

# המרכז לרישום עירוני במינהל מקרקעי ישראל

## מרדכי תנורי

### 1. כללי

1.1 במסגרת המלצות הצוות הבינמשרדי לבדיקת נושא המשכנתאות לדיור לזכאים שמינתה ועדת השרים לענייני תיאום ומינהל, גיבש הצוות, בין היתר, המלצות בנושא רישום הזכויות על-שם רוכשי הדירות בלשכות רישום המקרקעין, אשר אומצו על-ידי הממשלה וכאו לידי ביטוי בהחלטתה (החלטה מס' 1580) בישיבתה מיום 14.7.91, לפיה הוטלה על מינהל מקרקעי ישראל האחריות לרישום זכויות רוכשי הדירות במסגרת הבנייה החדשה. למועד עריכת סקירה זו מדובר על כ- 150,000 יח"ד, שנכנו החל מ-1.4.1990.

1.2 לצורך יישום החלטת הממשלה הנ"ל הוקם על-ידי המינהל, המרכז לרישום עירוני שהחל לפעול בנובמבר 1992.

### 2. מטרות ותפקידי המרכז

2.1 המרכז יסקור את כל היישובים בארץ בהם נעשתה בנייה ציבורית החל משנת 1990, כדי לאתר שטחים שאמורים לעבור הליך של פרצלציה, רישום בתים משותפים ורישום זכויות החוכרים.

א. באתרים בהם קיים גוף שמטפל בנושא הרישום, יעקב המרכז אחר התקדמות התהליך תוך מתן סיוע במקרים בהם יתעורר צורך ואף יתערב בזירוז ההליכים במוסדות השונים.  
ב. המרכז יזמין מתקציבו הכנה, אישור ורישום של תוכניות לצרכי רישום לגבי אתרים ששווקו ישירות על-ידי המינהל וכן הכנה, אישור ורישום של תוכניות לצרכי רישום צווי בתים משותפים לגבי שיכונים "ללא אב", הן לגבי הבנייה הישנה והן לגבי הבנייה החדשה. הוצאות הרישום ייגבו מהמשתכנים.

2.2 המינהל מבצע כיום קליטה ממוחשבת, אלפא נומרית, של כל תוכניות בניין ערים המאושרות בארץ. במסגרת קליטה זו ניתנת עדיפות לקליטת תוכניות באתרים שפוחו ושווקו ע"י המינהל ומשב"ש, דבר שיספק למרכז מידע מלא ומעודכן לגבי כל תוכניות בניין ערים מבחינת מגרשים, גושים וחלקות, כמות יח"ד, בעלויות, התחייבויות וכיו"ב.

2.3 כפועל יוצא של מחקר שנערך בטכניון בהזמנת המינהל, מתכוון המרכז לבצע בשיתוף עם המרכז למיפוי ישראל ניסוי ליישום מערכות מידע גיאוגרפיות (GIS, LIZ) ואורתופוטו (צילומי אוויר מיושרים) לצורך הכנת מפות לצרכי רישום בהליך מקוצר, וכן למעקב אחר כל שלבי הרישום עד לרישום זכויות החוכרים בספרי המקרקעין.  
מדובר בניסוי שיערך בעיר יבנה לגבי כל השטחים שטרם נרשמו ובכלל זה אזורי תעשייה, שטחים בנויים ושטחים מתוכננים.

### 3. פעילות המרכז

#### 3.1 חברות מפתחות - רישום פרצלציות

מבדיקה שעשה המינהל התברר כי הפיגור ברישום זכויות חוכרים בלשכת מירשם המקרקעין, נובע בעיקרו מאי הכנה ורישום הפרצלציה, לפיכך, החל מאוקטובר 1990 הוסיף המינהל סעיף מיוחד להסכמי ההרשאה לתכנון ופיתוח, שנחתמים בין המינהל והחברות המפתחות, שלפיו רישום הפרצלציה יהווה חלק אינטגרלי מתהליך פיתוח הקרקע, ויהיה באחריות החברות המפתחות.

הסדר זה יביא להורדת עלות הכנת המפה לצרכי רישום, שכן מודד האתר מטעם החברה, המבצע את מדידות הפיתוח והבינוי הבסיסיות, יכול להגן גם מדידות לשם הכנת תוכניות לצורכי רישום.

בנוסף, החל מנובמבר 1992 הוכנס סעיף בהסכמי הגג שבין המינהל ולחברות המפתחות, המחייב אותן למסור למרכז נתונים על היערכותן לביצוע פעולות הרישום, וכן דיווח ועדכון תקופתי על התהליך עד לשלב הסופי של רישום התוכניות לצורכי רישום בלשכות רישום המקרקעין.

המרכז יקיים מעקב ממוחשב אחר פעילות החברות המפתחות והתארגנותן להכנת הפרצלציות ורישומן.

לגבי הסכמי ההרשאה לתכנון ופיתוח שנחתמו בעבר, פונה המרכז לחברות המפתחות בדרישה לספק לו נתונים על הפעולות שנעשות לצורך הכנת הפרצלציות ורישומן, וכן לקבלת דיווח ועדכון תקופתי על התקדמות פעולות אלה.

אם החברות המפתחות לא תבצענה את מחויבותן על-פי ההסכם, נערך המינהל לאכיפת ההסכם בדרכים שונות, כגון: הגשת תביעה משפטית, הגבלת החברה מאפשרות להתקשרות נוספת עם המינהל וכו'.

#### משרד הבינוי והשיכון

רוב הבנייה בשלוש השנים האחרונות נעשתה באתרים שתוכננו ופותחו על-ידי משרד הבינוי והשיכון במסגרת הפרוגרמה, לפיכך הכנת הפרצלציות ורישומן באתרים אלה הינה באחריותו של משרד הבינוי והשיכון ומתקציבו, אפילו אם טרם גבה מהיזמים את ההוצאות הנדרשות. במקרים שבהם נכללים באתרים אלה שטחים שהוקצו ישירות על-ידי המינהל (ולא באמצעות הפרוגרמה של משב"ש), ישא המינהל בהוצאות הפרצלציה וזאת על-פי ההסדר שבין המינהל ומשב"ש. יצויין כי לאחרונה הגביר משב"ש את הזמנות מפות לצורכי רישום (פרצלציה), המתייחסות לעשרות אלפי יחידות-דירה.

#### 3.2 חברות משכנות - מלאי ומצב רישום הדירות

א. לדעתנו, רוב הפיגור ברישום זכויות רוכשי הדירות קיים אצל החברות המשכנות הגדולות

- הפעולות בארץ, שבניהולן כ- 65% ממלאי הדירות הלא רשומות. מעריכים שבמסגרת זו קיימים כ- 250,000 יח"ד שזכויות רוכשיהן טרם נרשמו בלשכות מירשם המקרקעין.
- ב. המינהל ומשרד הבינוי והשיכון פנו ל-40 חברות משכנות גדולות לקבלת נתונים על מצב הרישום של מבנים שבניהולן, במיוחד לגבי רישום הבתים המשותפים בלשכת מירשם המקרקעין והיערכותם לזירוז הרישום.
- הנתונים שנתקבלו אינם מלאים שכן לחלק מהחברות אין מערכות מידע ממוחשבות לניהול ורישום היחידות שבטיפולן. לאחר קבלת הנתונים יפעל המינהל בשיתוף משה"ש לאכוף את זירוז הרישום של היחידות שטרם נרשמו.
- ג. לאחרונה פנה המרכז למיפוי ישראל לחברות שעוסקות בביצוע סקרים בבקשה לקבלת הצעות להשגת מידע על קיום שיכונים ציבוריים שאינם רשומים בספרי המקרקעין (R.F.I).
- ד. בשיתוף עם אגף המשתכנים במינהל הוכנה תוכנה שתספק מידע לגבי הגוף האחראי (חברת משכנת, עו"ד) לניהול יחידות הדיור בבנייה החדשה, לפעולות הכנת צו הבית המשותף ורישומם ולרישום הזכויות ע"ש רוכשי הדירות. במקרים בהם יהיה ספק באשר ליכולתו של הגוף האחראי לבצע את הפעולות הנ"ל, ידרוש המינהל הוכחות על קיום משאבים מתאימים לביצוע הפעולות כמו: כוח אדם, תקציב וכיו"ב.

### 3.3 ריכוז נתונים על פעילות המרכז לרישום עירוני עד ליום 28.2.94

כאמור לעיל (ראה סעיף 2.2 לעיל) המינהל מבצע כיום קליטה ממוחשבת של תוכניות בניין ערים מאושרות תוך מתן עדיפות לקליטת תוכניות באתרים שפותחו ושוקו על-ידי המינהל ומשב"ש.

#### א. כמות יח"ד שנקלטו במרכז לרישום עירוני מתוך התוכניות המפורטות<sup>2,1</sup>

סוג בנייה	סה"כ עפ"י סוג בנייה	במעקב המרכז	בטיפול המרכז
בנייה רוויה (יח"ד)	97,336	89,322	8,014
צמודי קרקע (יח"ד)	83,284	72,138	11,146
סה"כ	180,620	161,460	19,160

1 הטבלה כוללת נתונים לגבי כמות יחידות דיור שנקלטו מתוך התוכניות המפורטות שאותרו עפ"י עסקות שנחתמו ע"י המינהל. לגבי המגרשים בתוכניות שנקלטו כאמור ושוקו בחלקם, חלק מהמגרשים נבנה וחלק עדיין לא נבנה.

2 טרם הסתיימה קליטתן של כל התוכניות המפורטות ולפיכך גם של כל יחידות הדיור.

המרכז לרישום עירוני במינהל מקרקעי ישראל

ב. כמות יח"ד שלגביהן הוזמנו תוכניות לצרכי רישום ע"י המרכז לרישום עירוני<sup>3,2</sup>

סה"כ עפ"י סוג בנייה	התחייבות <sup>4</sup> שניתנה למשב"ש	הזמנה ישירה ע"י המרכז	
8,815	1,415	7,400	בנייה רוויה (יח"ד)
10,340	1,240	9,100	צמודי קרקע (יח"ד)
19,155	2,655	16,500	סה"כ עפ"י המזמין

הטבלאות הנ"ל מתייחסות לקטגוריות אחדות:

- (1) שיכונים "ללא אב".
- (2) שטחים שהוקצו ישירות על-ידי המינהל לחברות משכנות, שאינן מחויבות על-פי חוזה הפיתוח לדאוג לנושא הרישום, או שהוקצו במסגרת "בנה-ביתך" (כמו: כוכב יאיר, כפר ורדים).<sup>5</sup>
- (3) שטחים שפותחו על-ידי חברת ערים לפני נובמבר 1990.

#### 4. חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד - 1964

4.1 בהחלטת הממשלה מיום 14.7.91 התייחסה הממשלה לצורך תיקוני חקיקה, בחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד - 1964. המינהל נערך להארכת תחולת החוק והכין הצעת חוק מתאימה. ועדת שרים לענייני חקיקה המליצה להאריך את החוק והחליטה לכלול בו שיכונים שבנייתם החלה עד 31.12.93. הצעת החוק נמצאת עתה בשלב לפני קריאה ראשונה בכנסת ואנו מעריכים שהיא תאושר תוך חודשיים-שלושה.

4.2 ההצעה להרחבת תחולת החוק הוגשה הואיל והתברר, כי הבנייה בפועל שבוצעה מטעם המדינה בחלק מאתרי הבנייה בשנים 1981 - 1993 אינה תואמת את התכנון המפורט המאושר,

3 כמו-כן הזמין המרכז פרצלציות של אזורי תעשייה, שאינם מקבלים ביטוי בכמות יחידות הדיוור.

4 לפי אינפורמציה שנמסרה לנו ע"י המרכז למיפוי ישראל הוזמנו אצלו, עד ל-1.2.94, ע"י משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל וחברות משכנות, מפות לצרכי רישום (במסגרת הליכי רה-פרצלציה והליכי הסדר מקרקעין) לגבי 131,186 יח"ד (96,079 יח"ד - בשטח מוסדר, 35,107 יח"ד - בשטח לא מוסדר).

5 עפ"י הסדר בין המינהל למשרד הבינוי והשיכון (ראה סעיף 3.1 לעיל).

ונוצרו חריגות מתחומי המגרשים עפ"י התוכנית המאושרת. על-פי החוק הנ"ל, הליך התיקון ואישור התוכנית המאושרת קצר יותר, דבר שיביא לזירוז הכנת המפות לצרכי רישום ורישומן, בנוסף יש לציין את ההקלה הרבה ברישום על-פי החוק, המתייחסת לנושא הוכחת תשלום המסים והארנונות המגיעים למדינה ולרשויות המקומיות. לפיכך, אישור הארכת החוק כמוצע, יאפשר הכנה ורישום של פרצלציות שיביא לרישום השיכונים כבתים משוחפים ורישום הזכויות על-שם רוכשי הדירות בהליכים מזורזים.

## 5. מגמות ותוכניות לעתיד

- 5.1 א. המרכז לרישום עירוני בשיתוף אגף התכנון במינהל, בודק אפשרות לחייב את המתכנן לשלב מודד מוסמך שילווה אותו במשך כל שלבי התכנון, על-מנת שיוכנו תוכניות לצורכי רישום לפני הגשת התוכניות המפורטות לאישור ומתן תוקף. לעניין זה שוקל המינהל הגשת הצעה לתיקון חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, שיחייב את רשויות התכנון לאשר תוכניות מפורטות רק בצירוף תוכניות לצורכי רישום שהוכנו על-פיהן.
- ב. המגמה היא שהמינהל ישווק בעתיד חלקות רשומות ולא מגרשים, כך שעם סיום הבנייה הרוויה ניתן יהיה לגשת מיד להכנת התשריטים וצווי הבתים המשותפים ולרשםם בלשכות רישום המקרקעין, ובבנייה צמודת קרקע יוכלו החוכרים לרשום את זכויותיהם בלשכות רישום המקרקעין בה בעת עם חתימת חוזה החכירה עם המינהל.
- 5.2 א. הפעולות הנ"ל יסירו נטל כלכלי כבד מעל המדינה, הואיל והיא צריכה לממן כיום חלק ניכר מכספי המשכנתאות או לערוב לפרעונן כתנאי למתן משכנתאות לזכאים על-ידי הבנקים. בהרישום המהיר יאפשר לבנקים להעמיד לרשות היזמים/רוכשי הדירות את ההלוואות ובאותו מעמד לרשום לזכותם בחלקה הרשומה, משכנתא להבטחת ההלוואות.
- 5.3 א. כמו-כן קיימת מגמה הולכת וגדלה לקיצור ופישוט הליכי הרישום בהיבטים ובמישורים השונים תוך תקיפת צווארי בקבוק הגורמים לעיכובים ברישום, ובכלל זה בהליכי הכנת ואישור התוכניות לצורכי רישום. במרכז למיפוי ישראל הופעלה לאחרונה הפרטת הביקורת על-ידי הסמכת 13 מודדים פרטיים לביצוע ביקורת מדידות, בנוסף למודדים המחוזיים. הדבר יקל על העומס המוטל על המרכז ויגרום לזירוז הליכי הביקורת של המפות לצורכי רישום.
- 5.4 בנוסף, נבדקות דרכים לקיצור הליכי עבודתה של ועדת התיאום המטפלת באישור תוכניות לשיכונים ציבוריים, באופן שתוכנית השיכון הציבורי תוכן על רקע של תוכנית לצורכי רישום, כמו-כן נבדקת האפשרות כי נציג המרכז למיפוי ישראל ישתתף בדיוני ועדת התיאום על-מנת

שהתוכנית תאושר על-ידו ככשרה לרישום באותו מעמד, זאת אם לא יהיו השגות לגביה.

## 6. סיכום

- 6.1 מהאמור לעיל עולה כי המינהל השקיע בשנה האחרונה משאבים רבים לקידום נושא הרישום ורואה זאת כמשימה לאומית חשובה. בידי המרכז לרישום עירוני, ירוכזו כאמור כל הנתונים לגבי האתרים שתוכננו, פותחו ונבנו משנת 1990 ואילך במקרקעין שבניהול המינהל, כך שהוא יוכל לפקח ולאכוף את הרישום על-פי ההסכמים שהוא חתם עם הזמים, ובמקרים שבהם הזמים לא יעמדו בהתחייבותיהם, הוא יממן את הוצאות הרישום מתקציבו ולאחר מכן הן ייגבו מהזמים, כך שהדבר יאפשר רישום מהיר של זכויות רוכשי הדירות בלשכות מירשם המקרקעין.
- 6.2 בנוסף, יגביר המרכז הזמנת מפות לצורכי רישום לגבי אתרים ששווקו ישירות על-ידי המינהל אשר עליו גם חלה האחריות להכנת המפות לצורכי רישום.
- 6.3 יצויין כאן כי החלטת הממשלה הנ"ל מיום 14.7.91 התייחסה לבנייה החדשה בלבד, אולם המגמה היא כאמור שהמרכז יטפל גם ברישומי הבנייה הישנה (פיגורי העבר) בהסתמכו ובהסתייעו בתשתית, בניסיון וכידע שייצברו במרכז במסגרת פעילותו לרישום הבנייה החדשה. לפי הערכה, קיימות כיום כ- 300,000 יח"ד זכויות רוכשיהן לא רשומות בלשכות מירשם המקרקעין הכוללות את פיגורי העבר והבנייה החדשה.
- 6.4 כמובן שביצוע מטלות חשובות אלה יהא תלוי בכך שמשרד האוצר יעמיד לרשות הגופים העוסקים בנושא זה - משרד המשפטים, המרכז למיפוי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, ומינהל מקרקעי ישראל את הכלים והמשאבים הדרושים לכך.
- 6.5 אנו מקווים שעל-ידי השלמת היערכותו של המרכז לרישום עירוני, הארכת חוק רישום שיכונים ציבוריים, גיוס משאבים, סיוע ושיתוף פעולה של כל הגופים המעורבים בנושא, ניתן יהיה לזרז את הליכי רישום הפרצלציות והבתים המשותפים, דבר שיביא לרישום מזורז של זכויות רוכשי הדירות בלשכות רישום המקרקעין וכן לחיסול פיגורי העבר.