבינמשרדי לבדיקת נושא המשכנתאות לדיור לזכאים, שמינתה ועדת השרים לענייני תיאום ומינהל (ועדת הר-מלך) ביום 21.2.91, גיבשה הוועדה, בין השאר, המלצות בנושא רישום הזכויות על שם רוכשי הדירות בלשכות רישום המקרקעין. ההמלצות אומצו על-ידי הממשלה ובאו לידי ביטוי בהחלטתה (החלטה מס' 1580) בישיבתה מיום 14.7.91, להטיל על מינהל מקרקעי ישראל את האחריות לרישום זכויות החכירה בלשכות רישום המקרקעין לגבי הבנייה החדשה על המקרקעין שבניהולו של המינהל.

היערכות המינהל

עקב ההחלטה דלעיל של הממשלה, יצטרך המינהל לתת מענה ושירות (העברת זכויות, מתן התחייבות לרישום משכנתא, קבלת יפוי כוח, גביית הוצאות רישום וכיוצא בכך) לאלפי חוכרים שזכויותיהם טרם נרשמו בלשכות מירשם המקרקעין, למעט אלו שבניהול החברות המשכנות, עד לרישום הזכויות, ולדאוג לאחר מכן לרישום הזכויות כאמור בהחלטת הממשלה. עוד לפני קבלת החלטת הממשלה, קיימה הנהלת המינהל דיונים בנושא ואף ערכה יום עיון עם נציגי המשרדים הנוגעים בדבר כדי לשתף אותם בבעייתיות הנושא ולגבש במשותף דרכים לפתרון יעיל ומהיר לביצוע הרישום כנדרש. על-מנת להיערך בעוד מועד לחיסול פיגורי העבר ולאכיפת רישום הבנייה החדשה מובא להלן פירוט ההליכים שעל המינהל לנקוט כדי ליישם את ההחלטה הנ"ל, כך שבסופו של דבר

יוגבר הרישום משלב התכנון והפיתוח והכנת המפה לצרכי רישום, ועד לרישום זכויות הרוכשים בלשכות המקרקעין:

א. הקצאת קרקעות לבנייה ישירה של משרד הבינוי והשיכון

המינהל מוסר למשרד הבינוי והשיכון קרקעות למטרות בנייה. על משרד זה חלות, בין היתר, תכנון ופיתוחן של קרקעות אלו ולאחר מכן מסירתן לבנייה לחברות וליזמים פרטיים שונים. עם מסירתן של קרקעות אלו למשרד הבינוי והשיכון מוטלת על המשרד גם האחריות לכל הליכי הרישום עד לרישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת מירשם המקרקעין. כידוע, משרד הבינוי והשיכון פועל באמצעות חברות משכנות. כיום רשומות כ-700 חברות משכנות כשרק ל-6 מהן (עמידר, עמיגור, שיכון ופיתוח, שיכון עובדים, רסקו ומשה"ב) יש מנגנון מיומן לניהול היחידות ולרישום זכויות החכירה. חלק מהחברות המשכנות החדשות של חברות שהוקמו במיוחד לצורך מבצע הבנייה לקליטת העלייה וחברות זרות שעיסוקן בישראל יסתיים עם מסירת הדירות.

ב. הקצאת קרקעות ליזמים שונים

בנוסף לאמור לעיל יצוין, כי המינהל מקצה קרקעות ברחבי הארץ גם ליזמים שונים למטרת בנייה (למגורים, לתעשייה, למסחר, למלונאות ועוד), לעתים היזמים אינם יכולים מסיבה טכנית להכין את המפה לצורכי רישום (פרצלציה) לגבי הקטעים המוקצים להם באותו אתר, מבלי שהפרצלציה הכוללת את כל האתר תיעשה ותירשם. אנו בודקים מספר דרכים לגבי רישום של הפרצלציה באתרים אלו.

ג. רישום פרצלציות וצווי בתים משותפים

להלן פירוט הפעולות הנדרשות משלב הקצאת הקרקע על-ידי המינהל עד לרישום זכויות החכירה:

1. תכנון האתר (הכנת תוכנית מפורטת).
2. פיתוח האתר (פריצת כבישים, הקמת מערכת ביוב ותשתית).
3. מדידה לצורך סימון המגרשים.
4. הזמנת מפות (פרצלציה) לצורכי רישום ואישור.
5. רישום המפות לצורכי רישום בלשכת מירשם המקרקעין.
6. הכנת תשריטים וצווי בית משותף (במידת הצורך).
7. רישום צו הבית המשותף.
8. רישום זכויות רוכשי הדירות (החוכרים) והשעבודים החלים על דירות אלו בלשכת מירשם המקרקעין.

מנסיון העבר ידוע לנו, כי ביצוע הליכים אלה, אורך שנים רבות. אם הרישום לא ייאכף יפגע הדבר בזכויותיהם של רוכשי הדירות, ובניהולן התקין של דירות אלו.

רוב הבנייה בתקופה הקרובה יבוצע, כאמור, על-ידי משרד הבינוי והשיכון ומטעמו, באמצעות חברות או יזמים שונים (חלקם מחו"ל) שיבנו עבורו את הדירות, וזאת מבלי להביא בחשבון, שחלק מן היזמים לא מודעים לנושא הרישום, וייתכן שהם לא יגבו מרוכשי הדירות, בעת מכירתן, את הוצאות הרישום.

לכן מוצע (אם יש צורך על-ידי הכנסת תיקונים בחוק רישום שיכונים ציבוריים) שעם סיום הבנייה של יחידות הדיור תהא אפשרות לרשום מיידית את זכויותיהם של רוכשי הדירות בלשכות מירשם המקרקעין, זאת על-מנת שהניהול של יחידות אלו (העברת זכויות, מתן התחייבות לרישום משכנתא, עיקולים וכו') לא יוטל על המינהל או על משרד הבינוי והשיכון ו/או החברות המשכנות מטעמו - עד לרישומן בלשכת מירשם המקרקעין.

על-מנת לזרז את הליך הרישום ולקצרו, מוצע להתחיל בהכנת מפת הפרצלציה ואישורה מיד עם סיום הפיתוח של הקרקע ותחילת הבנייה, כך שמיד עם סיום הבנייה ניתן יהיה לגשת להכנת צו הבית המשותף ולרישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת מירשם המקרקעין.

ד. הקמת מרכז להכנת מפות פרצלציה וצווי בתים משותפים

המינהל יפעל ליישום הרישום לפי החלטת הממשלה לגבי אתרים שהוקצו לבנייה, למעט חברות משכנות "גדולות", החל מה-1.4.90.

לצורך זה יקים המינהל מרכז לרישום פרצלציות וצווי בתים משותפים. המרכז יחל בריכוז נתונים רלוונטיים של העסקות, יסקור את התב"ע, המפות, יטפל בהזמנת מפות מדידה משלב שבו יתאפשר העניין, וימשיך לטפל בכל הדרוש, עד להשלמת הרישום בלשכת רישום המקרקעין. המרכז יפעל לפי הנחיות צוות מנחה פנימי שיוקם על-ידי המינהל, אשר יבדוק דרכים לשיפור וזירוז הליכי הרישום ויגבש הצעות והמלצות שיובאו בפני צוות ההיגוי.

ה. הקמת צוות היגוי ותיקון החוקים הנוגעים לרישום

1. בהחלטת הממשלה נקבע, בין היתר, כי יוקם צוות היגוי בינמשרדי לתיאום הפעולות הנדרשות לצורך הרישום האמור. הצוות הוקם בהרכב של נציגי משרד הפנים, הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל, המרכז למיפוי ישראל ומשרד המשפטים והוא יחל לפעול בקרוב וידון בין היתר גם בתיקוני החקיקה לשיפור וזירוז הליכי הרישום.
2. אמנם החלטת הממשלה המחייבת אומצה על-ידי מועצת מינהל מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 28.10.91, אולם רק בתנאי שהיא תבוצע על-ידי המינהל לאחר שיובטחו הפעולות המקבילות הנדרשות לכך באמצעות הרשויות הממשלתיות והאחרות הנוגעות בדבר (משרדי הפנים, השיכון והמשפטים) ולאחר שיועמדו לרשות המינהל התקציבים והמשאבים הדרושים.
3. להליך רישום הזכויות בלשכת מירשם המקרקעין יש שלושה שלבים, וכל שלב תלוי בשלב שלפניו.
שלב א' - הכנת הפרצלציה ורישומה.
שלב ב' - הכנת צו רישום הבית המשותף ורישומו.
שלב ג' - רישום הזכויות על שם רוכשי הדירות.
4. לאור האמור לעיל יש ביישום החלטת הממשלה שני הליכים עיקריים:
הליך א' - קליטת המשתכנים במינהל מקרקעי ישראל, ניהול וטיפול בכל הפעולות הדרושות המתחייבות עד לרישום הזכויות על שם המשתכנים בלשכות מירשם המקרקעין.
הליך ב' - הכולל את הכנת הפרצלציה ורישומה, הכנת צווי הבתים המשותפים ורישומם, ורישום הזכויות על שם המשתכנים.
5. כאמור, על צוות ההיגוי לדון בתיקוני החקיקה הדרושים לשיפור ולזירוז הליכי הרישום, ובכללם:
א. הארכת תוקף חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד-1964 החל כיום רק

על בנייה שבוצעה עד נובמבר 1981.

ב. בדרך כלל, עם סיום הבנייה מתברר כי נוצרו חריגות מתחומי המגרשים לפי התוכנית המאושרת. מוצע, כדי לקצר את הליך תיקון התוכנית המאושרת, (שבעקבותיה תוכן המפה לצורכי רישום), לפעול לתיקון תוכנית זו על פי החוק הני"ל.

ג. תיקון חוק התכנון והבנייה - תשכ"ה-1965 כדי לקצר הליכי אישור המפות לצורכי רישום, ואפשרות אישורם על-ידי גופים אחרים במקום על-ידי הועדות השונות לפי החוק הקיים.

6. כאן יש להזכיר גורמים נוספים שבלעדיהם לא נוכל לזרז את הליכי הרישום אפילו אם תיקוני החוקים המוצעים יתקבלו. כוונתנו למרכז למיפוי ישראל וללשכות רישום המקרקעין. נצטרך לתת את הדעת ללחצים הגדולים שיופעלו על שני גופים אלה ולתת פתרונות על-ידי תגבור כוח-אדם, קבלת שירותים מגורמי חוץ וכיוצא בכך. כזכור, נציגי הגופים האלה חברים בצוות ההיגוי הבינמשרדי ויש להניח שיוצעו על-ידם פתרונות במסגרת דיוני הצוות והמלצותיו.

ו. ההיערכות הנדרשת ביחידות המשתכנים במינהל מקרקעי ישראל

כיום רשומות כ-700 חברות משכנות, כשרק ל-6 מהן קיים מנגנון מיומן לטיפול בניהול יחיד הנבנות על-ידן עד לרישומן בלשכת מירשם המקרקעין. רוב החברות המשכנות החדשות הנן חברות שהוקמו במיוחד לצורך הבנייה החדשה לקליטת העלייה, והן לא יעשו כל פעולה הקשורה לניהול ולרישום יחיד, משום שעיקר פעולתן יסתיים עם בניית הדירות ומסירתן. היות שעשרות אלפי משתכנים חדשים יצטרפו בעתיד הקרוב למעגל מבקשי השירותים מיחידות המשתכנים, המינהל בוחן ובודק מחדש את הליכי העבודה ביחידות אלה על-מנת לקצרם ולשפרם. ייתכן שחלק מהפעולות המבוצעות ביחידות אלה יועברו לביצוע לגורמי חוץ תמורת תשלום עמלה.

סיכום

יש לקוות שהיערכות נכונה, גיוס משאבים והכנסת תיקונים מתאימים בחוקים הקיימים כפי שהוצע לעיל, יאפשרו זירוז הליכים, דבר שיביא לרישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת מירשם המקרקעין ובמהירות המירבית.