



תאריך : 30 בדצמבר 2020
סימוכין : האצת הליכי רישום

לכבוד
גב' תמר גאנוניאן-פרקל
יעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)
הצוות להאצת הליכי רישום
ירושלים
דוא"ל: tamarga@justice.gov.il

גב' גאנוניאן-פרקל הנכבדה,

הנדון : הצוות להאצת הליכי רישום זכויות במקרקעין - מ"תכנית לרישום"
התייחסות לשכת המודדים המוסמכים לדין וחשבון - נוסח להערות הציבור

במסגרת לשכת המודדים הקמנו צוות של 10 מודדים ותיקים ובעלי ניסיון רב לבחון את הנוסח להערות הציבור של הצוות להאצת הליכי רישום זכויות במקרקעין - מ"תכנית לרישום".

אנו מתכבדים להגיש בזה את התייחסות הלשכה והמלצותיה לצוות להאצת הרישום.

כללי:

1. העדר רישום זכויות מדויק בפנקסי המקרקעין גורם בראש וראשונה נזק להכנסה הפנויה של משקי הבית שנפגעו מהעדר רישום, ומן הסתם נגרמת גם הכבדה מיותרת על בתי המשפט בישראל. לשכת המודדים רואה את רובו המכריע של הדו"ח כדו"ח חיובי מאוד שיביא להאצה מהותית של הרישום, ככל שהמלצות הדוח יתממשו. התייחסות הלשכה מבוססת על הניסיון הרב שצבר ציבור המודדים מתוקף היותו רושם פרצלציות של משרד השיכון במסגרת תפקידי המודד כמודדי אתר, ומתוקף היותו רושם פרצלציות של תביעות חדשות באמצעות חברות מתכנות מטעם רמ"י.

חוק המכר (דירות) 1973:

2. לשנות מהותית את סעיף 6ב(א)(1) לחוק המכר (דירות) 1973, לרבות הטלת קנסות גבוהים על הקבלנים בגין אי רישום מעל לתקופה הנזכרת בחוק זה, וזאת גם בגין עיכוב ברישום פרצלציה. הקנסות כאמור ישולמו ישירות לרוכשים הנפגעים וללא הוכחת נזק. זאת משום שרוכש הדירה שילם מזמן לקבלן את מחיר הדירה הכולל בתוכו את רישום הדירה בטאבו, הן כדת חלקה בבית משותף והן כחלקה למקרה של יחידה צמודת קרקע.

חוק המקרקעין:

3. לשנות את סעיף 111 לחוק המקרקעין כך שיתאפשר לרשות מקומית למכור תת קרקע של מקרקעי יעוד ומקרקעי ציבור הרשמויים על שמה, לצרכי חניה תת קרקעית בכפוף לאישור יו"ר ועדה מחוזית בלבד.



4. להורות בחקיקה ל- רמ"י ומשרד השיכון לשווק רק מגרשים "מפורצלים" החל מיום 1.1.2024. זאת במסגרת חוק המקרקעין או חוק התכנון והבניה.
5. לקבוע בחוק המקרקעין או בחוק אחר שהחברות המשכנות תספקנה את כל שירותיהן בחינם ותוך 14 ימי עסקים בכל הקשור לנכסים שהן מנהלות ואשר נמסרו לרוכשים הראשונים לפני 4 שנים ויותר. אחרת יוטל עליהן קנס כבד בגין כל יום פיגור באספקת הנתונים שיתבקשו, קנס שיועבר לבעל הזכות הרשומה בחברה המשכנת. רק צעד קיצוני כזה ידרבן אותן לסיים את כל הרישומים בפנקסי המקרקעין.
6. ההמלצה בסעיף 176 מהווה "פירצה קוראת לגנב". תכולת הרכוש המשותף חייבת להיות סופית ותואמת לכל ההיתרים שעל פיהם נכרתו הסכמי המכר עם הרוכשים. תואיל החברה הקבלנית לרשום על שמה את יתרת הדירות שטרם נמכרו ולסיים את רישום הבית המשותף גם אם חלק מהדירות טרם נמכרו וזאת במסגרת חובתה לרוכשים.

חוק התכנון והבניה:

7. לשנות את השם של פרק ד' ל- "פעולת תכנון רצונית".
8. בפרק ד' להוסיף סעיף בשם: "פעולת תכנון רצונית בחלקות בניהול רמ"י המשולבות עם חלקות בבעלות רשות מקומית", שיקרא להלן "סעיף רמ"י". סעיף רמ"י יאפשר לרמ"י לאשר תאימות תצ"ר לתב"ע כחלף לאישור יו"ר ועדה מקומית ליו"ר ועדה מחוזית ליו"ר הותמ"ל ליו"ר הות"ל.
9. סעיף רמ"י כאמור יאפשר לרמ"י לחתום על בקשה לרישום מקרקעין ושטרות איחוד וחלוקה לרישום "פעולת תכנון רצונית" ללא צורך בחתימת יו"ר רשות מקומית על הבקשה לרישום ועל השטרות, גם אם פעולת התכנון הרצונית כוללת חלקות ביעוד דרך וואו ביעוד לבניני ציבור וואו ביעוד שצ"פ המצויות בבעלות רשות מקומית. זאת בתנאי שכל המגרשים החדשים ביעוד דרך וואו ביעוד לבניני ציבור וואו ביעוד שצ"פ, ירשמו בבעלות הרשות המקומית.
10. להתנות בחקיקה מתן טופס איכלוס כתנאי לסיום רישום הבית המשותף ככל שהוא מתעתד להירשם. זאת בתום תקופת מעבר של חמש עד עשר שנים.
11. לשנות את סעיף 125 בהתאמה לאמור לעיל.

חוק מיסוי מקרקעין שבח ורכישה:

12. להרחיק לכת ולייתר לחלוטין את הצורך בהמצאת אישורי מיסים (רשות מקומית, ועדה מרחבית, מיסוי מקרקעין) מהסיבה שרישום הפרצלציה לבדו, איננו נחשב למימוש מגירי כדוגמת עיסקת מכר והיתר בניה.

התקנות ע"פ החוקים כאמור וקובץ נוהלי הרשות לרישום והסדר מקרקעין:

13. לספק למגישי תיקי רישום פרצלציות את כל השטרות הרלוונטים לפרצלציה המוגשת, וזאת לצורך הכנת תיקי רישום איכותיים וללא צורך בהמצאת יפוי כוח מאת מוטבי השיעבודים.
- כך יוכלו מגישי התיקים לרישום להכין טבלת עזר לרשם המקרקעין לרישום בעלויות עדכניות בהתאם לכל השטרות המופיעים בנסחי רישום עדכניים נכון למועד הגשת תיק הפרצלציה לרישום בפנקסי המקרקעין.



14. לשנות במידת הצורך את התקנות על פי החוקים כאמור.

נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות) של מנהל התכנון והמלצות נוספות:

15. לשנות את סוג האיחוד וחלוקה כך שבמקום הסוג: "ללא איחוד וחלוקה", יבוא "פעולת תכנון רצונית".

16. לצרף נספח היתכנות רישום גם לתכניות מסוג "פעולת תכנון רצונית" שאינן מסוג "חלוקה חדשה", כי לפעמים גם הן כוללות חלקות עם שיעבודים מורכבים לרישום עד בלתי אפשריים לרישום כ- "פעולת תכנון רצונית".

17. להימנע במידת האפשר מתכניות "שעטנז" (תכנית הכוללת מתחמי איחוד וחלוקה ברוב שטח התכנית אך לא בכל שיטחה). הסיבה להמלצה היא מדיניות רמ"י להוציא "בכוח" שטחים מינוריים שבניהולה, מתכנית שרובה המכריע מיועד לאיחוד וחלוקה, ואז צריך להמתין לפירסום הפקעות על החלקים שהותרגו ממתחמי האיחוד וחלוקה. זה קורה בתכניות ותמ"ליות שרמ"י יוזמת באמצעות חברות מתכננות. הרשות המקומית נמנעת מלפרסם הפקעות והותמ"ל לא מתעסקת עם הפקעות, התוצאה היא רישום לא איכותי ולא מלא.

יחידות דיור בבית משותף:

18. לסעיף 5.3 ד' בדו"ח: עפ"י ההצעה "יוכל בעתיד היזם להצמיד חלקים מהרכוש המשותף ליחידות הדיור שטרם נמכרו, מבלי לקבל את הסמכת כלל הדיירים לצורך כך..." יש בסעיף משום פתח לניצול לרעה של היזם.

19. לסעיף 5.3 ה' בדו"ח: עפ"י ההצעה "הרישום מותנה בקבלת ההיתר". מומלץ לשקול "ניתוק" בין ההתאמה להיתר לבין הרישום, כך שניתן יהיה להשלים את תהליך הרישום. יש לסמן ע"ג התשריט את אותם חלקים שנבנו ללא היתר. נכון יהיה לקבוע שרישום הבית המשותף איננו מהווה הכשר לבנייה ללא היתר (בעיקר לאור תיקון 116).

הערות ממוקדות – רשויות מקומיות:

20. לרשות המקומית חלק נכבד לאורך תהליך הרישום החל מהתכנון, אישור התצ"ר כתואם תכנון ובדיקת מסמכי רישום התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית. ולכן, נדרש שגם נציג של הרשות המקומית ישתתף ויהיה חבר בצוות הנ"ל, על-מנת להציג את החסמים ברישום המקרקעין מצד הרשות המקומית.

מעבר לכך, להלן מספר הארות/הערות נוספות:

21. אי מודעות להכנת תצ"רים לתב"עות ישנות תקפות.

לדוגמא, בעיריית ירושלים ישנן אלפי תב"עות שאושרו במהלך עשרות שנים החל משנות ה-60 שלא הוכנו עבורן תצ"רים – חלקן גדולות מאוד (עירייה, משרד-השיכון ורמ"י) המתפרסות על שכונות שלמות. וחלקן ביוזמה פרטית.

22. הסדר מקרקעין.

במקומות לא מוסדרים – לא ניתן לרשום תצ"רים עד לסיום הסדר המקרקעין, תהליך שבמצב זהיום ייקח עוד שנים רבות.



23. רישום ראשון בשטח לא מוסדר.

הרשות המקומית הלכה למעשה חסומה מלרשום תצ"רים ברישום ראשון (מדובר במאות שכאלו), זאת למרות שהפקיעה את השטחים כחוק ואף פירסמה סעיף 19 להפקעה, מכיוון שעל-פי "תקנות המקרקעין (אגרות)" – ינואר 2020 רישום ראשון ("תקנות משרד המשפטים") – נדרשת הרשות המקומית לשלם 2% משווי הקרקע למדינה על-פי שומת השמאי הממשלתי, כתנאי לרישום ראשון.

מדובר בעלות כספית עצומה ולכן לא מבוצע רישום ראשון למאות התצ"רים ע"י הרשות המקומית. הפתרון הנדרש לחסם זה הוא ביטול אגרת רישום ראשון מהרשות המקומית (במיוחד כשזאת אחריות המדינה לבצע הסדר מקרקעין בשטחים לא מוסדרים).

24. היעדר הוראות רישום בתב"עות.

עד לשנת 2000, במרבית התב"עות שאושרו היו הוראות רישום והיה מאוד קל לרשום את התצ"רים בהתאם להוראות הרישום. החל משנת 2000 נדיר למצוא תב"עות עם הוראות רישום וברוב המוחלט של התב"עות מוגדרות התב"עות כתוכנית "ללא איחוד וחלוקה". כלומר, הגדרה חדשה בתב"עות שמשמעותה חלוקה תכנונית, למרות שהן משנות גבולות חלקות ויוצרות תאי שטח (מגרשים) חדשים, ללא הוראות רישום וללא חובה להתייחס לצד הקנייני וללא בדיקה האם ישנה היתכנות רישומית לתצ"ר. ובכך, נוצר חסם משמעותי ביותר לרישום התצ"רים לתב"עות אלו בגלל היווצרות בעלויות במשותף (מושעא) או היעדר הפקעות לצורכי ציבור.

25. היעדר ביצוע ההפקעות לצרכי רישום חוסם את רישום התצ"רים.

מאות תב"עות מאושרות בכל שנה וכמעט בכלן ישנן הפרשות לצרכי ציבור. לרשות המקומית יש מגבלה בהפקעת שטחי הציבור באופן גורף לכל התב"עות שמאושרות. תהליך ההפקעה דורש גיבוי תקציבי במקרה ונדרשים פיצויי הפקעה וההפקעות לצורכי ציבור מבוצעות בפועל באופן נקודתי בהתאם לתוכניות העבודה והדרישות האגפיות. היעדר הפקעות לצרכי ציבור יוצרות חסם ענק ברישום התצ"רים !

כך למשל, תב"ע להרחבת דרכים לא יכולה להירשם באמצעות התצ"ר ללא ביצוע הפקעות (לפחות הפקעה לפי סעיפים 5,7) מכיוון שההפרשות להרחבת הדרכים הינן מקרקעי ייעוד. ומקרקעי ייעוד אינם יכולים להירשם על-שם הבעלים הפרטיים. ובאופן דומה, יזם פרטי מכין תב"ע נקודתית עם הפרשה לצרכי ציבור (דרך) – במידה והרשות המקומית לא היתה זו שביצעה את ההפקעה, היזם לא יוכל לרשום את התצ"ר.

מכאן, שהפתרון לחסם זה הוא להכניס הוראות רישום לתב"עות, זאת מבלי להביא לשינויי חקיקה.

מבט לעתיד – תנאי הסף להאצת הרישום -בנייה חדשה:

26. בתים משותפים - המלצות:

- תשריט בית-משותף יהיה חתום ע"י מודד-מוסמך.
- המודד מתחייב על נכונות גבול החלקה ועל-כך שהמבנה בכללותו והמרתפים בפרט, אינם חורגים.
- התשריט יוכן לפני האכלוס.
- במידה וחלק מהיחידות לא תהיינה מכורות בעת הכנת התשריט לרישום, אזי יש למצוא פתרון ביניים לאותן הצמידות שעדיין לא שויכו ליחידות הרישום (שכן היזמים מעוניינים יהיו לאפשר לבעלי היחידות העתידיים את זכות הבחירה).



- יש לקבוע נוהל למספור הדירות שיחייב כ"חוט השני" את כלל היועצים מזמן התכנון ועד לרישום הדירה אצל המפקח על רישום בית משותף, במטרה לייצר "שפה משותפת" ואחידה. וע"כ, להימנע ממספור שונה בכל שלב. מספר זה ילווה את הנכס משלב האכלוס ולעד.
 - נכון יהיה לקבוע הנחיות אחידות לכלל לשכות רישום הבתים משותפים.
 - מקרים שאינם כלולים בתקנות וחריגים, יידונו בוועדה ארצית מצומצמת שתפיץ את מסקנותיה ותחייב את כל הלשכות.
 - על-מנת לתמרץ רישום מהיר ע"י היזמים, יהיה זה נכון להפקיד בנאמנות סכום משמעותי שייקבע מערך הנכס, אשר ישוחרר עם רישום הבית-המשותף ע"ש הרוכשים. ובכל שנה שלא תירשם בה דירה ע"ש הרוכש, אזי יוחזר חלק מהסכום לרוכש.
27. בתים משותפים - צמודי קרקע – המלצות:

- צמוד קרקע דו-משפחתי ומעלה, מומלץ לייצר בתוכנית המפורטת חלקות נפרדות לכל יח' באחד הצדדים בקו בניין אפס וע"כ יהיה ניתן לייצר את רישום הבית המשותף לצמודי קרקע.
- במקרה של צמוד קרקע דו-משפחתי ומעלה, הנמצאים על חלקה אחת, יש לרשום אותם כבית משותף ע"י תשריט חלוקה של השטח בלבד, ללא התייחסות לקומות. ולציין "הקרקע וכל הבנוי עליה".
- במקרים מורכבים בהם אין חפיפה בין הבנוי לשטח, נכון יהיה לפעול עפ"י האופציה שקיימת כיום.

מבט לעבר:

28. אנו ממליצים על ביצוע סקר בתים משותפים ע"י המדינה וסיווגם עפ"י שתי קטגוריות:

1. פרצלציה רשומה ובית משותף לא רשום – יש לרשום את הבית המשותף.
2. פרצלציה שאינה רשומה – יחייב ביצוע פרצלציה. ואז תיתכנה שתי אפשרויות:
 - ביצוע הפרצלציה בערוץ פרטי, ע"י התארגנות משותפת של בעלי היחידות בבניין. זאת יהיה ניתן לעודד ע"י הסברה ו/או מתן תמריצי מדינה (שבאמצעות רישום הערת אזהרה בטאבו, המדינה תוכל לגבות חזרה את התמריץ ובריבית הוגנת בזמן המימוש).
 - ביצוע הפרצלציה ע"י החברה המשכנת. זאת יהיה ניתן לעודד ע"י הפעלת מנופים / הטלת סנקציות של המדינה. לדוגמא, אי מתן אפשרות לגשת למכרזים בהמשך ו/ או הטלת קנסות וכו'.

מבט להווה:

29. לגבי מצבי הביניים שבהווה – המלצתנו לשלבם / ליישר קו עם ההליך העתידי, כפי שיקבע ע"י הצוות להאצת הליכי רישום זכויות במקרקעין.

אישור התצ"ר ע"י הוועדות

30. אחד החסמים הקיימים היום, הוא אישורי הוועדה המקומית, הן באישור התצ"ר והן בחתימת יו"ר הוועדה על תיק רישום באיחוד וחלוקה. מניסיון רב שנים בחלק גדול מהוועדות לא נמצא מודד אשר



בודק את התצ"ר והתכניות "יושבות" זמן ממושך בוועדה עד אשר מתקבל האישור, תמיד ללא הערות או תיקונים.

31. בתיקי רישום איחוד וחלוקה המצב דומה, הרושם מגיש תיק גדוש במסמכי רישום ובתשריטים שונים הכוללים סדר פעולות, ייחוד הערות, שטרות, זיקות הנאה, תשריטי זיקות הנאה, תשריטי איחוד וחלוקה, טבלאות איזון והקצאה. על מנת לבדוק את כל המסמכים הנ"ל נדרש לוועדה צוות של מודד, שמאי ועו"ד שאינם בהישג ידם, לכן המלצות הועדה בסעיפים 94-99 מקובלות על לשכת המודדים.

לסיכום

העדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין גורם בראש וראשונה נזק להכנסה הפנויה של משקי הבית שנפגעו מהעדר רישום, ומן הסתם נגרמת גם הכבדה מיותרת על בתי המשפט בישראל. לשכת המודדים רואה את רובו המכריע של הדו"ח כדו"ח חיובי מאוד שיביא להאצה מהותית של הליכי הרישום, ככל שהמלצות הדו"ח יתממשו.

בכבוד רב,

פרופ' ירח דויטשר
יו"ר לשכת המודדים המוסמכים