

הרפורמה ברישום בטאבו: עושים חביתה מביצה שלא נולדה

ההצעה לרישום בית משותף בטאבו על סמך התשריט, עוד לפני מכירת הדירות, מנותקת מהמציאות • את הסנקציות על היעדר רישום ראוי היה להטיל על הרשויות ולא על הקבלנים / עו"ד חגי אדורם מגיב על הצעת משרד המשפטים



לאחרונה נתבררנו כי קמה לה ועדה נוספת לרפורמה בשוק הנדל"ן, הפעם להסדרת הרישום של דירות בטאבו. בשבוע שעבר אף סקרו פה בגלובס את עיקרי הרפורמה עו"ד כרמית יוליס ועו"ד תמר גנוניאן פרקל ממשרד המשפטים. כל חבריה המכובדים של הוועדה - ללא יוצא מן הכלל - פקידי ממשל בכירים. זהו כבר ריטואל קבוע - אין אף נציג לרפואה שאבק מסדרונות הטאבו על נעליו, אף לא עו"ד אחד מהסקטור הפרטי, אף לא שמאי מקרקעין, והפתעה: אף לא נציג החברות הזימיות. זוהי בוודאי הוכחה חותכת לכך שכנראה באמת אין שום צורך בניסיון שטח יומיומי מצטבר של עשרות שנות פעילות. אז מה מציעה הוועדה המכובדת? עיקר הבשורה, על פי הוועדה, הוא "שינוי תפיסתי שמטרתו לסנכרן את ההליך להליך אחד - מתוכנית - לרישום". במסגרת זו (של לב התוכנית) מציעה הוועדה כי "להיתר הבנייה כבר יוצמד תשריט רישום של הבית המשותף - שישלח מיד! לטאבו". עוד מציעה הוועדה "להטיל סנקציות" על קבלנים "שגוררים רגליים" ברישום הדירות. בכל הכבוד, היינו מציעים לוועדה המכובדת לשוב ולדון בנקודות הבאות.

- 1** כפתח הדברים, צריך להשתחרר מהמיתוס הרווח כי לעורכי הדין של החברות הקבלניות יש "אינטרס" לגרור את הליך רישום הדירות החדשות בטאבו עד קץ הימים. בדיוק להפך - כל עוד לא נרשמו אלפי דירות אלו במרשם הטאבו, עורך הדין של החברה הקבלנית הוא זה שנושא באחריות - בעלת משקל זהה לזו של הטאבו - ואינו זוכה לשכר ראוי לפעילות מורכבת, שכן זו הוגבלה במסגרת צו הפיקוח על מצרכים ושירותים.
- 2** במהלך חיי היתר הבנייה (לעיתים כמה שנים) עשויים לחול שינויים רבים. חלקם ביוזמת היוזמים, חלקם ביוזמת הרשויות

3 עצה שהיא חומר למחשבה, או במפורש לעתירה לבג"ץ, ור"ל: אם כבר ישנו רצון להטיל סנקציות, הרי שמומלץ להטילן דווקא על הרשויות המעורבות שחלקן מעכבות כבשגרה את חובתן למתן שירותים סבירים לאזרח בזמנים סבירים. וכדוגמה אחת, ממש לא יחידה, נציין את השימוש לרעה שעושות חלק מהוועדות המקומיות שעה שנדרשות הן לאשר את "התאמת תשריט הבית המשותף להערה לפי תקנה 27" (הערה לטובת הוועדה המקומית, בדרך כלל על ייעוד כלשהו). הדרישה - שיש בפירוש מקום לעיון מחדש בנחיצותה - הוא לבחינה עניינית של השאלה האם ייעוד התקנה נשמר - כן או לא. זהו. למגינת הלב, לא אחת מנצלות הוועדות המקומיות את הסמכות שבמקורה היא מצומצמת ביותר והופכות אותה דה פקטו ל"זכות וטו כללית" לאי-יחתימה על תשריט הבית המשותף, חתימה שנדרשת כיום כתנאי לרישום של זה בטאבו "כבית משותף"; לא-יכידים (בלשון המעטה מנומסת) של הליכי רישום מחדש ("פרצלציה") מטעם המדינה ורועותיה, ועוד. ושנו חז"ל, "קשוט עצמד, ורק אחר כך קשוט אחרים".

כל חבריה המכובדים של הוועדה, ללא יוצא מן הכלל, פקידי ממשל. זהו כבר ריטואל קבוע - אין אף נציג לרפואה שאבק מסדרונות הטאבו על נעליו, אף לא עו"ד אחד מהסקטור הפרטי הנקודה המרכזית היא שבשלב התכנון אינו יודע מה יהא המצב הסופי של הבניין על הצמדותיו. האם הרוכש ראובן יקבל בצמוד לדירתו חניה אחת (או אולי שתיים)? האם החניות יהיו צמודות? (או "בטור"?). האם שמעון (שעדיין לא יודע שהוא יהיה אחד הרוכשים) יקבל מחסן שיהיה צמוד לדירתו? והאם לוי יחליט בסוף לקנות את דירת הגן שאליה תוצמד החצר (הגינה). כמילים אחרות, בשלב התכנון הביצה ככלל עוד לא נולדה; וכבר הוועדה במסגרת השינוי התפיסתי עושה ממנה חביתה. הפתרון המוצע להצעה החדשנית הוא להצמיד כבר מלכתחילה את כל הצמדות ואת כל הדירות בבית המשותף מכל מין וסוג שהוא לבעלות החברה הזימית, ולעתידי לבוא (ולשנים לבוא) עורך דינה של החברה ייחד בתצהיר, באופן די דומה למה שממילא כבר נעשה כיום את הדירות - את המשכנתאות ואת ההצמדות - כל אחד לבעליו ולדירה הקונקרטית

שבבניין. אין דרך אחרת. ואם זהו המצב, הבה נקרא לילד בשמו: זהו לא "הליך אחור" או "מסונכרן". זהו הליך דו-שלבי עם התאמות שיכולות בהכרח להתבצע רק לאחר מכירת כל הדירות לרוכשיהן, ולא ניתן להתקשט ככותרות של "סינכרון".

↑ פרויקט בנייה. הרשויות המקומיות מנצלות את סמכותן. צילום: Shutterstock / א.א.פ. קריאייטיב

הכותב שותף במשרד עוה"ד אדורם ושות', המייצג חברות בנייה.



הפרסום בגלובס
מיום 29.11.2020