



הצעת צו בדבר מקרקעין (עיון במרשמים) (תיקון מס' 1) אזור יהודה ושומרון, תשע"ח – 2018

זכות העיון בפנקסי המקרקעין ביהודה ושומרון הוגבלה כמעט לחלוטין. הצעת הצו מציעה להרחיב את זכות העיון למקרים שבהם המבקש לעיין הצהיר שהוא מנהל משא ומתן לרכוש את המקרקעין נשוא בקשת העיון, וזאת כדי שהרוכש יוכל לוודא שהמוכר אכן רשום כבעלים, ושלא רשומה כל זכות של צד שלישי, כגון משכנתא, עיקול הערת התנגדות או הערת אזהרה. בנוסף מוצע לאפשר לכל אדם לעיין במרשם לצורך ניהול הליך משפטי בפני ערכאות משפטיות, אפשרות שנחסמה כיום לאור הצו הקיים. כן מוצע לאפשר למי שהוא בעל זכות המקרקעין לעיין ברישום ביחס למקרקעין הגובלים במקרקעין נשוא זכויותיו. זכות דומה תינתן גם לרשות מקומית שבתחומה או בסמוך לתחומה מצויים המקרקעין נשוא בקשת העיון. ולבסוף מוצע לאפשר למי שמחזיק או מעבד את המקרקעין נשוא הבקשה במשך תקופה שאינה פחותה מעשר שנים לעיין בפנקסים ביחס למקרקעין אלו.

בברכה,

ד"ר חגי ויניצקי

ראש מכון בגין למשפט וציונות

הצעת צו בדבר מקרקעין (עיון במרשמים) (תיקון מס' 1) אזור יהודה ושומרון, תשע"ח – 2018¹

בסעיף 3 לצו המקורי יתווסף ס"ק:

ג. המבקש הגיש תצהיר מאומת על ידי עורך דין שהוא מנהל משא ומתן לרכוש את המקרקעין נשוא בקשת העיון.

ד. העיון במרשם דרוש לצורך ניהול הליך משפטי בפני בית משפט, ועדה או כל ערכאה אחרת.

ה. המבקש הוא בעל זכות בעלות, זכות חכירה או זכות שימוש במקרקעין הגובלים במקרקעין נשוא בקשת העיון. בס"ק זה לרבות מי שזכאי לזכויות אלו.

ו. המבקש הוא מועצה מקומית או מועצה אזורית שבתחומה או בסמוך לתחומה מצויים המקרקעין נשוא בקשת העיון.

ז. המבקש מחזיק או מעבד את המקרקעין נשוא הבקשה במשך תקופה שאינה פחותה מעשר שנים.

לאחר סעיף 5 יתווסף סעיף 5 א':

קבלת נסחים

(א) כל אדם הזכאי לעיון בפנקסי המקרקעין לפי צו זה זכאי לקבל נסח ביחס למקרקעין נשוא

זכות העיון שתהיה במסירת תצלום מאושר בידי רשם.

(ג) הנסח יהיה בשפה העברית או בשפה הערבית לפי בקשת המבקש.

דברי הסבר

ביהודה ושומרון קיימים חמישה פנקסים שמסדירים זכויות ביחס למקרקעין, פנקס השטרות, פנקס הזכויות, מרשם ההרשאות, המרשם של הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש והמרשם של ההסתדרות הציונית העולמית. בנוסף קיימים פנקסי מסים שעשויים לספק ראיות ביחס לזכויות במקרקעין.² זכות העיון בפנקסים הוגבלה בדרכים שונות. ההגבלה על זכות העיון בפנקס השטרות ובפנקס הזכויות הוגבלה בעבר על ידי נוהל פנימי של המנהל האזרחי.³ נוהל זה היה נשוא מספר הליכים משפטיים שהגיעו עד לפתחו של בית המשפט העליון, שעסקו בסירוב ליתן לוועד מקומי זכות עיון ביחס למקרקעין המצויים או גובלים בשטח היישוב, וכן סירוב ליתן למי שעבד במקרקעין במשך כשלושים שנים את שמות הרשומים בפנקסי המסים ביחס למקרקעין אלו.⁴ עשרה ימים לפני הדיון בבית המשפט העליון חוקק ע"י אלוף הפיקוד צו בדבר מקרקעין (עיון במרשמים) (אזור יהודה ושומרון) (מס' 1737) תשע"ד – 2014 שהחליף את הנוהל הקודם, ולמעשה הגביל את זכות העיון כמעט לחלוטין. לאור הצו החדש הורה בית המשפט העליון למחוק את ההליכים שהגיעו לפתחו, שכן מהות הצו החדש לא לובנה בהליכים שהתקיימו עד כה, כאשר טענות

¹ הצעת הצו היא חלק מהמאמר חגי ויניצקי, **זכות העיון במרשמי המקרקעין ביהודה ושומרון: לאור הצו בדבר מקרקעין (עיון במרשמים) (אזור יהודה ושומרון) (מס' 1737) תשע"ד – 2014** (שיתפרסם בקרוב). המאמר הוצג בכנס מחקרי יהודה ושומרון ה-25, בפנל "מקרקעין ביהודה ושומרון בראי המשפט" (יוני 2015). ד"ר חגי ויניצקי הוא מרצה בכיר במרכז האקדמי שערי מדע ומשפט לדיני קניין, דיני חוזים, דיני חוזים מיוחדים, דיני יהודה ושומרון ולדיני רישום זכויות ביחס לנכסים, מרצה מן החוף באוניברסיטה העברית לדיני חוזים ודיני חוזים מיוחדים וראש מכון בגין למשפט וציונות.

² לסקירת מרשמי המקרקעין ביהודה ושומרון ראו: חגי ויניצקי ודניאל קרמר, **מרשמי המקרקעין ביהודה ושומרון, דיני מקרקעין והמשפט הבינלאומי ביהודה ושומרון** (הראל ארנון וחגי ויניצקי, עורכים, תשע"ד).

³ "נוהל לקביעת היקף זכויות עיון בתיקי בקשות לרישום ראשון, השתתפות בדיוני ועדת הרישום הראשון ועיון ברישומי המקרקעין".

⁴ בג"ץ 8759/11 מימון נ' **מפקד פיקוד המרכז** (2014); הבג"צ בעניין מימון כלל גם הליך נוסף ע"מ 6234/13, **ראש המנהל האזרחי נ' רגבים** (2014) – ערעור על פסה"ד עת"מ 32725-05-12 **רגבים נ' ראש המינהל האזרחי** (2013).

בעלי הדין נשמרו במלואן, כך שהעותרים יוכלו לבקש לבחון את הצו בתקיפה ישירה או למצער את פרשנותו ותחולתו בעניינים שנדונו בהליכים אלו.⁵ בשנת 2016 הותקנו תקנות ביחס ליישום הצו הנ"ל שלא שינוי באופן משמעותי את ההגבלות על זכות העיון.⁶ הצעת הצו מציעה להותיר את הצו הקיים על כנו ולהרחיב את זכות העיון למקרים שבהם המבקש לעיין הצהיר שהוא מנהל משא ומתן לרכוש את המקרקעין נשוא בקשת העיון, וזאת כדי שהרוכש יוכל לוודא שהמוכר אכן רשום כבעלים, ושלא רשומה כל זכות של צד שלישי, כגון משכנתא, עיקול הערת התנגדות או הערת אזהרה. בנוסף מוצע לאפשר לכל אדם לעיין במרשם לצורך ניהול הליך משפטי בפני ערכאות משפטיות, אפשרות שנחסמה כיום לאור הצו הקיים.⁷ כן מוצע לאפשר למי שהוא בעל זכות המקרקעין לעיין ברישום ביחס למקרקעין הגובלים במקרקעין נשוא זכויותיו. זכות דומה תינתן גם לרשות מקומית שבתחומה או בסמוך לתחומה מצויים המקרקעין נשוא בקשת העיון. ולבסוף מוצע לאפשר למי שמחזיק או מעבד את המקרקעין נשוא הבקשה במשך תקופה שאינה פחותה מעשר שנים לעיין בפנקסים ביחס למקרקעין אלו.

⁵ עניין מימון, לעיל ה"ש 2, בעמ' 4. עתירת עמותת רגבים לקבלת הנסחים בעניינם כבר נפסק שיש למוסרים לפני חקיקת הצו נדחתה ע"י בית המשפט העליון, בטענה שתחולת הצו אקטיבית, ומאחר שבעת חקיקת הצו ההליך עדין עמד בערעור הצו חל על מקרה זה, בג"ץ 6870/14 רגבים נ' ראש המנהל האזרחי (פורסם בנבו 2017).

⁶ תקנות המקרקעין (עיון במרשמים) (יהודה והשומרון), תשע"ו-2016.

⁷ רע"א 2505/16 אנג'ל נ' המינהל האזרחי ביהודה ושומרון (פורסם בנבו 2016).