



סיכוי סיקוי Sikku

העמותה לקידום שוויון אזרחי الجمعية لدعم المساواة المدنية
The Association for the Advancement of Civic Equality

סוגיות ברישום זכויות ומקרקעין

בחברה הערבית בישראל

מיפוי חסמים והמלצות מדיניות

יום עיון בחיפה, 4 יולי 2011

תיאור מצב :

"ככל שעבודת ההסדר הלכה והתקדמה, התברר למודדים ולפקידי ההסדר כאחד, שהפרוצדורה שנקבעה... היא מכשול... בעוד שהמודדים התקדמו כמעט ללא מעצור, נעצרו פקידי ההסדר בגלל כל תביעה שולית וקטנונית. קצב עבודת המשרד פיגר גם הוא ולא עמד בלחץ התפוקה של מדידות השדה..."

מאות תוכניות של גושים הצטברו במחלקת המדידות בהמתנה לפקידי הסדר, שהיו שקועים עד צוואר בדיונים אין קץ, שלא הגיעו לכלל השלמה.

אותה העת נמשכו העברות המקרקעין בשטחים שנמדדו ומופו אך טרם הוסדרו, ומפות התיישנו עוד טרם צאתן לאור. כתוצאה מזה הלך וגדל הפער בין המדידות להסדר משנה לשנה, אתו גברה תחושת האין אונים והתסכול של העובדים ודעכה נכונות התושבים לשתף פעולה במלאכת ההסדר."

דוסון, נציב הקרקעות ואחראי על ההסדר והרישום, דו"ח משנת 1930.

בתוך: דב גביש (1991) קרקע ומפה, הוצ' יד יצחק בן צבי.

ביטול היתר בנייה בעקבות אי יידוע השותפים

בטרם יוכרע בעניינו, בית המשפט ראה בהפרת חובת השימוע הפרה חמורה של הוראות החוק המצריקה את ביטול היתר הבנייה.

עם זאת, חשוב להדגיש כי החוק מחייב אך ורק את משלוח ההודעה מאת הוועדה המקומית לבעלי הקרקע, ואולם לא נדרש לקבל את הסכמת כל בעלי הקרקע להיתר. ועדה מקומית רשאית להוציא היתר בנייה אף אם חלק מבעלי הקרקע מתנגדים לבקשה, ובתנאי שהיא שלחה לבעלי הקרקע הודעה על כך שהיא עומדת להוציא את ההיתר וניתנה להם שהות להתנגד לבקשה או לפנות לבית המשפט בבקשה לצו מניעה לעצירת הבנייה.

בכך, מושג איוון בין זכויות הקניין של בעל מקרקעין אחד המבקש לבנות לבין זכויות שותפיו לקרקע הזכאים להתנגד, ומובטח כי לא יוצא היתר לפני שתישמע התנגדותם (ע"מ 7926-09-07).

הכותב הוא שותף במשרד ד"ר רענן הרזהב, המתמחה במקרקעין ובתכנון ובנייה

הבקשה להיתר בנייה על כך שהוגשה בקשה להיתר על ידי אחד מבעלי הזכויות בקרקע. ההודעה על הגשת הבקשה להיתר נועדה לאפשר לשותפים האחרים במקרקעין להתנגד לבקשה, אם לדעתם קיימת סיבה המצדיקה לסרב להוצאת ההיתר.

בנסיבות המקרה קבע בית המשפט כי הוועדה המקומית הפרה את חובתה החוקית לשלוח לכל אחד מבעלי הקרקע הודעה על דבר הגשת הבקשה להיתר הבנייה. משמעות אי משלוח ההודעה לשותפים אי לש"כנים בבניין, מעבר לכך שמדובר בהפרת חובה חוקית, הוא מניעת האפשרות להתנגד לבקשה להיתר בנייה ומניעת זכות השימוע שבו ניתן להעלות טענות נגד ההיתר. לפיכך, בית המשפט קבע כי דינו של היתר בנייה שכזה, שהוצא על ידי ועדה מקומית, מבלי שנשלח תחילה לכל בעלי הקרקע – להתבטל.

השופטת הרגישה בפסק הדין את הפגיעה החמורה בזכות השימוע, המהווה כלל צדק טבעי, משמעותו לאפשר לאזרח להביא טענותיו בפני הרשות המנהלית

משמעות אי משלוח ההודעה לשכנים היא מניעת האפשרות להתנגד לבקשה ומניעת זכות השימוע שבו ניתן להעלות טענות נגד ההיתר

שלא חתמו על הבקשה להיתר הבנייה, הודעה על כך שהוגשה בקשה להיתר.

השופטת הסבירה כי חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו דורשים את חתימת כל בעלי הזכויות בנכס על הבקשה להיתר בנייה. במידה שחסרה חתימה, החוק מחייב את הוועדה המקומית להודיע לכל בעלי הזכויות במקרקעין שלא חתמו על

אדם קם בבוקר ומגלה להפתעתו כי שכנו החל לבנות על גג הבניין. כהי רף עין הוא מתקשר לעירייה ומבקש לעצור את הבנייה הלא חוקית. לתדהמתו, נמסר לו כי הבנייה נעשית בהיתר מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, על אף שמעולם לא נמסרה לשכנים הודעה כי הוגשה בקשה כזו. מה דינו של היתר בנייה זה?

האם שותף במקרקעין יכול לקבל היתר בנייה ולהי תחיל לבנות מבלי לקבל את הסכמת יתר השותפים לקרקע? בסוגיה זו דין לאחרונה בית המשפט המחוזי בחיפה אצל השופטת יעל וילנר.

המקרה שנדון עסק בבניין משותף בעיר סחנין. אחד הדיירים הגיש בקשה להיתר בנייה על שטח, הנמצא בבעלות של כמה שותפים. מגיש הבקשה לא קיבל את הסכמת כל הבעלים האחרים ולא שלח הודעה על הגשת הבקשה להיתר הבנייה לשותפים האחרים. גם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לא שלחה לשותפים האחרים,

הנחות עבודה

- האצת הרישום (קרקע וזכויות) בחברה הערבית הוא תהליך המצוי באחריותה המלאה של המדינה כריבון.
- הצלחת האצת הרישום בקרב החברה הערבית טמון ברצונה בכך ולכן מצוי באחריותה המלאה.
- שינוי התודעה בקרב השותפים ונכונותם לקחת אחריות על התהליך יוצרים, לראשונה, אפשרות ממשית להצלחתו.

תסמינים

- א. קושי לקדם תוכניות מפורטות ביישובים הערבים
- א. קושי לקדם פיתוח פיזי של היישובים הערבים
- א. קושי בקבלת היתרי בנייה
- א. קושי למשקי בית בקבלת משכנתא
- א. קושי ליזמים בקבלת אשראי פיננסי

בעיות מרכזיות

- א. בעיית "על" - מחזיקים רבים אינם רשומים כבעלים
- ב. שיעור נמוך של יוזמות פרטיות לתכנון מפורט
- ג. רשות מקומית ומשרדי ממשלה לא יוזמים מספיק תכנון מפורט
- ד. אי רישום זכויות מעודכנות בתוכניות איחוד וחלוקה חדשות
- ה. תהליך אישור תוכניות מפורטות מתמשך זמן רב
- ו. מרכז הישוב אינו מוסדר ולעיתים אינו רשום כלל

חסמים כלכליים

- קושי במימון פעולות לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנון מפורט
- חובות עבר למס רכוש
- שרשור חובות עבר בגין מיסוי מקרקעין
- יתרון כלכלי לאי רישום

חסמים ארגוניים

- מחסור בבסיס נתונים משותף
- פרגמנטציה של הליך ההסדר אחריות, סמכות ותקצוב חסר
- חוסר ייצוג של ערבים בוועדת ההיגוי לרישום מקרקעין ובוועדה להאצת הרישום

חסמים מקצועיים

- העדר שילוב ותיאום הידע הרב-תחומי הנדרש לקידום הנושא והעדר הכשרות מקצועיות
- הימשכות הליכים משפטיים
- קשיים בהובלת תהליכי הסדר ורישום זכויות על ידי המנהיגות המקומית ומחסור בהסברה ובהכשרה לנושא.

חסמים חברתיים

- קשיים בהובלת הליכי פירוק שיתוף במתחמי מושעא עם רשות הפיתוח והעדר מנגנונים לטיפול במינהל מקרקעי ישראל
- חשדנות וחוסר מוכנות של פרטים המחזיקים בקרקע לקחת חלק בתהליכים הנדרשים לרישום הזכויות.

המלצות מדיניות

1. הקמת צוות בין-משרדי להאצת ההסדרה ורישום הזכויות ביישובים הערבים
2. איסוף נתונים ויצירת מסד משותף וזמין
3. מימון משרד הבינוי והשיכון לפעולות לאיחוד וחלוקה כחלק מתכנון מפורט
4. שמיטת חובות עבר בגין מס רכוש ובגין עסקות מקרקעין
5. שיתוף והובלה בידי אנשי מקצוע ומנהיגים ערבים
6. ייזום השתלמויות מקצועיות וכן השתלמויות לרשויות מקומיות והנהגות היישובים
7. פיתוח מנגנונים לטיפול במתחמי מושעא בממ"י והנגשתם לציבור הערבי



תודה על ההקשבה