

אחריותו של מינהל מקרקעי ישראל על רישום הדירות

עו"ד ניר לוי – מומחה לעסקאות מקרקעין משמש בין היתר כיועץ משפטי של ארגון הקבלנים והבונים בירושלים וכיועץ מיוחד של התאחדות הקבלנים הארצית.

מינהל מקרקעי ישראל 'מפקיר' לכאורה את ניהול הזכויות של רוכשי דירות. אדם שרכש או רכש דירה בפרויקט שנבנה על קרקע של המינהל או על קרקע מעבר לקו הירוק, ואותה קרקע איננה רשומה בלשכות רישום המקרקעין נתון לחסדי החברות המשכנות.

"חברה משכנת" הנה מושג רעיוני יציר כפיו של משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל. מדובר על גורם אשר המינהל או משהב"ש החליטו, באופן שרירותי וללא כל קריטריונים ופיקוח, כי הוא מחוייב להיות חברה משכנת ואשר תפקידו לנהל במקום המינהל את הזכויות הרישומיות של הדיירים בדירות שהם רכשו.

החובה לנהל רישום זה חלה על המינהל על פי חוק מינהל מקרקעי ישראל, אך המינהל, בטענה של חוסר בכח אדם, מגלגל חובה זו הלאה על הקבלנים ובעצם על כל מי שרכוש ממנו קרקע לבנייה.

לא קיימים קריטריונים למי יכול להיות או אמור להיות חברה משכנת, כל קבלן, כל יזם, כל רוכש קרקע מהמינהל, נהפך בניגוד לרצונו לחברה משכנת ונגזר עליו להתנהג כ"טאבו", קרי לנהל מרשמים וזכויות של רוכשי דירות תמימים.

נוצרת מציאות בה אין פיקוח, ואין בעצם מאגר מסודר אחד המאגד את הנכסים שנבנו ונבנים על קרקעות המדינה, כך יוצא לדוגמא שאזרח שרכש דירה תלוי בחסדיו של הקבלן שבנה את הפרויקט כדי לקבל משכנתא או כדי לקבל אישור זכויות על מנת למכור את דירתו.

נניח כי הקבלן האמור פשט את הרגל או שהתיקים במשרדו אינם שמורים כהלכה ונגנבו או הושחתו או נעלמו, או נניח שאותו קבלן כבר יצא לגמלאות וסגר את החברה, מי דוגא מרגע זה והלאה לזכויות בעלי הדירות? מדובר על עשרות אם לא מאות יחידות דיור כאלה אשר הרישומים לגביהם, כולל עסקאות שנעשות בהם, פזורים בקרב מאות חברות משכנות שאין עליהן כאמור כל פיקוח.

אך לא הפיקוח הוא הבעיה – אלא המינהל אשר מוציא מידי את האחריות וכופה על קבלן או יזם או כל רוכש קרקע לעשות את העבודה שהמינהל מחוייב לעשות. גורם שאיננו מוכן להתחייב לכך מול המינהל – פשוט לא יכול לקנות קרקע, יוצא כי המדינה מפקירה לכאורה את ניהול נכסיה, וכי כופים על מי שאינו מומחה לכך, להתעסק ברישום וניהול נכסים.

הרי אותו קבלן, הוא קבלן וזה הוא תחום מומחיותו, מדוע להפקיד בידיו ניהול של נכסים ועוד ללא פיקוח? במקור, הדבר נולד בעת העליה הגדולה שהיתה בתחילת שנות ה-90. באותו זמן היה צורך בבניה מיידית של עשרות אלפי יחידות דיור, ונקבע כי בינתיים הקבלנים יעזרו למינהל בניהול הזכויות של אותן דירות, אלא שהמינהל ראה כי טוב-ומאז מטיל על כל אחד את החובה להיות לחברה משכנת.

עו"ד ניר לוי בעל משרד המתמחה בתחום המקרקעין, ירצה על דיני מקרקעין ונושאים אחרים במסגרת השתלמויות של מרכז הלכה ומעשה.