הצעת צו בדבר חוק תיקון רישום נכסי דלא ניידי אשר טרם נרשמו (יהודה והשומרון) (תיקון מס' 2) התש"ף–2020[1]

בתוקף סמכותי כמפקד כוחות צה"ל באזור, והואיל והנני סבור כי הדבר דרוש לצרכי קיום הממשל התקין ולטובת אוכלוסיית האזור, הנני מצווה בזאת לאמור:

1. **הוספת הגדרה לסעיף 2**

"היתר עסקה" היתר הניתן לפי חוק השימוש והחזקה בנכסי דלא ניידי על ידי אישיות משפטית, מס' 61 לשנת 1953, או לפי חוק השכרת ומכירת נכסי דלא ניידי לזרים, מס' 40 לשנת 1953.

2. **תיקון סעיף 4**

יימחקו המילים "וניתן לגבי אותה בקשה רישיון (להלן בחוק זה "הבקשה")". אחרי המילים "יורה הרשם" ייתוספו המילים "תוך 15 יום".

3. **החלפת סעיף 5**

במקום סעיף 5 יבוא הסעיף הבא:

בחלוף המועד להגשת ההתנגדויות ולאחר מתן רישיון לעסקה תועבר הבקשה לקצין מטה רישום מקרקעין אשר יעבירה לפי שיקול דעתו לדיון בפני ועדת רישום תוך 60 יום.

4. **תיקון סעיף 6 (ד)**

לסעיף 6 (ד) תיתוסף הפסקה כדלקמן: "קצין מטה רישום מקרקעין רשאי להורות כי במקום ועדת רישום יידון בבקשה בעל הכשרה משפטית שיתמנה על ידי ראש המינהל האזרחי כדן יחיד, וסמכויותיו והחלטותיו לצורך החוק והתקנות הן כשל ועדת רישום".

---

[1] ההצעה היא חלק מהספר חגי ויניצקי, **עסקאות במקרקעין ורישום מקרקעין ביהודה ושומרון: פתרונות לכשלים משפטיים**, משפט וציונות ג' (מכון בגין למשפט וציונות, מהדורה שנייה, תשפ"ג).

5. **תיקון סעיף 6 (ז)**

לסעיף 6 (ז) תיתוסף הפסקה כדלקמן: "בנוסף רשאית הוועדה על פי שיקול דעתה במקרים בהם הוגשה התנגדות ביחס לגבולות המקרקעין, גודלם ומיקומם להורות לרשם המקרקעין לצאת למקום המקרקעין שרישומם התבקש ולערוך דין וחשבון ולמוסרו לוועדה תוך 60 יום או במועד אחר שייקבע ע"פ הוועדה מנימוקים מיוחדים.

6. **הוספת סעיף 6 (ז א')**

התקבל אישור במסגרת ההליכים בבקשת היתר עסקה. אין לדרוש אותו בשנית במסגרת הליכי הבקשה לרישום ראשון.

הצעה לתקנות רישום נכסי דלא ניידי אשר טרם נרשמו (בקשות לרישום) (יהודה והשומרון) (תיקון מס' 2) התש"ף–2020

בתוקף סמכותי לפי סעיף 10 לחוק רישום נכסי דלא ניידי אשר טרם נרשמו, חוק מס' 6 לשנת 1964 (להלן – "החוק") ולפי הצו בדבר הקמת מינהל אזרחי (יהודה והשומרון) (מס' 947), התשמ"ב–1981, והואיל והנני סבור כי הדבר דרוש לצרכי קיום הממשל התקין ולטובת אוכלוסיית האזור, הנני מתקין בזה תקנות כאמור להלן:

תיקון סעיף 4

1. בסעיף 4 (א) ייתוסף ס"ק (4): "פניית הרשם לבעלי התפקידים הנחוצים לצורך החלטה בבקשת הרישיון תיעשה במקביל, ותשובתם תינתן תוך 30 יום".

2. בסעיף 4 (ב) (4) במקום המילים "העולה על שלושה דונמים וגם על עשרים אחוזים" יבוא: "העולה על עשרה דונמים וגם על חמישים אחוזים".

תיקון סעיף 9

1. בסעיף 9 (ב) המילים "בהתנגדות ייצוינו" תימחקנה ובמקומן יבואו המילים "ההתנגדות תכלול את הפריטים הבאים:". לאחר ס"ק (2) ייתוסף ס"ק (3) כדלהלן: "תרשים המאפשר את זיהויים של המקרקעין שהמתנגד טוען לזכויות בהם".

2. סעיף 9 (ג) יימחק ומקומו יבוא הנוסח הבא: "התקבלו בידי הרשם מסמכי ההתנגדות, לרבות מפות המתנגדים יועברו תוך 15 יום למבקש הרישום".

ביטול סעיף 10

סעיף 10 – בטל.

הוספת סעיף 12 (ג)

סעיף 12 (א) ישונה לסעיף 12 (א1) וייתוסף סעיף 12 (א) כדלקמן:

(1) במקרים בהם התבקש רשם המקרקעין לצאת לשטח ולהגיש דין וחשבון כאמור בסעיף 6 (ז) לחוק, ולאחר תשלום האגרה לפי כל דין ותחיקת ביטחון, ייצא הרשם למקום המקרקעין שרישומם התבקש (להלן – "היציאה לשטח").

(2) ליציאה לשטח יהא הרשם רשאי לזמן את הגורמים הבאים, או נציגיהם:

(א) המבקש, אשר יתבקש לזמן את המודד אשר ערך את התכנית.

(ב) המתנגדים, אם היו.

(ג) השכנים.

(ד) הממונים.

(ה) קצין מטה לענייני מדידות.

(3) ביציאה לשטח יחקור הרשם את השאלות שהתעוררו בפני הוועדה ביחס לגבולות המקרקעין, גודלם ומיקומם.

הרשם יערוך דין וחשבון שבו יסכם את ממצאי חקירתו ויחתום עליו. הרשם יבקש את כל מי שהופיע ליציאה לשטח לחתום גם כן על הדין וחשבון. סירבו לחתום, יציין זאת הרשם בדין וחשבון וכן יציין את נימוקי הסירוב, אם ניתנו.

דברי הסבר

הליכי הרישום הראשון ביהודה ושומרון הם הליכים בעלי חשיבות רבה לאור העובדה שכשני שלישים מהמקרקעין טרם נרשמו. עם

זאת, ההליך של רישום ראשון נמשך תקופות של מספר שנים. לפיכך, מוצע לייעלו במספר היבטים: א. מניעת הצורך באישור כפול של אותם גורמים במסגרת ההליכים של היתר עסקה ובקשה לרישום ראשון שגורמים לעיכובים של שנים. ב. קביעה כי הנוסח לפרסום יינתן תוך 15 יום ללא תלות בהחלטה על מתן רישיון לעסקה. ג. קביעה כי פניית הרשם לבעלי התפקידים הדרושים להחלטתו בבקשת הרישיון תיעשה במקביל, ותשובתם תינתן תוך 30 יום. ד. ביטול ההליך של יציאה לשטח (קישף) שלא נהוג במשפט הישראלי ושלא נדרש בחלק ניכר מבקשות הרישום. ההליך יהפוך להיות כלי שנתון לשיקול דעתה של הוועדה לרישום ראשון, ובכל מקרה ביצועו ייתחם לתקופה של 60 יום. ה. קביעה כי מסמכי ההתנגדות יועברו תוך 15 יום למבקש הרישום. ו. לאור הפער הידוע בין פנקסי המסים, שהתבססו על הצהרות של בעלי המקרקעין שלא רצו לשלם מס גבוה בשעתו לבין המפות האמיתיות של גודל החלקות, יורחב הקריטריון שיוגדר כפער בלתי סביר הדורש הסבר.