

סוגיות ברישום המקרקעין בחברה הערבית בישראל – תקציר

סוגיות רישום והסדר הקרקע ורישום הזכויות במקרקעין הן סוגיות מפתח בקידום הפיתוח הפיזי, בניה למגורים ויישום תכניות מתאר ומפורטות בקרב האזרחים הערביים. רישום מוסדר של הקרקע והזכויות מעגן את הזיקה של האדם לאדמתו, מאפשר משכון ומכירת מקרקעין, מזרז תהליכי תכנון יישוביים והוצאת היתרי בנייה פרטיים ומאפשר פיתוח פיזי מושכל תוך מתן מענה הולם לצרכי ציבור. רוב האזרחים בחברה הערבית בישראל מתגוררים במקרקעין שאינם רשומים על שמם, ולכך השלכות חמורות ברמת הפרט והיישוב.

מטרת המסמך היא להגיש למקבלי ההחלטות תמונת מצב המתארת את הבעיות המרכזיות ומתמקדת בחסמים המונעים רישום מקרקעין וזכויות ביישובים הערבים ובהזדמנויות לקידום הנושא. שיטת מיפוי החסמים בה השתמשנו מובילה להמלצות קונקרטיות ושימיות.

רקע: המקרקעין הרשומים ב"לשכה לרישום מקרקעין" (טאבו) המנוהלת על ידי משרד המשפטים, מחולקים לשני סוגים: מקרקעין מוסדרים ומקרקעין שאינם מוסדרים. הסוג השלישי של מקרקעין הנו מקרקעין שאינם רשומים כלל, אלו נפוצים במרכזי הערים הגדולות ובמרכזי הכפרים הערבים. המסמך עוסק בשלושת הסוגים של המקרקעין.

מדוע לא נרשמים המקרקעין? מדוע לא מוסדרות הזכויות במקרקעין? בעבר היה מדובר בחסמים כלכליים וחברתיים. כיום זהו עירוב חסמים כלכליים, חברתיים אך גם ארגוניים ומקצועיים, הנמצאים הן בחברה הערבית והן במשרדי הממשלה וגופי הסמך שלה.

- ראשית, ההכרה בחשיבות הרישום עדיין אינה נחלת הכלל בחברה הערבית, כאשר מצד הממשלה לא נעשה די כדי להנחילה.
- חסם ארגוני מרכזי שנמצא הנו מחסור בבסיס נתונים משותף לגבי מצב ההסדר והרישום. המידע אינו אחוד ואינו זמין אף לגורמי השלטון הלוקחים חלק בתהליכים. מצב זה אינו מאפשר ניתוח מושכל של בעיות והיקפן ואינו מאפשר קבלת החלטות מושכלת בנוגע לסדרי עדיפויות בעניין. חסמים ארגוניים נוספים הנם הפרגמנטציה של הליך ההסדר מבחינת האחריות, הסמכות והתקצוב וכן חוסר ייצוג ערבי בתהליכי תכנון ובנייה ובוועדות העוסקות ברישום.
- חסמים כלכליים עדיין מהווים גורם מרכזי המונע מאזרחים ערבים רבים לרשום את בעלותם. בין החסמים הכלכליים אנו מוצאים שלושה מרכזיים: א. קושי במימון פעולות לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנון מפורט. ב. חובות עבר למס רכוש. ג. שרשור חובות עבר בגין מיסוי עסקות מקרקעין.

- חסמים מקצועיים אף הם גורמים לשורת בעיות המונעות רישום והסדרה. לדוגמה, אנשי מקצוע רבים אינם מכירים את הפרקטיקות הרב-תחומיות הנדרשות ואת החידושים לגביהן. מצב זה מונצח עקב המחסור בתהליכי הכשרה ביוזמת המדינה.
- שני חסמים חברתיים מרכזיים שנמצאו הנם קשיים של המנהיגות המקומית בהובלת תהליכי הסדר ורישום ומחסור בהכשרות שיסיעו למנהיגות להתמודד עם הנדרש, כמו גם העדר מנגנונים של מינהל מקרעי ישראל לטיפול במתחמי "מושאע" בקרקעות רשות הפיתוח.

למה זה מעניין? כפי שהוצג בפתח הדברים, לרישום המקרקעין והזכויות השלכות מרחיקות לכת על האפשרות לקדם תכנון מפורט ופיתוח פיזי ברמת היישוב, על היכולת לקבל היתר בניה וכן על היכולת של הפרט לקבל משכנתא ושל היזם לקבל אשראי פיננסי. אנו עדים לכך, שבשנים האחרונות יש יותר מוכנות בקרב אזרחים ערבים לרשום את אדמתם ולאחרונה שונו תקנות מסוימות באופן שעשוי להקל על הליכי הסדרה ורישום. הזמן בשל לפעולה מערכתית – רב משרדית שתציב את הסוגיה על סדר היום הציבורי, תפעיל מערך הסברה לאזרחים הערבים והכשרה למנהיגות המקומית ולאנשי המקצוע ובעיקר תטפל בחסמים הכלכליים המונעים מאזרחים רבים לרשום את הקרקע שבבעלותם.

מי אחראי להסדר ולרישום? משרד המשפטים אחראי להליכי הסדר ולרישום הסופי של המקרקעין. לרישום הזכויות בקרקע פרטית ע"ש המחזיקים אין אחראי המופקד על יזום התהליך או על טיפול שוטף בו, והוא מפוזר בין גורמים רבים. בנוסף, קיימת ועדה בינמשרדית, הועדה להאצת הרישום, בראשות משרד האוצר, בה חברים כל הגורמים הנוגעים ברישום. בעלי קרקע פרטיים לא מיוצגים בה ויש בה משקל רב של מינהל מקרעי ישראל ומשרד השיכון כצרכנים של הסדרי מקרקעין.

המלצות:

במסמך מספר המלצות תוכניות- מקצועיות, וכן מספר המלצות מבניות וכלליות שחלקן להלן:

שינוי תודעתי וארגוני בקרב הדרג המבצע. יש לאחד בין כלל הגורמים הפעילים בתחום ההסדרה והרישום וליצור צוות בין משרדי שיפעל תחת משרד ראש הממשלה, במטרה לקדם את נושא הרישום כמשימה מרכזית. על הצוות לפעול בשיתוף נציגות ראשי הרשויות המקומיות הערביות, אנשי מקצוע ערבים ונציגי ארגוני החברה האזרחית הפועלים בתחום. יש להבהיר יחד עם בעלי התפקידים כי קידום ההסדר ורישום הזכויות בקרקעות על שם בעליהן הערבים הוא אינטרס מיידי וישיר של המדינה. **שיתוף אנשי מקצוע ומנהיגים ערבים** בכל התהליכים ובכל הדרגים של מקבלי ההחלטות בנושא הרישום יסייע לפוגג את החשדות, להציף בעיות ולקדם תוכניות מושכלות ומותאמות להאצת הרישום.

איסוף נתונים ויצירת מסד משותף. יש לאסוף מכל המוסדות המעורבים נתונים בדבר מצב ההסדר והרישום, כולל רישום הזכויות. חשיבות מסד הנתונים המשותף בכך שיעודכן באופן שוטף וישקף את פעולתם של כל הגורמים, כך שיאפשר יצירת תוכניות עבודה מושכלות על בסיס סדרי עדיפויות מקצועיים.

שמיטת חובות עבר למס רכוש ומיסוי עדכני בגין עסקות מקרקעין. יש להרחיב את המנגנונים הקיימים למחיקת חובות עבר בגין מס רכוש ולהחילם על כל חובות העבר. בנוגע לשרשור חובות עבר בגין עסקות מקרקעין אנו ממליצים לבטל חובות עבר בגין עסקות עם אנשים שאינם עוד בין החיים ולהטיל חובות מינימום במסגרת החוק וההסדרים הנהוגים, תוך פרישת החוב לאלו שידם אינם משגת.

ייזום השתלמויות. יש ליזום השתלמויות מקצועיות בנושאי חשיבות ויתרונות הרישום וחידושים בפרקטיקות לביצועו לאנשי מקצוע הפועלים ביישובים הערבים (אדריכלים, מתכנני ערים, מהנדסים, מודדים ועורכי דין), כמו גם לעובדי רשויות מקומיות והנהגות הישובים. יש ליזום השתלמות בשיתוף המכון להשתלמויות שופטים בדבר השפעות אי רישום המקרקעין על מכלול החיים במגזר הערבי במטרה לעודד הכרעות ברורות, מפורטות, ישימות ומהירות בסכסוכי מקרקעין.

סוגיית הקרקעות היא הסוגיה הטעונה ביותר בסכסוך הלאומי בין יהודים לערבים. לעומתה, הסדרת המקרקעין ורישומם הם סוגיית משנה שבה יש למדינה ולמיעוט הערבי אינטרס משותף מובהק, המוכר הן על ידי מנהיגי הציבור הערבי והן על ידי השלטון. זהו מקרה נדיר של הסכמה וזהות אינטרסים בסוגיה השרויה בלב לבו של נושא טעון ושנוי במחלוקת.

רתימת הדרג המבצע לפעולה נמרצת ומשותפת היא אינטרס עליון של יהודים ושל ערבים, של המדינה ושל האזרחים. פתרון סוגיית המקרקעין יקדם באופן משמעותי פיתוח כלכלי ופיזי ביישובים הערביים ויגביר את השוויון בין ערבים ליהודים במדינה.