

עו"ד ספיר זילבר



**עו"ד על נדל"ן**

**עדכון ON-LINE**

**מאמרים, עדכוני חקיקה והידושי פסיקה בנושאים:**  
**תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

### השלם קטן מסכום חלקיו

#### מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד אייל אוליקר

כידוע, הליך רישום הבעלות במקרקעין בישראל הינו איטי למדי, ובמקרים רבים ייקחו שנים רבות מאוד ממועד אישור תוכנית ועד למועד בו יירשם בלשכת רישום המקרקעין המצב הקנייני החדש.

על כן, בהתאם להחלטת ממשלה מיום 2393 מיום 12.2.2017, הוקם צוות בין משרדי לשם הכנת תכנית להפחתת הרגולציה והסרת חסמים בתחום רישום המקרקעין על מנת לשפר ולהאיץ את הליך זה. בנובמבר 2020, לאחר שלוש שנים של דיונים, פורסמה תוכנית זו להערות הציבור.

בניזולטר זה נבקש לסקור את מסקנות תוכנית זו.

הצוות סקר את המצב המשפטי ביחס שבין עולם התכנון ועולם הקניין, שעדיין מהווים הליכים נפרדים ומובחנים זה מזה, כאשר מסקנתו העיקרית היא כי יש לשנות הבחנה זו ולהתייחס להליך כולו כהליך אחד אשר יעילותו ומהירותו נמדדת על פני ציר זמנים אחד.

במסגרת שינוי התפיסה המתבקש, נקבע כי יש ליתן דגש לעולם המיפוי והמדידות, כ"גשר בין שני העולמות", באופן שייצור את המיזוג בין עולם התכנון ובין עולם הרישום לכדי הליך אחד, ובכך לפתוח את דלתות פנקסי המקרקעין בפני תכנית המתדפקת בשעריו, ליצור מרשם יעיל ומדויק המשקף באופן נאמן את הזכויות במקרקעין וכן להבטיח הצמדות למגבלות התכנון והקניין לשם יעול וטיוב התהליך כולו.

ההמלצות של הצוות מופרדות לשלוש קבוצות של המלצות: (א) מבט לעתיד – רישום מהיר של זכויות לאחר שיאושרו תוכניות חדשות; (ב) מבט להווה – המלצות ביחס לתוכניות שכבר אושרו, אולם טרם ניתן היתר לפיהן והזכויות מכוחן טרם נרשמו; (ג) מבט לעבר – המלצות ביחס לרישום

זכויות ביחידות דיור שכבר נבנו עפ"י היתר שהוצא לפי תוכניות מאושרות אולם הזכויות טרם נרשמו.

ואלו עיקרי ההמלצות:

א. חיזוק שיתוף הפעולה בין רשויות התכנון לרשויות הרישום תוך התייחסות הצדדים להליך זה כהליך אחד.

ב. מיזוג הליכי התכנון להליכי רישום מקדמי – דהיינו הכנסת הליכי הרישום לתוך ההליך התכנוני. במסגרת הצעה זה מציעים בין היתר חברי הצוות כי תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה הגשה של תשריט תיעוד גבולות, כי תוכנית איחוד וחלוקה תכלול נספח רקע הבוחן את היתכנות הרישום הזכויות בשטח התוכנית וכי תנאי למתן תוקף לתוכנית הוא אישור תצ"ר. כך גם מציעים חברי הצוות כי האחריות להכנתו לא תהיה על הוועדה המקומית אלא על מבקש בקשה לרישום זכויות. ביחס לתוכניות מפורטות בבעלות אחת, ללא איחוד וחלוקה, הומלץ כי יינקט הליך רישומי נפרד, שאינו כולל תשריט חלוקה או הליך רישום לפני סעיפים 125 או 141 לחוק התו"ב.

ג. הליכי רישום בית משותף יעשו על פי ההיתר האחרון שניתן לבית המשותף, ולא על פי תשריט הבית המשותף, אשר נעשה רבות לאחר הבנייה, באופן שייעל ויאיץ את רישום הבית המשותף. ד. יוקם ממשק ייעודי לרישום בתים משותפים בשיתוף של לשכת רישום מקרקעין ורשות המיסים, אשר יסייע באיתור חובות מס רכוש ופתרונות במקרים בהם לא ניתן פטור ממס שבח לקבלן לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

המלצות עם מבט להווה ביחס לתוכניות מאושרות שטרם ניתן היתר וטרם נרשמו הזכויות מכוחן

א. הותרת אופן רישום תצ"ר ופרסלציות במתווה דומה לנוכחי, עם מספר תיקונים: יו"ר מוסד תכנון שאישר תוכנית יוכל לאשר בעצמו תצ"ר תואם תוכנית ולא רק יו"ר הוועדה המקומית; את הבקשה לרישום החלוקה החדשה בפנקסי המקרקעין יוכל להגיש גם בעל זכויות במקרקעין, בנוסף ליו"ר הוועדה המקומית; שלישית, מוצע לקבוע מועדים קצרים יותר מאלו הקבועים היום, להחלטת יו"ר הוועדה המקומית באשר להתאמת תצ"ר לתוכנית. כן הוצע כי בתוכניות שכל השטח בניהול רמ"י, גורמים ברמ"י יוכלו בעצמם לאשר את התאמת התצ"ר לתוכנית התקפה.

כן מומלץ להבהיר לוועדות מקומיות כי אלו אינו רשאויות להתנות אישור תצ"ר/ר/חתימה על בקשה לרישום תוכנית איחוד וחלוקה בתנאים שאינם קשורים לתוכנית.

ב. ביחס לרישום של תשריטי חלוקה קיימים וגם לגבי תשריטי חלוקה בעתיד - מוצע לקבוע מועדים מחייבים לאישורם, כאשר אי עמידה בהם תחשב כסירוב לאישור המקנה זכות ערר. כן מוצע לאפשר להגיש ערר בשל דחיית בקשה לאישור תשריט חלוקה.

המלצות עם מבט לעבר - ביחס לתוכניות מאושרות שכבר נבנו עפ"י היתר אולם הזכויות טרם נרשמו:

א. בשיכונים ציבוריים כמשמעותם בחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964, קיים פער בין התכנון הסטטוטורי לבין הבניה הקיימת בפועל, אשר מקשה מאוד על הרישום של יחידות הדיור שנבנו שלא בדיוק בהתאם לתוכניות או להיתרים שהוצאו עבורם. המלצת הצוות היא כי מנהל התכנון יורה מיידית על הקמתן של ועדות משנה להתאמת התכנון למצב הקיים לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים לעיל, וכי משרד הבינוי והשיכון יעביר מיידית את רשימת השיכונים הנדרשים לביצוע.

ב. רישום בתים משותפים על ידי חברות משכנות - מכיוון שהנוהג כיום הוא ניהול "טאבו" קטן אצל חלק מהחברות המשכנות, ממליץ הצוות על קביעת סנקציה אפקטיבית על העדר רישום – בדמות של הגדלת סכום הערבות לשם התמודדות במכרזים של רמ"י או של משרד הבינוי והשיכון לחברות שנכשלו ברישום בעבר, וכן קביעת מנגנון לפיצוי מוסכם בהיעדר רישום.

לצד זאת הצוות סבור כי נכון יהיה בצורה מדודה להגדיל במעט את הסכומים המשתלמים עבור שירותי החברות המשכנות.

ג. הצורך בהסכמה לשם רישום יחידות דיור - על מנת להתגבר על סירובם של בעלי נכסים לשתף פעולה ברישום זכויות שכן זה כרוך בהוצאות גדולות, וכן כנגד דיירים המתנגדים בשל עבירות בנייה שביצעו בנכסים שלהם, המליץ הצוות על מסע הסברה בעניין נחיתות נכסים לא

רשומים, וכן כי רמ"י תשא בחלק מהתשלומים לרישום תשריטי בתים משותפים ככל שהדיירים ישאו ביתרת העלות במקרים אלו.

ד. ביחס ליחידות דיור בבית משותף שטרם נמכר- על מנת שלא לתמרץ קבלנים שלא לרשום בתים משותפים, על מנת לאפשר להם להצמיד שטחים משותפים לדירות שטרם נרשמו, ממליץ הצוות המקצועי לאפשר הוספה של הוראה בתקנון הבית משותף, שלפיה תינתן לקבלן אפשרות עתידית להצמיד חלקים מהרכוש המשותף ליחידות הדיור שטרם נמכרו, מבלי לקבל את הסמכת כלל הדיירים לצורך כך. כמו כן, מוצע לייצר הקלות בהליך הבירוקרטי לצורך רישום ההצמדה המיוחדת "העתידית".

ה. הצוות ממליץ כי במקרים בהם ישנן עבירות בנייה קלות, אז ניתן יהיה לשקול, על פי שיקולים שייקבעו בתקנות, כיצד ייעשה הרישום של יחידות הדיור בבתים משותפים אלה חרף הקלות אלו.

#### **הצעת מערכת:**

מדובר במסמך ארוך ומקיף הכולל הצעות רבות מאוד. על אף שמסמך זה כולל גם הצעות ברוכות, אנו סבורים כי ככלל "הכנסת" מירב ההליך הקנייני לתוך ההליך התכנוני, ודחיית מתן תוקף לתוכנית עד להשלמת הליך קנייני יביא לעצירה של ההליך התכנוני בתוכנית איחוד וחלוקה, ולכל הפחות לדחיית המימוש לשנים הארוכות, וזאת בבחינת שפיכת התינוק עם המים, וכתוצאה יביא לכך שההליך "המשותף" יהיה למעשה ארוך יותר משני ההליכים הנפרדים.

כך, לדוגמה, התניית מתן תוקף לתוכנית מפורטת ברישום תצ"ר, אמנם יש להניח כי אכן יביא לכך שהתצ"ר יאושר מהר יותר, אך יביא לדחייה במימוש התוכנית למשך שנים רבות, ולתוצאה כוללת שלילית התארכות ההליך. כך, גם "הכללתם" בהליך התכנוני של נספחים קנייניים המעלים סכסוכים בין בעלי קרקע בנוגע למיקום גבולות קנייניות, יביא לכך שבהליכי התנגדויות יכפה על ועדות התכנון הדנות בתוכניות להכריע בשאלות הקנייניות שיועלו על ידי המתנגדים השונים, על אף שמדובר בנושא שאינו מומחיותה של ועדות התכנון.

ובעניין זה נציין כי אף שאלות של איזון טבלאות איחוד וחלוקה, הנבחנות על ידי מוסדות תכנון שזו אינה מומחיותם, מעלה בעיות גם במצב המאושר.

על כן, על אף שאנו סבורים שהגדלת שיתוף הפעולה בין הגופים התכנוניים והקנייניים הינו מבורך, אנו סבורים כי **התליית** ההליך התכנוני בהליך הקנייני, על אף שמטרתו טובה, יהיה לרועץ ובמקום לקצר את ההליך, יסברו ויאריכו אותו.