

דוח מסכם

משרד המשפטים

אגף רישום והסדר

מקרקעין

ינואר 2017, טבת תשע"ז

עורכים:

כתיבת הדו"ח – גילי גוטוירט, טיוב רגולציה באגף לתכנון מדיניות ואסטרטגיה

אישור הדו"ח – עוז שנהב, מנהל אגף תכנון ומדיניות, אגף לתכנון מדיניות ואסטרטגיה

תוכן עניינים

| | |
|---------|--|
| 3..... | רקע כללי |
| 3..... | 1. פעילות אגף רישום והסדר מקרקעין |
| 3..... | 1.1 הבסיס החוקי לפעילות האגף |
| 3..... | 1.2 האינטרס הציבורי ועיקרי הפעילות של האגף בתחום המקרקעין |
| 5..... | 1.3 פעולות רישומיות המתבצעות במסגרת אגף רישום והסדר מקרקעין |
| 8..... | 1.4 גורמים משיקים ורגולציה משיקה |
| 10..... | 2. סיכום השיח עם בעלי העניין |
| 10..... | 2.1 סיכום תהליך השיח |
| 10..... | 2.2 רשימת העומסים שמופו על ידי בעלי העניין |
| 10..... | 3. תכנית המשרד להפחתת הנטל |
| 10..... | 3.1 סיכום עומסים ובעיות ברגולציה הקיימת |
| 19..... | 3.2 פרטי התכנית המשרדית |
| 24..... | 4. ניתוח תוצאות צפויות |
| 25..... | 5. לויז ואבני דרך |
| 30..... | נספח א' – תיקוני חקיקה ונהלים שעלו במהלך תהליך טיוב הרגולציה |
| 30..... | א. תיקוני חקיקה |
| 32..... | ב. תיקונים לקובץ נהלי האגף לרישום והסדר מקרקעין, תיקונים לטפסי האגף: |
| 32..... | ב.2. ס' 1.5.1030 – רישום הסכם שיתוף |
| 33..... | ב.3. 1.6.1000 – רישום שכירות |
| 33..... | ב.4. 1.6.2000 – רישום משכנתה |
| 33..... | ב.5. רישום הערת אזהרה – 1.8.2000 |
| 34..... | ב.6. פרצלציה: |
| 34..... | ב.7. בית משותף: |
| 34..... | ב.8. רישום של פרויקטים עם חברות משכנות: |
| 35..... | ב.9. סוגיות הנוגעות לזהות המבקשים: |

רקע כללי

בעקבות החלטת ממשלה מס' 2118 מתאריך 22.10.2014, שעניינה 'הפחתת הנטל הרגולטורי' נדרשים כלל משרדי הממשלה לבצע תכניות להפחתת הנטל הרגולטורי. מסמך זה מהווה סיכום של תהליך הפחתת הנטל הרגולטורי באגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים. התחומים הרגולטוריים בתהליך זה הם: רישום זכויות במקרקעין, תחום המצוי תחת אחריותו של רשם המקרקעין, ורישום הבתים המשותפים בפנקסי הבתים המשותפים, המצוי תחת אחריות המפקח על רישום המקרקעין.

1. פעילות אגף רישום והסדר מקרקעין

1.1 הבסיס החוקי לפעילות האגף

אגף רישום והסדר מקרקעין, הידוע בציבור הרחב כטאבו (להלן: "האגף"), אמון על שמירה וקידום זכויות הקניין בתחומי מדינת ישראל, ועוסק בקשת רחבה של פעולות הכרוכות בניהול ורישום זכויות במקרקעין בכל רחבי המדינה. האגף פועל מתוקף חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") הנועד להסדיר את הזכויות במקרקעין בתחומי מדינת ישראל, ובמסגרתו מוגדרים, בין השאר, גם מבנה האגף ותפקידיו.¹ מלבד חוק המקרקעין, האגף מיישם דברי חקיקה נוספים בתחום המקרקעין, ביניהם: תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011; תקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974 וחלקים בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. בנוסף, האגף פועל על פי הקבוע בנהלים המאוגדים תחת קובץ נהלי אגף רישום והסדר מקרקעין, המפורסם באתר האגף, לצד הוראות הנוהל המתפרסמות מעת לעת, שמטרתן להוסיף, לעדכן ולשנות את הנוהל הקיים.²

1.2 האינטרס הציבורי ועיקרי הפעילות של האגף בתחום המקרקעין

האגף פועל בשלושה מוקדי פעילות מרכזיים, המספקים מענה לרישום והסדר זכויות במקרקעין בתחומי מדינת ישראל:

1. הסדר המקרקעין

לשכות הסדר המקרקעין אחראיות להסדרת זכויות הקניין במקרקעין שבתחומי המדינה. מדינת ישראל היא אחת מקומץ מדינות שבהן הונהג הסדר של זכויות במקרקעין, אשר נעשה בהסתמך על מדידה ומיפוי מדויקים ורשמיים ולאחר חקירה פומבית של תביעות וזכויות אחרות. לשכות ההסדר עוסקות במקרקעין לא רשומים כלל או כאלה שטרם עברו הליכים של הסדר זכויות הקניין לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969, ולכן הם רשומים בפנקס השטרות. לאחר שהסתיים הסדר הזכויות במקרקעין, מתבטל הרישום של הנכס בפנקס השטרות, וזכויות בנכס נרשמות בפנקס

¹ פרק ט' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

² לצפייה בנוסח הנוהל הקיים, ראו:

<http://www.justice.gov.il/Units/LandRegistration/BriefingsOld/Pages/Regulation.aspx>

הזכויות. ישנן חמש לשכות הסדר מקרקעין הממוקמות בירושלים, תל-אביב, חיפה, נצרת ובאר-שבע, וכן שלוחה בעכו.

2. רישום זכויות במקרקעין

על פי החוק, רישום זכויות במקרקעין מוסדרים בפנקס הזכויות מהווה ראייה חותכת לתוכנו ומכאן חשיבות הרישום בפנקס ואמינותו.³ זאת, בניגוד לרישום בפנקס השטרות, המהווה ראייה לכאורה לתוכנו. רישום המקרקעין מתבצע בתשע לשכות הפרושות ברחבי הארץ: ירושלים, תל אביב, חיפה, פתח תקווה, נצרת, נתניה, באר שבע, חולון ורחובות. כמו כן, רישום מתבצע בשלוחות חדרה, אשדוד ועכו. הרישום הוא מוקד פעילות מרכזי בפעילות האגף, כאשר בשנה האחרונה התבצעו בלשכות הרישום 659,595 פעולות רישומיות.

חלק מן הפעולות הרישומיות מהוות עסקה במקרקעין, שפירושה הקנייה של בעלות או זכות אחרת במקרקעין.⁴ לפי החוק, על מנת שעסקה תוכר כזכות מחייבת כלפי הכול, עליה להירשם בפנקסי המקרקעין. אם העסקה לא נרשמת בפנקסים היא נותרת בגדר "התחייבות לעשות עסקה".⁵ אולם, רבות מהפעולות הנרשמות בפנקסים אינן מהוות עסקה וכן אינן עוסקות בהעברת זכות בעלות בנכס, כגון: רישום הערת אזהרה; רישום הערות מסוגים שונים, כגון הערה על קיומו של עיקול בנכס.⁶

3. המפקח על רישום המקרקעין

לפי החוק, למפקח על רישום המקרקעין שני תפקידים מרכזיים: תפקיד מנהלי ותפקיד שיפוטי.⁷ **בכובעו השיפוטי**, המפקח דן בסכסוכים שונים בין בעלי דירות בבתים משותפים, החל מסכסוכים בנוגע לזכויות וחובות בתקנון הבית המשותף, דרך סכסוכים הנוגעים לתמ"א 38 ועד לסכסוכים בדבר הסגת גבול. בענייני מקרקעין, למפקח סמכויות דומות לאלה של שופט שלום הדין בתביעה אזרחית, כך שהחלטותיו וצווי הביניים הניתנים על ידו בעלי תוקף של פסק דין או צו ביניים מטעם בית משפט שלום.⁸

בכובעו המנהלי, המפקח אמון על רישום בתים משותפים בפנקס נוסף המצוי תחת אחריות האגף: פנקס הבתים המשותפים, בו נרשמים הבתים שלגביהם ניתנו צווי רישום בית משותף. לאחר רישום הבית בפנקס, המפקח יכול להעניק צווי ביטול ותיקון בית משותף, במידה והדבר מתבקש ונדרש.⁹ ישנן תשע לשכות מפקחים על רישום המקרקעין,

³ ס' 125 (א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

⁴ ס' 6 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

⁵ ס' 6-7 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

⁶ ראו: ס' 123 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 מסדיר את אופן הרישום בפנקסים

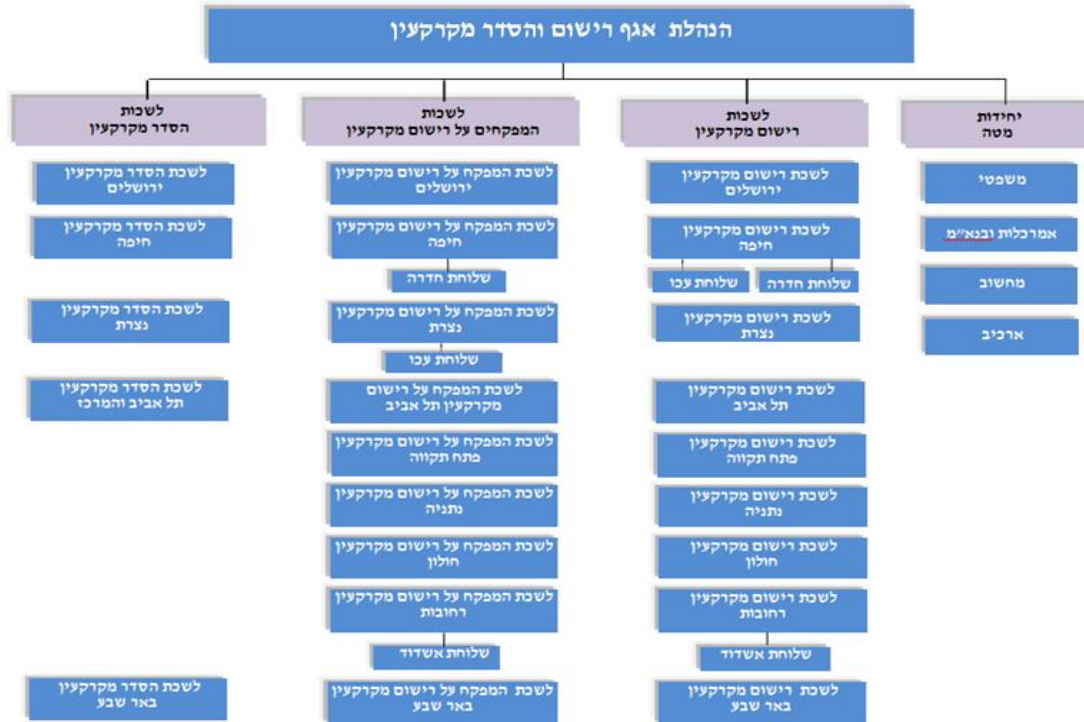
⁷ לפי ס' 117 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, המפקחים אחראים על לשכות הרישום.

⁸ ס' 72-77 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

⁹ ס' 143 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

הממוקמות בירושלים, תל-אביב, חיפה, פתח-תקווה, נצרת, נתניה, באר-שבע, חולון ורחובות. כמו כן, ישנן שלוש שלוחות של לשכת המפקח בחדרה, אשדוד ועכו. דיונים שיפוטיים הנוגעים לבתים משותפים שבתחום אילת, מתקיימים עפ"י קביעת לשכת המפקח על רישום המקרקעין באר-שבע, באילת.

להלן תרשים מבנה הארגוני של האגף, כך שניתן יהיה להתרשם מאופן עבודתו:



1.3 פעולות רישומיות המתבצעות במסגרת אגף רישום והסדר מקרקעין

תהליך טיוב הרגולציה בשנת 2016 התמקד בשני תחומי פעילות באגף: תחום רישום הזכויות במקרקעין ותפקידו המנהלי של המפקח, דהיינו רישום בפנקס הבתים המשותפים. מטרת התהליך הייתה להתמקד בפעולות המרכזיות בכל תחום, הן מבחינת כמות הפעולות המבוצעות, והן מבחינת טיבן. כפי שישנן פעולות מורכבות ונדירות, כך ישנן פעולות פשוטות לרישום, שהן שכיחות בהיקפן. פעולות שאינן שכיחות כלל, כגון רישום ראשון ותיקון רישום, לא נותחו באופן מעמיק ולא נידונו עם עובדי והנהלת האגף, כמו בדיונים עם בעלי העניין, לאור תדירותן הנמוכה.

חשוב לציין כי בעת ביצוע פעולה רישומית כלשהי באגף, הדרישות מהמבקש מונות שני מרכיבים: הפעולה הרישומית הנדרשת, ואופי המבקש. הדרישות מהמפוקחים משתנות במידה והמבקש מיוצג, תאגיד, קטין, תושב חוץ, תאגיד זר, חסוי או שמדובר במבקש ללא זיהוי. מבקש ללא זיהוי הוא תאגיד או אדם שנרשם בעבר בפנקסים, ללא תעודת זהות או מספר מזהה אמין אחר. לרוב, מדובר במבקש שנרשם לפני מספר עשורים, לפני שמערכת הרישום של האגף התנהלה באופן ממוחשב. הפעולות העיקריות בהן התמקד תהליך טיוב הרגולציה מפורטות להלן:

המפקח על רישום המקרקעין

בתחום זה הושם דגש על רישום בית משותף, וכן תיקון וביטול רישום בית משותף בפנקס הבתים המשותפים. על אף שהיקף רישום הבתים המשותפים הוא מצומצם בהשוואה למספר הפעולות הרישומיות, בקשה לרישום בית משותף יכולה להשפיע על רישומן של מאות יחידות דיור, ומכאן עולה חשיבות בקשות אלו. בנוסף, תהליך רישום בית משותף הינו תהליך ארוך, העלול להימשך כשנה ולעתים אף יותר, לפי שיחות עם עובדי האגף. **בשנה ניתנים כ-5,000 צווי בית משותף.**

לשכות רישום המקרקעין

בתחום פעילות זה, עיקר המיקוד היה בפעולות הרישום הנפוצות בלשכות, שיפורטו להלן.

1. **רישום עסקת מכר**, שמטרתה רישום העסקה והעברת בעלות מהמוכר לקונה, באמצעות הגשת שטר עסקה, הוכחה ואימות זהות המוכר והקונה, לצד צירוף אישור על תשלומי מיסים, ואישור על היעדר חובות לרשות המקומית. בשנת 2015 נרשמו 92,343 עסקאות מכר.
2. **רישום עסקאות שכירות וחכירה**, שנועדו לרישום זכות שימוש בקרקע לטווח ארוך מאוד, מבלי להעביר את הבעלות בקרקע. כך, במידה והקרקע שייכת לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") האדם שחוכר את הקרקע מרמ"י, מחויב לרשום את החכירה בפנקס על מנת שתוכר זכות החכירה שלו.¹⁰ הפעולה מבוצעת באמצעות הגשת שטר חכירה, הוכחת זהות הבעלים והחוכרים ומסמכים נוספים, הנדרשים בהתאם לצורך. בשנת 2015 הוגשו 85,747 בקשות לרישום חכירה.
3. **רישום משכנתה**, פעולה שנועדה לרישום קיומה של משכנתה, לרוב לטובת הבנק. במקרה זה, נדרש הממשכן (בעל הנכס) להראות כי הוא משכן את הנכס לטובת בעל המשכנתה. רישום המשכנתה דורש אף הוא הגשת שטר רישום משכנתה ואישורים נוספים, בהתאם למקרה. לאחר תום התשלומים או שינוי המשכנתה, ניתן לבקש לבטלה. בשנת 2015 הוגשו 79,151 בקשות לרישום משכנתאות וכן 72,555 בקשות לביטול המשכנתאות.
4. **רישום הורשה**, מטרתה לרשום בעלות על נכס, מתוקף קיומו של צו ירושה או צו קיום צוואה שהונפק על ידי הרשם לענייני ירושה באפוטרופוס הכללי או בית המשפט. על מנת לרשום את ההורשה, יש להגיש בקשה לרישום הורשה, ולצרף את צו רישום הירושה או צו קיום הצוואה המקורי, בכדי שיהיה אפשרי לרשום את חלוקת המקרקעין בהתאם לחלוקת העיזבון המופיעה בצו. בשנת 2015 הוגשו 26,383 בקשות לרישום הורשה, כאשר מוגשות 38,000 בקשות בשנה לרשם הירושה, לשם קבלת צו ירושה או צו קיום צוואה. פירוש הדבר כי 68% מכלל הבקשות לקבלת צו ירושה, עוברות לאחר מכן לרישום בפנקס הזכויות.

¹⁰ ס' 3 ו' 79 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

5. **רישום הערת אזהרה**, איננה מהווה רישום של זכויות במקרקעין, אלא משמשת כהערה שמטרתה להעיד על התחייבות לביצוע עסקה, ולמנוע רישום עסקאות הסותרות את תוכנה. רישום הערת אזהרה מהווה פעילות מרכזית, התופסת נפח רב בפעילות בלשכות הרישום, כאשר בשנת 2015 הוגשו 209,966 בקשות לרישום הערות אזהרה, המהוות **כשליש** מכלל הבקשות המוגשות ללשכות הרישום. כמו כן, יש לציין כי נפח רישום הערות האזהרה גדל דרמטית וקפץ בתוך עשור ב-220%.

6. **רישום הסכם שיתוף**, נועד להעיד על קיומו של הסכם שיתוף, בין שני בעלים או יותר. הסכם שיתוף יכול להתבצע בין שני שותפים עסקיים וכן בין בני זוג, וקובע כיצד יתנהלו המקרקעין המשותפים למספר בעלים, מה יהיו הזכויות והחובות במקרקעין של כל אחד מהבעלים. חשוב לציין שהסכם שיתוף מצביע רק על בעלות בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין, ואינו מחלק את הקרקע. על מנת לרשום הסכם שיתוף, יש לצרף בקשה; הסכם שיתוף; אישורי מיסים, במידה והרישום ייחשב לעסקה וצירוף תשריט של החלקה. רישום הסכם שיתוף נחשב כחלק מכלל עסקאות המכר ולכן אין מידע באשר למספרן המדויק של בקשות לרישום הסכם שיתוף.¹¹

7. **רישום פרצלציה - פרצלציה** היא חלוקה מחדש של מגרש מ, לחלקות המיועדות לבנייה. מטרת הפרצלציה היא לתרגם את החלוקה המופיעה בתוכנית בניין עיר (תב"ע) לחלקות הניתנות לרישום בפנקסי המקרקעין.¹² תהליך המדידה מתבצע באמצעות מודד מוסמך, והוא מאושר ומבוקר על ידי הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה ועל ידי המרכז למיפוי ישראל (מפ"י).

פרצלציות נחלקות לשני סוגים: **פעולת תכנון וחלוקה חדשה**. **פעולת תכנון** היא בקשה המוגשת על ידי הבעלים, המעוניין לחלק מחדש את השטח שבבעלותו. מנגד, **חלוקה חדשה** איננה נובעת מרצון הבעלים, אלא מתבצעת לפי בקשת יו"ר ועדת התכנון, כמו במקרים של הפקעות קרקע ופרויקטים של פינוי בינוי. בחלוקה חדשה ישנם שני מצבים אפשריים: ביצוע החלוקה בהסכמת הבעלים של הקרקע, או בהיעדר הסכמת בעלי הקרקע. טרום הפרצלציה, מתנהל דיון בין הוועדה המקומית לבין הבעלים, שמטרתו להסדיר את החלוקה החדשה. הפרצלציה היא תהליך מורכב למדי, התלוי במשתתפים רבים כגון גודל האתר ומיקומו וכן בגורמים חיצוניים כמו רמ"י, ועדות מקומיות לתכנון ובנייה ומשרדי ממשלה.

8. **רישום הערות** – בפנקסי הזכויות נרשמות הערות מסוגים שונים, כגון הערות בגין עיקול הנכס (6,599 בקשות בשנה), הערות הנוגעות לכשרות המשפטית של הבעלים, הערה בגין

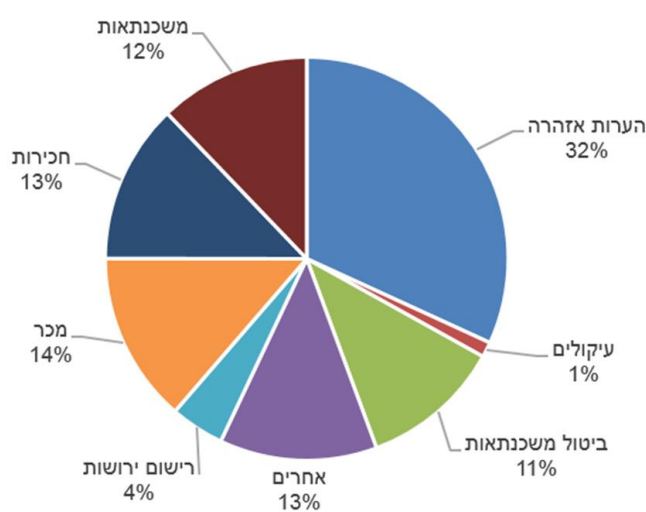
¹² מתוך אתר רשות מקרקעי ישראל, ראו: <http://www.land.gov.il/static/hesder.asp>

קיומה של נאמנות (עם או בלי חוזה), הערה על מינוי מנהל עיזבון, הערה על מינוי אפוטרופוס וכן הלאה.

9. **רישומים אחרים** – הכוונה היא בעיקר לרישומי זכויות כגון זכות קדימה וזיקת הנאה, הנוגעות לשימוש בנכס של מי שאינם הבעלים.¹³

10. **עיון בתיקים וקבלת נסח מקוון** – זוהי פעולה שאינה רישומית. כל אחד רשאי לעיין בנסח התיק ולקבל עותק נסח מקוון, לאחר תשלום האגרה. לאחרונה, הורחב השירות כך שניתן להנפיק באופן מקוון קבצי בית משותף כמו צו בית משותף, תשריט הבית המשותף ותקנון הבית המשותף.

להלן תרשים המתאר את התפלגות הפעולות בלשכות רישום המקרקעין בשנת 2015:



1.4 גורמים משיקים ורגולציה משיקה

תחום הנדל"ן וניהול המקרקעין במדינת ישראל הוא תחום בו מעורבים מספר רב של גורמים, מלבד האגף, המהווה "תחנה אחרונה" בעת ביצוע עסקאות במקרקעין:

1. **רמ"י** אמונה על ניהול הקרקעות המצויות בבעלות המדינה, המונות 93% מהקרקעות. בשל כך, היא אחראית על הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור בר השגה, דיור ציבורי, תעסוקה, שטחים פתוחים ולמטרות אחרות, במקומות ובהיקפים הנדרשים על פי צורכי המשק, החברה והסביבה, לרבות צרכים עתידיים. כמו כן, רמ"י עוסקת ברכישת קרקעות וסיוע למדינה בהפקעת קרקעות לפי כל דין, לרבות למטרות סביבתיות. בנוסף, הרשות עוסקת במתן שירותים לבעלי זכויות במקרקעי ישראל ככל הנדרש, לצורך ניהול זכויותיהם או מימושו. ממשק מרכזי בין

¹³ ס' 99, 102, וסימן ג' לפרק ז' בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

רמ"י לאגף נוגע לרפורמה במקרקעי ישראל, שבין היתר, עוסקת במתן הבעלות על הנכס עבור כ-900,000 חוכרים בנכסים למגורים וכ-22,000 חוכרים בנכסי תעסוקה.¹⁴

2. **המרכז למיפוי ישראל** (להלן: "מפ"י") הוא המרכז הלאומי הישראלי למיפוי, לקדסטר (שיטת רישום זכויות במקרקעין), לגאודזיה ולגיאואינפורמציה. הממשק המרכזי של מפ"י עם האגף נוגע לקדסטר, שיטת רישום הזכויות במקרקעין. מפ"י הוא הגוף המרכזי את פעילות המדידות לצורך רישום מקרקעין ובמסגרת זו, מופקד על ניהול מדידת גבולות הגושים וחלקות המקרקעין ועל ניהול הרישום בקואורדינטות ובתרשימים של תכניות לצורכי רישום (תצ"ר). הכללים למדידות אלה מפורטים בתקנות המדידה, כאשר מפ"י מפקח על המדידות ומהווה סמכות לאישור תכניות לצורכי רישום בישראל.¹⁵

3. **מנהל התכנון וועדות התכנון** - עיקר הממשק בין רשויות התכנון לבין האגף נוגע לתהליך הפרצלציה, המערב את וועדות התכנון. אולם, ישנן הוראות משיקות ואף סותרות בין דיני התכנון והבנייה לבין דיני הקניין במגוון פעולות רישומיות אחרות. מכאן, עולה חשיבותם של דיני התכנון והבנייה לניהול המרשם וחשיבותו של מנהל התכנון לרישום מקרקעין, כתוצאה מכך.

4. **רשות המיסים** – בעת ביצוע עסקה במקרקעין, מס רכישה, בשיעור מסוים משווי העסקה, מוטל על הרוכש, ואילו ועל המוכר מוטל מס שבח על הרווח שצמח לו בגין מכירת המקרקעין. כיום, החוק מחייב הצגת אישורים בנוגע לתשלום המיסים על מנת לרשום את העסקה בפנקס הזכויות.¹⁶

5. **רשויות מקומיות** – בעת רישום עסקת מכר ורישום משכנתה, על המבקש להביא אישורים המעידים על היעדר חובות לרשות המקומית, כמו תשלום ארנונה ותשלום לתאגיד המים העירוני. כמו כן, נדרשים אישורים מהוועדות המקומיות לתכנון ובנייה בגין תשלום היטל השבחה.¹⁷

6. האגף עוסק ברישום פעולות במקרקעין המצריכות קבלת מידע מצוי בידי רגולטורים אחרים בתוך משרד המשפטים, כמו האפוטרופוס הכללי ורשות התאגידים.

¹⁴ מתוך האתר של הרשות למקרקעי ישראל: <http://www.land.gov.il/static/odot.asp>

¹⁵ מתוך האתר של המרכז למיפוי ישראל - <http://mapi.gov.il/About/Pages/default.aspx>

¹⁶ ס' 16(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963

¹⁷ ס' 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש]

2. סיכום השיח עם בעלי העניין

2.1 סיכום תהליך השיח

השיח עם בעלי העניין הורכב מכמה אלמנטים שונים. תחילה, הופץ קול קורא ברשתות החברתיות, באתר האגף, ובאמצעות לשכת עורכי הדין. המשיבים לקול הקורא כללו מעט אזרחים פרטיים, כשעיקר התגובות היו מטעם עורכי דין העוסקים בתחום הנדל"ן, העובדים באופן תדיר עם האגף. בנוסף, התקבלו תגובות אף מטעם גורמים העוסקים בתחום שמאות המקרקעין, המשיק לעבודת האגף. לאחר מכן, בוצע עיבוד וניתוח התגובות לקול הקורא, ומתן אפשרות להנהלת ועובדי האגף להעיר על התגובות שהתקבלו לקול הקורא. בהמשך לכך, התכנס מפגש בהשתתפות עורכי דין בתחום הנדל"ן, בו הועלו עומסים ואתגרים נוספים.

במקביל, משרד המשפטים יצר קשר עם התאחדות בוני הארץ, שהציגו נייר עמדה מפורט באשר לקשיים המרכזיים שבהם נתקלים הקבלנים מול האגף. כמו כן, יצר האגף לתכנון מדיניות ואסטרטגיה במשרד המשפטים, המוביל את מהלך טיוב הרגולציה במשרד, קשר ישיר עם כותבי טורים בעיתונות, שעסקו בבעיות ואתגרים בעבודת האגף, על מנת לקבל מהם עמדות מפורטות יותר. בנוסף, נעשו שיחות יזומות לעורכי דין וגורמים העוסקים בתחומים ספציפיים במקרקעין, כגון רישום בתים משותפים וליווי קבוצות רכישה. לצד כל אלו, על מנת לקבל תמונת מצב מלאה של הסוגיות המטרידות את הציבור הרחב, נעזר האגף בנתונים ממוקד שירות הלקוחות, שסייעו להבין מהם הפערים בין הנפח שהפעולה תופסת בפעילות האגף לבין העומס שמטילים התהליכים השונים על הציבור.

השיח עם בעלי העניין היה פורה, מעמיק ומלמד, כשרבים מהעומסים שעלו מהציבור נשקלו בכובד ראש בעת גיבוש תוכנית העבודה המשרדית.

2.2 רשימת העומסים שמופו על ידי בעלי העניין

העומסים שמופו על ידי בעלי העניין היו בעיקרם עומסים רוחביים, הנוגעים לפעילות האגף בכללותו. פירוט וניתוח מפורט של כלל העומסים, כולל העומסים שעלו מתוך השיחות עם נציגי האגף, יובאו במלואם בפרק הפורט את תכנית המשרד להפחתת הנטל.

3. תכנית המשרד להפחתת הנטל

3.1 סיכום עומסים ובעיות ברגולציה הקיימת

העומסים שעלו הן מבעלי העניין והן מתוך שיחות עם ההנהלה ועובדי האגף מתחלקים לחמישה מקורות עומסים, המשפיעים הן על העומס בכל הנוגע לדרישות¹⁸ והן על הבירוקרטיה.¹⁹ כל מקור נשא עימו מספר רב של עומסים, כשחמשת מקורות העומסים הם כדלקמן:

¹⁸ החובות הנדרשות לשם ביצוע פעולות רישומיות, ללא קשר למסמכים ואישורים המעידים על קיום הדרישות. דרישות פירושן, ככלל, ליבת הפעילות של הדרישות הרגולטוריות.

- א. ריבוי גורמים
- ב. מורכבות ופירוט הדרישות
- ג. זמינות, שירות ונגישות האגף
- ד. המבנה הארגוני של האגף
- ה. היעדר התאמה לשוק הנדל"ן המודרני

א. ריבוי גורמים

ריבוי הגורמים הוא מקור עומס הבא לידי ביטוי הן בעת ביצוע פעולות רישומיות באגף, והן מנקודת מבט רחבה, בכל הנוגע לפעילות הרשויות המנהליות בתחום הנדל"ן. לצורך רישום בפנקסים, המבקש נדרש לעבוד מול מספר גורמים מלבד האגף, כגון מנהל התכנון במשרד האוצר; הרשות המקומית; הועדה המקומית לתכנון ובנייה; רמ"י; רשות המיסים; האפוטרופוס הכללי; חברות משכנות; בנקים; רשות התאגידים ומפ"י.

אחד הביטויים הבולטים לקיומם של ריבוי גורמים, הוא היווצרותן של דרישות כפולות או סותרות בין הגורמים השונים. הדבר גורם לחוסר בהירות משמעותי, וכמובן להוצאות של זמן וכסף, ולעתים אף עלול לפגוע באמינות המרשם. להלן מפורטות מספר דוגמאות שעלו בשיח עם בעלי העניין ובשיח עם ההנהלה ועובדי האגף:

א.1. דרישות סותרות, כפולות וחופפות בדיני התכנון לבין הדרישות הקיימות בדיני הקניין

חוסר התאמה בין דיני התכנון ודיני הקניין היא בעיה מוכרת, המקבלת ביטוי גם באגף. חוסר ההתאמה יוצר פער בין הדרישות השונות. להלן מספר דוגמאות לדרישות סותרות/חופפות שעלו מבעלי העניין ובשיחות עם עובדי האגף:

א. ניתן לרשום בית משותף, אף אם התשריט לא אושר על ידי מוסדות התכנון, במידה ומוגש למפקח תשריט אחר, המניח את דעתו.²⁰ מנגד, לפי חוק התכנון והבנייה, אין לרשום תשריט שלא אושר על ידי מוסדות התכנון. על אף שהמפקח צריך לציין האם מדובר בתשריט שאושר על ידי מוסד התכנון או תשריט אחר,²¹ אזרחים ללא ידע מקצועי בתחום עלולים שלא להכיר את המשמעות המשפטית

¹⁹ בירוקרטיה, כלל נוגעת לטפסים, זמני המתנה, בעיות מחשוב, כוח אדם, בעיות במבנה ארגוני וככלל- מה שאינו נוגע לדרישות החוק המהותיות, להבדיל מאלו הפרוצדורליות.

²⁰ ת' 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011

²¹ ת' 55(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011

השונה בין שני התשריטים, ולרכוש נכס שנבנה ללא היתר בנייה.²² פער זה דורש אף הוא קבלת סיוע מעורכי דין המכירים את כלל הפערים ויכולים לסייע ללקוח, בכדי שלא ירכוש נכס שנבנה ללא היתר.

ב. על מנת לרשום פרצלציה, המבקש נדרש לצרף טבלת הקצאה. טבלת ההקצאה היא מוצר תכנוני, המאפשר תכנון יעיל במקומות שבהם החלוקה הקיימת איננה מאפשרת ניצול יעיל של המקרקעין, זאת ע"י איחוד לתא שטח תכנוני אחד וחלוקתו מחדש. אולם, מלבד העול שמוטל על המבקש, חובת הצירוף של טבלת הקצאה מקשה על מוסדות התכנון והאגף כאחד, שכן טבלת ההקצאה רשומה ב"שפות" שונות – בעוד שמנהל התכנון רושם במגרשים, באגף רושמים את החלקות לפי מספרים זמניים, וכן בעוד שמנהל התכנון רושם את החלוקה באחוזים, האגף רושם חלוקה בשברים וכך הלאה.

ג. ישנם פערים בזמני הרישום הנדרשים מהמבקשים, המתעצמים בשל עומס העבודה באגף. כיום, חוק התכנון והבנייה מחייב רישום של פרצלציות תוך חודשיים מהרגע שהוגשה התוכנית לרישום פרצלציה על ידי מוסד התכנון, אולם בדיקה של פרצלציה פשוטה דורשת חודש לכל הפחות, ועל כן רישום מחייב תוך חודשיים אינו אפשרי עבור פרצלציות, בייחוד לאור מיעוט כוח האדם העוסק בכך באגף.²³

ד. בהקשר של פערים בזמני הרישום, יש לציין את הפער שאינו מתבטא רק בין דיני התכנון לדיני הקניין, אלא בדברי חקיקה נוספים. חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 מחייב רישום של בית משותף תוך שנה ממועד הפרצלציה, ורישום זכויות הקונה בדירה תוך חצי שנה ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים. בשיחות עם עובדי האגף, עלה כי מעבר להיעדר המשאבים לטיפול מהיר בתיקים אלו, קביעת מדד אחיד של רישום בתוך שנה אינו אפשרי. זאת, שכן לאחר רישום הפרצלציה ייתכן ויהיה צורך ברישום של 10 דירות, או לחילופין רישום של 200 דירות, השונים משמעותית זה מזה. למרות שמטרת ההוראה בחוק המכר הייתה עידוד הרישום בפנקסים, בפועל ישנו קושי ביישומה, והדבר עלול לגרור (ואף גרר בעבר) תביעות כנגד מפקחים על רישום מקרקעין.

א.2. דרישות סותרות מול תקנים סטטוטוריים

²² ראו: ס' 143 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 לעומת ת' 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, וכן: רז סמוסלקי, "לאלפי דירות יש רישום שגוי בטאבו. רק כשרוצים למכור אותן, הבעיות מתגלות" The Marker, 30.07.2015, <http://www.themarker.com/realestate/1.3021652>

²³ ס' 125(ב) בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

ניתן להשתמש בדוגמה שניתנה על ידי בעלי העניין. התקינה השמאית 9.0 (להלן: "תקן 9.0"), המקובל ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים²⁴ ואומץ בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.²⁵ אולם, התקן לא אומץ באגף ולמעשה מתנגש עם אופן חישוב הדירה המחייב מתוקף חוק המקרקעין.²⁶ בשל כך, נוצר מצב בו שטח הדירה המופיע במרשם, נמוך בין 15%-8% משטח הדירה הנמדד לפי תקן 9.0. לאור האמור, על פי בעלי העניין, בשומות מכריות נרשם מפורשות כי המידע במרשם אינו מהימן, בעוד שתכלית המרשם היא הצבת מראה מדויקת ואמינה של זכויות המקרקעין בישראל.

א.3. דרישות סותרות מול רשויות וגורמים אחרים

א.3.א. דרישות סותרות מול רמ"י

כאמור לעיל, רמ"י אמונה על ניהול של 93% מקרקעות המדינה. בשל כך, ישנן נקודות רבות בהן האגף ורמ"י מקיימים דרישות סותרות, הגוררות עלויות, זמן ואנרגיה רבה, המוטלות ישירות על האזרח או בא כוחו. בפרויקטים בהם רמ"י היא בעלת המקרקעין, מתקיים **רישום זכויות מקביל** בספרי החברה המשכנת (לרוב קבלנים, אך גם חברות לאומיות כמו "עמידר") ובספרי רמ"י, כשהרישום המחייב הוא זה בספרי המקרקעין המנוהלים באגף.²⁷ יתרה מכך, המסמכים לרישום בית משותף מוגשים לרמ"י על ידי עו"ד של החברה המשכנת (לרוב, קבלנים) כשעליה לחתום על מסמכים אלו מתוקף תפקידה כבעלי הקרקע. זאת, למרות שבפועל כלל ההסכמים והתנאים נקבעו על ידי החברה המשכנת ישירות מול הרוכשים. רמ"י דורשת בדיקה של האגף לשם חתימה על מסמכים, ואינה מאפשרת רישום זכויות לאחר חתימתה, על מנת להתגונן מפני תביעות, מה שגורר עיכוב ובירוקרטיה נוספת.

א.3.ב. דרישות סותרות וריבוי דרישות ברשויות המקומיות

לפי ס' 324 בפקודת העיריות, בעת רישום עסקאות מכר, המבקש נדרש לצרף אישורים המעידים על היעדר חובות לרשויות. יתרה מכך, בעת רישום משכנתה, נדרש אישור מהרשות המקומית על היעדר חובות, על פי פסיקת בית המשפט העליון.²⁸ לאור ריבוי הרשויות

²⁴ ראו קישור לתקן התקינה השמאית:

<http://www.justice.gov.il/Units/AppraiserStandardsCommittee/AppraiserStandardsCommittee/teken9.pdf>

²⁵ צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008, ראו:

http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/laws_and_regulations/law_34.pdf

²⁶ ס' 57(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

²⁷ חברות משכנות הן לרוב חברות של קבלנים, האמונים על בניית פרויקטים לדיר, כמו "מחיר למשתכן" או כל פרויקט אחר בסדר גודל משמעותי.

²⁸ בגץ 7009/04 עיריית הרצליה נ' היועץ המשפטי לממשלה, בפני כבוד השופטים א' גרוניס, ע' ארבל, א' רובינשטיין, א' חיות, ח' מלצר, י' דנציגר וע' פוגלמן, פורסם בבב, ניתן ביום 5.2.2014.

המקומיות, ישנו שוני הן בפורמט ובתוקף האישורים הניתנים מטעמן והן בפרוצדורות הנדרשות לשם קבלת האישור.

כמו כן, קיים פער בגורמים ברשויות המצריכים קבלת אישור – לעתים האישור על תשלום היטל השבחה מתקבל מטעם אגף נפרד ברשות המקומית, ולעיתים כלל האישורים מתקבלים מאותו אגף. הפערים משפיעים על עובדי האגף ועל עורכי הדין המייצגים את הלקוחות. אמנם, יש לציין כי הדרישה לאישורי עירייה ברישום משכנתא, המחייבת מכוח הפסיקה, עלתה כעומס מהותי, הנפרד מהשוני בין הרשויות המקומיות. כמו כן, ישנו פער בין זיהוי הנכס ברשות המקומית לבין זיהוי הנכס באגף, היוצר חוסר בהירות ניכרת.

יתרה מכך, בעת אישור תשריט בית משותף, ועדות מקומיות מכריעות באופן שונה באשר לאישור התשריט, וכן דורשות דרישות שונות בעת שרטוט התשריט, בהתאם לצרכים הדינמיים של כל רשות. בכך, נוצר מצב בו קיימת אמינות מסוימת לתשריט המוגש לרישום אצל המפקח, אך אין אחידות בעניין. בין היתר, עלה כי לעיתים רשויות מקומיות אינן מבחינות בהבדלים הנדרשים בין אישורים עבור לשכות המפקח לעומת אישורים הנדרשים על ידי לשכות הרישום. בכך נוצרת בירוקרטיה נוספת, המתבטאת בזמן הנדרש בכדי להביא את האישור הנכון. יש לציין כי סוגיה זו נוגעת לצורך בהגעה לרשויות המקומיות בעת רישום בית משותף, אך מהווה ביטוי לפער בין דיני התכנון ודיני הקניין, וריבוי הגורמים בעלי הסמכויות בתחום המקרקעין.

א.3.ג. דרישות סותרות מול רשות המיסים

ברישום קבוצות רכישה, עלה מבעלי העניין כי בעוד שהאגף דורש אישור מס נפרד עבור כל דירה, רשות המיסים מנפיקה אישור עם תוספת בכתב יד ולא יכולה לשנות פרטים בנוגע לעסקת מס שנעשתה בעבר. ישנן עוד מספר דוגמאות להתנגשויות בין דרישות של לשכת המפקח או לשכות הרישום לבין מיסוי מקרקעין, הדורשים יצירת תיווך והסכמה תמידית בין שני הגופים הללו.

א.3.ד. דרישות כפולות ברישום הורשה

בעת רישום הורשה, לאחר קבלת צו מרשם הירושה, נדרש המבקש להביאו, ובמקרה של צו קיום צוואה, אף להביא בשנית את הצוואה המקורית, בכדי לרשום את החלוקה במקרקעין שאינה מצוינת מפורשות בצו.

א.3.ה. דרישות כפולות בשל הצורך בסיפוק מידע מהרשויות

עומס בירוקרטי משמעותי הוא הצורך בסיפוק מידע המצוי בידי הרשויות, החל מאישור על קיומו של תאגיד, המצוי בידי רשות התאגידים, דרך תעודת פטירה המצויה בידי משרד הפנים ועד לאישורי מס שבח המצויים בידי רשות המיסים. מדובר בזמן וכסף הנדרשים לשם הוכחת קיומו של מידע הקיים ממילא במחשבי הרשויות השונות, ולפיכך נראה כי אינם הכרחיים.

ב. מורכבות ופירוט הדרישות

אחד הדברים היוצרים עומס על האזרחים הנעזרים בשירותי האגף, הוא מורכבות ופירוט הדרישות. ישנן דרישות רבות שהן ארכאיות ומיותרות, המכבידות על התנהלות האגף והאזרחים הצורכים את שירותיו כאחד. העומס, מורכבות ופירוט הדרישות גורר **חוסר בהירות** – הדרישות אינן ברורות מספיק, קיימת חוסר עקביות וחוסר אחידות בין הלשכות הפרושות ברחבי הארץ, ואף בין שני פקידים באותה לשכה עלולה להיווצר חוסר הסכמה. חוסר הבהירות בדרישות גורם בין היתר לדחייה של 40% מהתיקים בממוצע. יתרה מכך, הדבר מצריך מהאזרח להסתמך על שירותי עו"ד, במקום להשתמש בשירותי האגף לצורך אימות העסקה. על אף שניתן לאמת עסקה מול רשם, כ-80% מהפעולות הרישומיות מבוצעות על ידי תיווך של עורכי דין. להלן מספר דוגמאות למורכבות ופירוט הדרישות, והשפעתן.

1.1. חקיקה

על אף שתוקנו תקנות מקרקעין חדשות, המסדירות את פעולת האגף עוד בשנת 2011, עדיין קיימות דרישות רבות בחקיקה שהן מיותרות, מיושנות או לא ברורות. ניתן למנות, למשל את הדוגמאות הבאות: הדרישה לקבלת חמישה עותקים או הדרישה לשני עותקים של הסכם השיתוף. כמו כן, קיימים פערים בהגדרות השכירות, ובשל כך, ישנו יישום שונה של ההוראות הקבועות בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974. בנוסף, קיימת מחלוקת באופן בו יש ליישם את ההוראות הקבועות בתקנות אלו בין המפקחים, מה שגורר שוני אדיר בין לשכות המפקחים השונות באשר לאופן גביית האגרות. הדבר עלה גם בהקשרים כלליים יותר, שכן גביית האגרות אינה זהה בין הלשכות.

2.2. טפסים מסורבלים או היעדר טפסים

עלה מבעלי העניין כי טפסים רבים אינם מעודכנים דיו, או מסורבלים מדי. עד לאחרונה היו כ-15 טפסים שונים לרישום חכירה או שכירות מול רמ"י, כאשר לאחרונה אוחדו לטופס אחד. כמו כן, עלה בשיח עם עובדי האגף ובעלי העניין כי קיים חוסר בטפסים ובנוהל לצורך ביטול רישום בית משותף, כמו בטפסי הודעה לצד ג' הנדרשים בעת רישום בית משותף.

3.3. נהלים

כיום, כלל נהלי האגף מאוגדים בנוהל אחד בן 288 עמודים, המפורט לפרטי פרטים וכולל הוראות למקרים חריגים. כמו כן, לא ברור האם הנוהל מיועד לעובדי האגף או לאזרחים הזקוקים לשירותיו. בשל האורך, הפירוט והסרבול של הנוהל, קיים בלבול אדיר באשר

לדרישות בקרב עובדי האגף ובקרב האזרחים המגיעים לפתחו. כך, לדוגמה, עלה מבעלי העניין מקרה שבו נדחה התיק כיוון שנרשם בו "שליש" ולא "1/3".

על אף שהאגף מבצע מאמצים ניכרים לשינוי והקלה בדרישות, לצד ביטול דרישות מיותרות, כל שינוי של הנוהל מפורסם באתר ואינו בהכרח מגיע לכלל הציבור. דרישות מיותרות המופיעות בנוהל הן למשל צילום תעודת זהות בלבד של הצדדים לעסקה בעת רישום הערת אזהרה; דרישות באשר לאישורים של רמ"י המופיעות בנוהל, אך בפועל אינן נדרשות; הקפדה על ניסוח ספציפי של אישור עו"ד במתן אישורים לתאגיד וכן דרישות גבוהות המיושמות באשר לחברות זרות ותושבי חוץ.

ג. זמינות, שירות ונגישות האגף

מקור משמעותי נוסף של עומס נוגע לאיכות השירות, הזמינות והנגישות של האגף. מבעלי העניין עלה כי השירות באגף אינו ברמה טובה דיו, וכי נדרש שיפור הן בכמות ובאיכות כוח האדם והן בהתאמת השירות ופעולת האגף למאה ה-21. הדבר הגיוני לאור העומס המשמעותי בלשכות – תוך עשור קפץ היקף הפעילות בלשכות מעל 47%. הדבר התבטא בין היתר בתהליכים ארוכים, וכן חווית שירות שלילית, שגררה עלויות רבות וכן חוסר וודאות בנוגע למצב התיק, וכן חוסר בהירות באשר ליישום הדרישות, שלא נפתרה באמצעות פנייה למוקד השירות.

ג.1. תהליכים ארוכים

הנטל המרכזי על בעלי העניין כתוצאה מבעיה זו, הוא בעיקר **משך הזמן המוקדש** לרישום הפעולות, בין אם מדובר בהמתנה לתור בלשכות, המתנה במוקד שירות הלקוחות או זמן וכסף המתבזבזים בשל קבלת מידע שגוי מהלשכות או מוקד השירות. ההמתנה והעומס בלשכות יצר מצב של "כלכלת שליחים", כשרבים מעורכי הדין משתמשים בשליחים לצורך המתנה בלשכות והפקדת התיקים, דבר המטיל עלות כלכלית נוספת על המבקשים, מעבר לזמן המושקע ברישום הפעולות.

ג.2. חווית שירות שלילית

בעלי העניין העלו בין היתר את הקשיים הבאים בתחום השירות וזמינות האגף: מיעוט שעות קבלת קהל (16 שעות בשבוע, בשעות הבוקר בלבד); היעדר מערכת המעדכנת סטטוס תיק וסיבת דחייה (30% מהפניות למוקד עסקו בסטטוס התיק); ביצוע פעולות פשוטות בהפקדה בלבד; הגבלה של מספר הפעולות שניתן לבצע בעת הגעה ללשכה; היעדר מענה או מענה לקוי לשאלות בדוא"ל; היעדר אפשרות לתיאום פגישה ובירור בתיקים מורכבים; המענה במוקד הטלפוני אינו ברמה גבוהה; חווית שירות שלילית, כוח אדם לא אקדמאי ולא מיומן; קיומה של תקשורת באמצעות הדואר בלבד; היעדר עדכון והטמעה של טפסים חדשים; קיום נהלים פנימיים בלשכות שאינם מפורסמים לציבור;

ד. המבנה הארגוני של האגף

המבנה הארגוני של האגף הוא למעשה מקור עומס הנחלק לשניים: ישנם עומסים הנובעים מקיומן של לשכות המפקח על רישום מקרקעין, וישנם עומסים הנובעים מאופן העבודה בלשכות אזוריות.

1.1. לשכת המפקח

לשכת המפקח, הנפרדת, כאמור, מלשכות הרישום יוצרת מגוון רב של עומסים והתנגשויות מעצם רישום של נכס בשלבים שונים.

1. לא ברור מה טיב התפקיד של המפקח - האם הוא מהווה גוף ניהולי, שכן הוא אמון על לשכת הרישום, או שמא מדובר בגוף שיפוטי, שהרי המפקח משמש כשופט בדיונים בסכסוכים של בתים משותפים. הדבר יוצר עירוב סמכויות שאינו ראוי.

2. שנית, למפקח קיים שיקול דעת רחב, הגורר חסר אחידות בין המפקחים שכן מידת ההפעלה של שיקול דעת המפקח משתנה בעוצמתה ובאופייה. לדוגמה, ישנם מפקחים המתערבים באופן משמעותי בתקנון הבית המשותף המוגש לעומת מפקחים שהתערבותם מועטה יחסית. ישנם מפקחים המקפידים על כל הדרישות באופן מחמיר, וישנם מפקחים המעניקים פרשנות מקלה יותר על הדרישות. חוסר האחידות מתבטאת בין היתר גם בגבייה של אגרות לרישום בית משותף, המשתנה בין המפקחים. גביית אגרות עלולה להגיע עד 20-30 אלף שקלים לבית משותף, כפי שעולה בשיחות עם עובדי האגף. ישנם מפקחים הגובים אגרות לפי יחידה, בעוד שחלקם מחשבים את האגרות באופן שונה.

3. בנוסף, עלה בעלי העניין נוגע לחוסר אחידות בין לשכות הרשם ללשכות המפקח. החוק והתקנות מגדירים את המפקח כגוף האחראי על ביצוע תפקידו של הרשם שנתמנה ללשכה הרישום שבאזור סמכותו.²⁹ אולם, לעיתים רבות יש התנגשות בין לשכת הרשם והמפקח, הנובע מהיעדר ההנחיה של הרשם ע"י המפקח. כך, מוחזרים תיקים בלשכת המפקח עקב שינויים רישומיים שבוצעו **לאחר** הפקדת תיק בלשכת הרישום, על אף שניתן לבצע את שני הדברים במקביל, ללא צורך בדחיית התיק. לדוגמה, עלה מבעלי העניין שבתהליכים של קבוצות רכישה, שרר חוסר אחידות בין הרשם למפקח. בעוד שבלשכת הרישום נרשמה הערת אזהרה אחת, בלשכת המפקח דרשו רישום הערה על כל יחידה שעתידה להירשם.

2.1. עבודה בלשכות אזוריות

1. כיום, על מנת לרשום פעולה בנכס המצוי בבאר שבע, על האזרח או בא כוחו להגיע פיזית ללשכה בה מתנהל הנכס, ללא קשר למקום מגוריו. מעבר לזמן וכסף שהאזרח נדרש להוציא בשל הגעה ללשכות, בשל האוטונומיה הנפרדת של הרשמים, קיים יותר קושי ביישום אחיד של הדרישות.

²⁹ ת' 3 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011; ס' 117 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

2. בכל הנוגע למדיניות מקרקעין, ישנו קושי ברישום תשתיות לאומיות (פרויקט הרכבת הקלה וכביש 6, כדוגמה) הנרשמות על פני מספר לשכות. הדבר גורר ומעכב רישומים של פרויקטים הכרחיים וחיוניים לכלכלת המדינה ולרווחת תושביה.

ה. היעדר התאמה לשוק הנדל"ן המודרני

האגף, כמו גופים אחרים במדינת ישראל, הוא ירושה בריטית- עות'מאנית, ובשל כך נותרו בו שרידים מאותה התקופה. הדבר מתבטא בדרישות שאינן נדרשות במאה ה-21, כמו צירוף מספר עותקים מסוים. גם כיום, ישנו חוסר התאמה בין שוק הנדל"ן המודרני לבין פעילות האגף במובנים רבים. להלן מספר דוגמאות הממחישות את היעדר ההתאמה לצרכים ולשינויים המתחוללים בשוק הנדל"ן המודרני:

1. קדסטר (שיטת מדידה)

שיטת המדידה והרישום של הקרקע, הקדסטר הדו-ממדי, המתבסס על שיטת טורנס, הוטמעה בפנקסים בימי המנדט הבריטי ונותרה על כנה מאז שנת 1928, על אף ששיטות משוכללות יותר קיימות מסביב לעולם.³⁰ שיטת רישום זו מאלצת את האגף להמציא פתרונות רישומיים שונים, כמו חכירה והפקעות של קרקע, בעת רישום של מקרקעין בעירוב שימושים - קרקע שעליה בניין, בקומתו התחתונה מצוי מרכז מסחרי וגן ילדים, בקומותיו העליונות מגורים פרטיים, כאשר מתחת לקרקע פועלת רכבת תחתית. כיום, החוק והטכנולוגיות הקיימות אינם מותאמים למצבים של פיצול בעלויות במרחב.³¹

2. היעדר דינאמיות ומידע במרשם

המרשם חסר דינאמיות ואינו מעיד על מצבו האמתי של הנכס. הדבר יוצר קושי ברישום עסקאות מורכבות כמו פינוי-בינוי, תמ"א 38 וקבוצות רכישה. ביטוי מובהק לכך עלה מאיגוד בוני הארץ, האיגוד המייצג של הקבלנים בישראל. כיום, לפי סעיף 55 לחוק המקרקעין, לא ניתן לבצע עסקה ברכוש המשותף שאינו מוצמד לדירה.³² המשמעות היא שבעת ביצוע פרויקט תמ"א 38 קבלן לא יכול למכור את הדירות העתידיות, לא יכול לרשום משכנתא ולכן לא יוכל לבצע את העסקה. פתרון הביניים לכך הוא רישום תא מסוים (מחסן, חדר אשפה) בבניין לזכות הקבלן, כיחידה שניתן יהיה להצמיד לה חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף. אחרי הבנייה מבטלים את היחידה שנוצרה על בסיס התא אליו הוצמד רכוש משותף. הדבר יוצר עומס, זמן, ניירת, בירוקרטיה ושימוש בשירותי עורך דין בעת רישום עסקאות תמ"א 38 בפנקסים.

3. תמונה חסרה של זכויות הקניין במדינת ישראל

³⁰ ראו: רישום קדסטרי מרחבי בישראל: פרויקט מו"פ קדסטר תלת מימדי- תוצאות ביניים, עמ' 131

http://www.geog.bgu.ac.il/ilsprs/Shfaim03/PDF_File/015.pdf

³¹ ס' 11 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969 מגדיר את הבעלות במקרקעין כך: " בעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע... והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו..."

³² ס' 55 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969

ככלל, היעדר הדינאמיות של המרשם גורם לכך שהאגף אינו ממלא כראוי את תפקידו המרכזי כשומר הסף לקיומו של מרשם אמין ואינפורמטיבי דיו באשר למצב הבעלות במקרקעין בשטחי מדינת ישראל. המרשם כיום חסר מידע מהותי כמו זכויות בנייה בנכס, האם יש למבנה היתר בנייה, האם תקרת המבנה עשויה פל-קל, הערה על צו הריסה וכן הלאה. בנוסף, פעמים רבות בגלל חוסר הגמישות של המרשם והבירוקרטיה הכרוכה ברישום, ישנם בתים שאינם נרשמים בפנקסים, מה שמעיב על אמינות המרשם.

3.2 פרטי התכנית המשרדית

את הצעדים במסגרת התוכנית המשרדית ניתן לחלק לארבע קטגוריות, כאשר כל קטגוריה מספקת מענה למספר עומסים. כמו כן, מספר צעדים עשויים לתת מענה לקיומו של עומס אחד בלבד. להלן פירוט של הצעדים העתידיים להינקט בכל קטגוריה בתוכנית המשרדית לטיוב רגולציה באגף. התוכנית המשרדית כוללת צעדים בתחום הדיגיטציה והשירות; יצירת מרשם מודרני; חקיקה ונהלים ושינויים ארגוניים.

א. דיגיטציה ושירות

הצעדים בתחום הדיגיטציה והשירות נועדו לתת מענה לחוסר הבהירות שחווים בעלי העניין לשם יישום דרישות הרגולציה; חוסר הוודאות באשר לסטטוס התיק, ועלויות הזמן והכסף שלקוחות האגף מוציאים כיום, בשל חוסר האחידות הקיים והיעדר מענה איכותי דיו.

בנוסף, מבעלי העניין עלה כי שעות קבלת הקהל המצומצמות שיש כיום מהוות נטל מרכזי ומעמיסות על ביצוע הפעולות מול האגף. כיוון שמדובר בבעיה הרלבנטית לכלל המשרד, הוחלט שלא לטפל בעניין במסגרת התוכנית לטיוב רגולציה, אלא לבחון את הסוגיות הללו באופן משרדי. בנוסף, סוגיית המענה במייל לא קיבלה התייחסות ישירה בתוכנית לטיוב רגולציה, שכן האגף לשירות הציבור אמון על העיסוק בכך באופן מעמיק. אגף השירות עוסק בסוגיות אלו באופן ממוקד, מנקודת מבט של שירות לקוחות ומתן מידע לציבור, שאיננה נקודת המבט המרכזית בה מתמקד תהליך טיוב הרגולציה. להלן הצעדים המרכזיים המתבצעים ועתידיים להתבצע בתחום הדיגיטציה והשירות.

1.1 61% מהפעולות יבוצעו באופן מקוון

עד סוף שנת 2018, יוגשו 61% מהבקשות בלשכות הרישום באופן מקוון. המטרה היא להוציא מפקדי הלשכות את הטיפול במקרים התדירים והפשוטים, ובכך לפנות זמן לטיפול ברישום פעולות מורכבות יותר כמו רישום עסקאות מכר, רישום חכירה (שכירות) ורישום משכנתה. בחודש יולי 2016, החל לפעול שירות בו ניתן לרשום או לבטל הערות אזהרה באינטרנט. נכון לתחילת חודש דצמבר 2016, עלה השירות בכלל לשכות הרישום.

כחלק מקידום מעבר לביצוע פעולות מקוונות, האגף קידם, בשיתוף פעולה עם מחלקת ייעוץ וחקיקה (אזרחי) את תיקון חוק חתימה אלקטרונית, שעבר ב-21.11.2017. שיאפשר קבלה של מסמכים מקוונים מהאגף, יפתח את האפשרות לממשקים מקוונים בין האגף לבין רשויות המדינה השונות כדוגמת רשות מקרקעי ישראל, האפוטרופוס הכללי, רשות המיסים, ואף גורמים

מוסדיים שונים כדוגמת הבנקים. כמו כן, התיקון יאפשר קבלה של מסמכים מקוונים מטעם הבנק בעת רישום עסקה.³³ בנוסף, מלבד הפעולות הרישומיות, קיימת כיום אפשרות לקבל נסח מקוון ולעיין במסמכי הבית המשותף באינטרנט.³⁴

2.א. ממשקים מקוונים

אחת מהבעיות המרכזיות היא הצורך בצירוף מידע בעת הגשת בקשה, המצוי כבר במחשבי רשויות מנהליות אחרות. באמצעות העברת מידע בין הרשויות דרך הממשק המקוון, הלקוח לא יידרש לנוע בין הרשויות ולהוציא זמן וכסף על מנת לספק את המידע. הממשקים המקוונים עתידים להתבצע בין האגף לבין הגורמים הבאים: ממשק מול הבנקים לביטול משכנתאות; ממשק מול קק"ל לרישום 500,000 יחידות דיור; ממשק מול רשות המיסים לצורך רישום עיקולים ואישורי מס; ממשק מול מפ"י שנועד לסייע בהפחתת זמני רישום פרצלציות; ממשק מול אפ"כ לצורך אימות ורישום ירושות וכן ממשק מול רשויות מקומיות לקבלת אישורי מיסים. כמו כן, ישנם מספר ממשקים מקוונים שהחלו לפעול במהלך שנת 2016, כמו ממשק עם רשות האכיפה והגביה לרישום וביטול עיקולים; ממשק מול רשות מקרקעי ישראל המתבצע במסגרת הרפורמה וממשק מול מרשם האוכלוסין במשרד הפנים.

3.א. מערכת לקבלת עדכון סטטוס תיק

החל מיום 06.10.2016, החל לפעול מערך עדכון של סטטוס התיק באמצעות הודעת SMS ומייל, וקבלת עדכון במקרה של דחיית התיק בו יצינו הסיבות שביגין נדחה. לאחר קבלת ההודעה, התיק ימתין ללקוח בלשכות במשך שבעה ימי עבודה, כך שיוכל לאסוף את התיק ולהשלים או לשנות את המסמכים הנדרשים.

4.א. הפקדומט ו/ או פתיחת תיק מרחוק

מדובר בשני פתרונות משלימים או מקבילים זה לזה, תלוי בפיתוחם הסופי. הפקדומט הוא למעשה מכונה אוטומטית, בה ניתן יהיה להפקיד את התיק מחוץ לשעות קבלת קהל, או מסמכים שלא ניתן יהיה להעביר בהפקדת תיק מרחוק, משלל סיבות – חקיקה או אחרות. הרעיון הגיע מצוות העובדים וייבחן במהלך 2017, במקביל ליישום של אפשרות פתיחת תיקים מרחוק, שתאפשר פתיחה של התיק עם המסמכים שאין צורך להביא פיזית ללשכות, כך שניתן יהיה להשלים את אותם מסמכים לאחר מכן באמצעות ההפקדומט. מהלך זה אמור להקל משמעותית על העומס בלשכות וכתוצאה מכך – גם על

³³ להרחבה על מהי חתימה אלקטרונית, ראו:

[/http://oldgov.gov.il/firstgov/smartcard/electronicSignature](http://oldgov.gov.il/firstgov/smartcard/electronicSignature)

³⁴ בת' 93 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 נקבע כך: " ... המבקש לעיין במסמכים ששימשו יסוד לרישום בפנקס (להלן – אוסף תעודות) או לקבל עותק מאושר מהם, יגיש בקשה, ויפרט בה את העניין שיש לו באוסף התעודות"

הציבור הנעזר בשירותי האגף. הבחינה של החלופות והפיתוח תתבצע באמצעות צוות בתוך האגף.

5.4. אינטרנט וניוזלטר

אחד העומסים שעלו מבעלי העניין הוא הקושי לקבל עדכונים מהאגף, בין אם מדובר בשינויי חקיקה או נהלים, סגירה של הלשכות לצורך שיפוצים או כל עדכון אחר. בשיתוף עם אגף השירות, הוחלט על יצירת ניוזלטר עדכונים לעורכי דין שניתן יהיה להירשם אליו, ולקבל עדכונים. כמו כן, הנוהל יועלה ויעודכן באתר האינטרנט, שכן עד כה לאגף לא ניתנה אפשרות לעדכן את הנוהל באופן שוטף. המטרה היא שהנוהל שיועלה לאתר יהיה ברור ותמציתי ונגיש לציבור הרחב ויוכל לסייע ביישום הדרישות.

ב. יצירת מרשם מודרני

1.1. צוות בין משרדי לרישום לאחר השלמת התהליך התכנוני

הקמת צוות בין-משרדי (להלן: "צוות 1") הוא צוות האמון על יצירת מרשם מודרני, דינאמי ואמין. הצוות יבחן את החסמים הקיימים כיום ברישום פרצלציות, רישום בתים משותפים, ורישום בתים משותפים בתכניות פינני בינוי. מטרת הצוות היא להמליץ על שורת תיקוני חקיקה, הנדרשים לשם ביסוס מרשם דינאמי ואיכותי המשקף נאמנה את מצב זכויות המקרקעין בישראל, וכן מותאם לתשתיות מורכבות ופרויקטים גדולים. הצוות יורכב מהחברים הבאים: המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) ישמש כיו"ר הצוות, וחבריו יהיו הממונה על אגף רישום והסדר מקרקעין; נציג אגף התקציבים במשרד האוצר; נציג המרכז למיפוי ישראל; נציג מנהל התכנון במשרד האוצר ונציג משרד הבינוי והשיכון. מטרתו של הצוות היא להגיש לשרת המשפטים המלצות ראשוניות לתיקוני החקיקה הנדרשים כשנה לאחר הקמתו, וידווחו לשרת המשפטים, שר האוצר, ושר הבינוי והשיכון על התקדמות עבודת הצוות עד למועד 01.07.2017.

2.2. שיתוף פעולה עם גורמים שונים להגברת הדינאמיות של המרשם

במטרה לאפשר מרשם דינמי ומשוכלל, המתואם למאה ה-21, האגף נדרש לשיתוף פעולה עם גורמים שונים. כך, האגף יעבוד עם האפוטרופוס הכללי ליצירה ופיתוח מסלול מהיר לרישום הורשה. כך, בעת הגשת בקשה לצו ירושה באופן מקוון, המשתמש יוכל לסמן שברצונו לרשום את ההורשה באופן אוטומטי בפנקסי המקרקעין מבלי להגיע פעמיים לפתח רשם הירושה ולשכות האגף. פתרון נוסף הוא להוסיף נספח לרישום מקרקעין לצווים הניתנים על ידי רשם הירושה, כך שהלקוחות לא יידרשו לצרף את המסמכים בשנית. כמו כן, האגף יעבוד עם מפ"י לצורך הסדרת רישומים מורכבים המצריכים סיוע בפן הטכני של הרישום; ישלב כוחות עם גורמי אכיפה שונים בכדי למנוע הונאות במקרקעין, כפי שנעשה בעבר; כמו כן, האגף עבד בשיתוף רמ"י לקידום מיפוי ופישוט הטפסים, וצמצם את הטפסים הנוגעים לחכירה מ-40 ל-3 טפסים. כמו כן, יוקם צוות בין משרדי לצורך יצירת התאמה ואחידות בין הדינים השונים העוסקים במקרקעין, וכן צוות פנימי באגף ליצירת התאמה בחקיקה שתפקידו יפורטו בהמשך.

3. ב. רישום תלת ממדי

הטמעת רישום תלת ממדי יבוצע באמצעות שני צעדים מרכזיים: האחד, יישום מסקנות הצוות לרישום האצת תלת ממד בשיתוף פעולה עם מפ"י, והשני – ביצוע תיקוני חקיקה לשם רישום תלת ממד. גם במחלקה האזרחית של הייעוץ המשפטי לממשלה, אחת מהמטרות היא לסייע ביישום הרישום התלת ממדי, באמצעות הסדרת החקיקה כך שתתאפשר הפרדת הבעלות ביחידות מרחביות, במגוון דברי חקיקה.

ג. חקיקה ונהלים

מטבעם של דברים, טיוב רגולציה נוגע לשינויי חקיקה והתאמת נהלים לצרכי הציבור. זאת, שכן מורכבות ופירוט הדרישות יוצרות בירוקרטיה מיותרת ובזבוז זמן וכסף לציבור הרחב, מבלי שהדבר בהכרח יסייע בשמירה על האינטרס הציבורי. בהתאם לכך, האגף, בשיתוף עם הייעוץ המשפטי לממשלה, עתידים לבצע מספר שינויי חקיקה מרכזיים. הפירוט של התיקונים העתידים להתבצע במסגרת סעיפים ב' – ד', מופיע בנספח א': תיקוני חקיקה ונהלים שעלו במסגרת תהליך טיוב הרגולציה, המצורף לדו"ח זה.

ג.1. טיוב ופישוט נהלי האגף כמשימה מרכזית

במסגרת מאמצי האגף להתייעלות ושיפור עבור הציבור, הוציא האגף הודעות לצורך עדכון הנוהל. אולם, לא ניתנה למשימה זו תשומת לב מספקת מצד האגף. על כן, הוחלט למצב את שיפור הנוהל ביחידה חדשה באגף – מחלקת הדרכה, ידע ותמיכה, שתהא אמונה על ייצור נוהל פשוט, אחיד וברור, תוך שיתוף הציבור ועדכון הנוהל בהתאם לצרכים, במטרה לקהל ולסייע על הציבור תוך שמירה על האינטרס הציבורי.

ג.2. ביטול/ הקלה על דרישות מיותרות בחקיקה

כמשימה שוטפת של האגף, ירוכזו השינויים הנדרשים בחקיקה שעלו מבעלי העניין במטרה להפחית דרישות מיותרות בחקיקה. כך, למשל תתוקן הדרישה למינוי נציגות זמנית בעת רישום בית משותף,³⁵ יבוצע תיקון מקיף בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974, על מנת ליצור וודאות עבור הציבור לצד גבייה אחידה של אגרות ועוד מגוון רחב של תיקונים נקודתיים. כמו כן, יבוצעו תיקוני החקיקה הנדרשים לשם קידום ועידוד הגשה מקוונת. תיקוני החקיקה הנדרשים הכוללים ביטול דרישות והורדת דרישות, מהווים משימה שוטפת של האגף.

ג.3. צוות פנימי ליצירת התאמה בחקיקה

צוות זה יעסוק בזמנים, בתקנים הנדרשים, במונחים ובשפה המקצועית בין חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ובין חוק המקרקעין, בנוסף על הטמעת תקנים סטטוטוריים כגון תקן 9.0 שצוין לעיל.

³⁵ ת' 54(ב)(3) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011

א. יש לציין כי למרות שבעלי העניין טענו כי הדרישות ממבקשים ללא זיהוי ותושבי חוץ הן גבוהות מדי, באגף הוחלט שלא להקל בדרישות אלו, שכן לפי הנהלת האגף הדרישות הקיימות כיום אינן גבוהות דיו, בייחוד לאור הסיכון שבזיופים והונאה במקרקעין.

ד. שינויים ארגוניים

1.1. פתיחת אזורי הרישום

כאמור, עומס מרכזי הוא קיום פעילות האגף בלשכות אזוריות, שאינו נראה כנדרש בעידן הגלובלי. על כן, הוחלט לקיים פיילוט לפתיחת אזורי הרישום. הפיילוט יתקיים תחילה בין שתי לשכות, במטרה לראות את השפעתו על השוק ועל פעילות האגף. מטרת הפיילוט היא שאדם בעל נכס בלשכה א' המתגורר באזור ב', יוכל להגיע ללשכה באזור ב' ללא קשר למיקום רישום הנכס. הדבר יסייע לאזרחים בכל הנוגע לזמינות ונגישות האגף, ובמקביל יכול לסייע בהגברת התחרות בין הלשכות, כך שפעילותן תהיה מיטבית מבחינת השירות ויישום הדרישות הרגולטוריות באופן יסודי וגמיש.

2.2. הקמת יחידת תשתיות ופרצלציות ארצית

קיים צורך דחוף ומשמעותי ברישומן של פרצלציות מורכבות ומתחמי דיור גדולים.³⁶ האגף עומד בפני אתגר רישומי שתכליתו, בין היתר, לאפשר ביצוע יעיל ומהיר של מדיניות הממשלה להתחדשות עירונית ולהרחבת הביקוש בערי הפריפריה. מהירות הרישום בנושאים אלו היא בעלת חשיבות רבה, ואין ספק שכל שתקודמנה הפעולות הרישומיות המבוקשות, כך יקודם הפתרון המעשי למשבר הדיור. כמו כן, משיחות עם הנהלת ועובדי האגף עלה כי ישנו מחסור בגורמים מקצועיים העוסקים ברישום פרצלציות. ההקמה של המחלקה תסייע ברישום פרצלציות מהיר ואפקטיבי ככל הניתן.

3.3. הסדרת תפקידו של המפקח

האגף יסדיר את תפקיד המפקח, כך שיוגדרו סמכויותיו באופן מובהק. במהלך 2017, האגף עתיד לבחון את המבנה הארגוני הקיים כיום, ובפרט הגורמים הניהוליים בו ולבצע שינויים ניהוליים, אדמיניסטרטיביים ושינויי כוח אדם על מנת להתאים לשינוי ארגוני שיוחל במהלך שנת 2019.

4.4. הקמת מחלקת ידע, הדרכה ותמיכה

המחלקה תהא אחראית על פיתוח וטיוב נוהלי עבודה, בפרט לאור תהליך הדיגיטציה משימה מרכזית של המחלקה היא פישוט, קיצור ועדכון של הנוהל, לצד ביטול והקלה על דרישות בחקיקה תוך יישום התובנות שעלו מבעלי העניין; בנוסף, המחלקה תהא אחראית על פיתוח קורסי הכשרה ותעודה לעו"ד, בשיתוף לשכת עורכי הדין, לשם שיפור

³⁶ פרויקטים גדולים ומורכבים מתבצעים מול רמ"י, נתיבי ישראל, בזן, מנהרות הכרמל וירושלים, המוביל הארצי, העתקת בסיסי צה"ל, פרויקט הרכבת קלה, רכבת ישראל, שדות תעופה ותשתיות תקשורת.

העבודה של עורכי הדין מול האגף; גיבוש טפסים חדשים פשוטים וברורים; במקביל, המחלקה תעסוק בהכשרה וסיוע לעובדי האגף, בין היתר לשם הטמעה של הפעולות המקוונות וממשקי מידע.

4. ניתוח תוצאות צפויות

בשל יישום מהיר של התהליך בחודשים ספטמבר-נובמבר 2016, טרם נתקבל נספח המדידה. יחד עם זאת, האגף עמל על מיפוי החיסכון בשעות ובכסף הצפוי להתרחש בשל השינויים והצעדים הרגולטוריים.

א. זמן וכסף

1.א. המעבר לביצוע פעולות מקוון - עד סוף שנת 2018 צפויות לעבור 420,000 פעולות בשנה לביצוע מקוון (כ-60% מהפעולות בשנה, כ-700,000 פעולות). בהנחה לפיה ביצוע כל פעולה נמשך כשעתיים לכל הפחות, אמורות להיחסך כ-840,000 שעות עבודה של המשק בשנה. החישוב בוצע כך: 420,000 פעולות בשנה * 2 שעות לביצוע פעולה = 840,000 שעות.

2.א. המעבר לעיון מקוון בתיקי בתים משותפים והוצאת נסח מקוון, בהנחה לפיה ביצוע פעולה נמשך כשעתיים, חיסכון של כ-172,800 שעות עבודה בשנה של לקוחות האגף. החישוב בוצע כך: 3600 שעות בשבוע (1800 פעולות * שעתיים) * 4 שבועות בחודש * 12 חודשים בשנה = 172,800 שעות.

3.א. לעתים מגיע שליח מטעם עורך הדין, שעלות השכר שלו עומדת על מינימום של ₪29 לשעה, לעתים מגיע עורך הדין, שעלות שכרו גבוהה יותר ולעיתים מגיע הרוכש או המוכר ללשכה. לכן, השכר הממוצע של ₪90 לשעה, מהווה אומדן טוב לשם חישוב החיסכון בכסף. בשל כך, חישוב הכסף הנחסך למשק בכל שנה הוא כדלקמן: 172,800 + 840,000 שעות הן 1,012,800 שעות עבודה. שווין של שעות עבודה האלו, בחישוב של ₪90 לשעה הוא 91,152,000 ₪ בשנה.

4.א. זמן רישום – בעקבות המעבר לתהליכים מקוונים הופנתה עיקר תשומת הלב של הבוחנים לעסקאות מורכבות מבחינה קניינית, צפוי משך הרישום לרדת ב-30%. הדבר צפוי לסייע במעמדה של ישראל במדד Doing Business, שכן אחד הרכיבים בגיבוש המדד הוא מדד רישום הנכס. כיום, משך רישום הנכס בלשכות עומד על שבעה ימים בעסקת מכר פשוטה, כשהשינויים המקוונים צפויים להפחית את משך זמן הרישום ב-30% משבעה לחמישה ימים.³⁷ בנוסף, לאחר יצירת ההסכמות עם הבנקים ותיקון חוק חתימה אלקטרונית, נסח רישום ייחשב למסמך מקור, ויתקבל על ידי הבנקים, כך שניתן יהיה לחסוך יום רישום

³⁷ למצבה של ישראל בריב Registering A Property במדד Doing Business, ראו: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/israel/registering-property>

נוסף בתהליך.³⁸ ככלל, משך התהליך ברכיב רישום הנכס צפוי לרדת מ-80 יום ל-77.6 ימים.

5.א. **ניצול יעיל של העבודה באגף** – המעבר לפעולות מקוונות ועיון מקוון צפוי להסב כ-140,000 שעות עבודה של העובדים לשם טיפול ברישומים מורכבים. הדבר עשוי להקל על הרישום, כשהטיפול בתיקים יהא מקצועי, מהיר ואיכותי יותר ובכך יקל על האזרח. בתמצות ניתן לומר כי העומס בלשכות צפוי לרדת, בעוד הטיפול והקשב לתיקים מורכבים – יעלה.

ב. **תוצאות לא מדידות** – נהיר כי כלל הצעדים, ובעיקרם טיוב הנהלים, הדרכה של עורכי דין ושל עובדי האגף, ושיפור החקיקה, לצד העברת תהליכים באופן מקוון צפויה **להפחית את אי הבהירות** בו היו שרויים רבים מלקוחות האגף, כאשר נתקלו בעמדות שונות באשר לחובותיהם בעת רישום פעולה. כמו כן, מערכת עדכון סטטוס התיק צפויים להפחית את אי הוודאות בו היו שרויים בעלי העניין.

ג. **השפעה על האינטרס הציבורי** - אחת ממטרותיה המרכזיות של התוכנית היא שמירה והגנה על האינטרס הציבורי עליו אמון האגף - קידום ושמירה על זכויות הקניין בשטחי מדינת ישראל. לאורך התהליך, עלתה השאלה מהו האינטרס הציבורי וכיצד יש לשמור עליו, במקביל להקלה על הנטל עבור כלל הציבור. אמונת הנהלת האגף היא כי הדיגיטציה והמעבר להגשה מקוונת דווקא יכולה לסייע בשמירה על האינטרס הציבורי, וכי יש להשתמש בכלים מקוונים ככל הניתן. כך, גם השירות יסייע בקיום רגולציה חכמה ואפקטיבית יותר. בנוסף, התהליך מבקש להגיע לשורשי הבעיות ולא רק לסימפטומים שלהן, ולשם כך הוקמו הצוותים הבין-משרדיים, שמטרתם היא ביצוע "טיפול שורש" משפטי בבעיות הקיימות בדיני המקרקעין, הפוגעות בלב המהות של האגף – מרשם דינאמי, מהיר, איכותי, יעיל, המשקף נאמנה את מצב הבעלות והזכויות הקנייניות במקרקעין בתחומי מדינת ישראל.

5. לוי'ז ואבני דרך

להלן מופיעים הצעדים המרכזיים בתוכנית העבודה, אבני הדרך בביצוע התוצרים ובמועדי הביצוע, כפי שהועברו מטעם הנהלת האגף. לשם הנוחות, התוכנית מובאת בטבלה. יש לציין כי חלק מהצעדים הנוגעים לשיפור השירות בוצעו בשיתוף פעולה של האגף עם אגף השירות במשרד המשפטים.

³⁸ כיום, לפי רכיב Registering A property במדד Doing Business, משך הוצאת נוסח הרישום שאינו מקוון הוא יום אחד.

| מועד ביצוע | מדד לבחינת התקדמות | שם משימה | צעדים לביצוע |
|----------------------|---|---|-----------------|
| סוף שנת 2017 | הקמת ממשק | ממשק אפוטרופוס כללי-קבלת צווים מהאפוטרופוס הכללי ורשם הירושות | דיגיטציה ושירות |
| סוף שנת 2017 | הקמת הממשק | הקמת ממשק מול הבנקים לרישום וביטול פעולות | דיגיטציה ושירות |
| בוצע | אישור החוק | תיקון חוק חתימה אלקטרונית - פתיחת פתח לפעולות מקוונות ואישורים מקוונים | דיגיטציה ושירות |
| סוף שנת 2017 | הקמת הממשק | רשות המסים-ממשק לעניין רישום וביטול עיקול | דיגיטציה ושירות |
| אמצע שנת 2018 | א. הקמת צוות ואפיון הממשק - עד סוף 2017 ב. העלאת הממשק לאוויר עד אמצע 2018 | ממשק בקשה לרישום בית משותף מרחוק | דיגיטציה ושירות |
| סוף רבעון ראשון 2018 | א. עד אמצע 2017 גיבוש מסקנות ב. עד סוף רבעון ראשון 2018 - קידום תיקון התקנות | קידום אפשרות של הפחתת אגרות באמצעות חוק ההסדרים לצורך קידום שימוש באמצעים מקוונים | דיגיטציה ושירות |
| אמצע שנת 2018 | א. גיבוש מסקנות עד אמצע 2017 ב. אם יאושר- יישום החלטות עד אמצע 2018 | צו מטעם שר הפנים לשימוש בנסח מקוון - חוק ההסדרים | דיגיטציה ושירות |
| סוף שנת 2017 | ביצוע שיפור התשלום בשירות עצמי ובאינטרנט | הטמעת תשלום עצמי בלשכות המקרקעין ובאינטרנט | דיגיטציה ושירות |

| | | | |
|-------------------------------------|--|--|-----------------|
| סוף שנת 2018 | | הקמת אזור אישי לעורכי דין לצפייה במידע וביצוע פעולות | דיגיטציה ושירות |
| א. בוצע ב. שיפור עד סוף שנת 2017 | א. הטמעה של הממשק עד סוף רבעון ראשון של 17 ב. שיפור הממשק עד סוף שנת 2018 | ממשק להגשה מקוונת של הערת אזהרה על ידי עורך דין באמצעות כרטיס חכם | דיגיטציה ושירות |
| אמצע שנת 2017 | הקמת התהליך | הרחבת שירותי המוקד לזימון תור לשירות פרונטלי באמצעות הטלפון | דיגיטציה ושירות |
| סוף שנת 2018 | א. הקמת הצוות וגיבוש מסקנות עד אמצע שנת 2017 ב. יישום המסקנות עד סוף שנת 2018 | הקמת צוות לבחינת דרכים לשיפור השירות ובכלל זה הפקדומט ניוזלטר ועוד, גיבוש מסקנות ויישומן | דיגיטציה ושירות |
| סוף שנת 2016 | הטמעת הממשק | מפ"י-ממשק לרישום פרצלציה - דו כיווני בין מפ"י לבין האגף | דיגיטציה ושירות |
| סוף שנת 2017 | הקמת הממשק | ממשק אישורי מיסים לקבלת אישורי תשלומי חובה | דיגיטציה ושירות |
| תחילת שנת 2018 | הטמעת הממשק | רשם החברות - ממשק אימות נתונים | דיגיטציה ושירות |
| סוף שנת 2017 | א. אפיון השינויים הדרושים ב. הטמעת השינויים במערכת | המשך שיפור ממשקים קיימים ומערכות קיימות | דיגיטציה ושירות |
| סוף שנת 2018 | א. אפיון הממשק אל מול רשות מקומית אחת עד אמצע 2017, ב. העלאה מדורגת בכל רבעון רשות אחת. | ממשק - רשויות מקומיות | דיגיטציה ושירות |

| | | | |
|---------------------------|--|---|------------------|
| סוף שנת 2017 | הקמת התהליך - מדד מוחלט | מעבר לפתיחת תיק מרחוק | דיגיטציה ושירות |
| סוף שנת 2017 | ביצוע חידוש אתר האינטרנט | חידוש אתר האינטרנט של האגף | דיגיטציה ושירות |
| בוצע | הטמעת הגרסה בכל הלשכות ובחינת דרכים לשיפורה במהלך השנה | גיבוש והטמעת פתרון לעדכון לקוחות על סטטוס הטיפול בתיק | דיגיטציה ושירות |
| סוף שנת 2017 | גיבוש מסקנות בנוגע להיתכנות | בחינת אפשרות של ויתור / פתרון חלופי לדרישת אישורי מיסים במסגרת חוק ההסדרים | חקיקה ונהלים |
| אמצע שנת 2018 | א. עד אמצע 2017 גיבוש החלטות ומסקנות ב. בהתאם להחלטות - להוסיף התניה, ואם יאושר - יישום ההחלטות עד אמצע 2018 | בחינת אפשרות לביטולם של אישורי עירייה במשכנתא בדרך של תיקון חקיקה או הסדרה מנהלית מול השלטון המקומי | חקיקה ונהלים |
| סוף שנת 2018 | א. עד אמצע 2017 הקמת הצוות ב. גיבוש מסקנות עד אמצע שנת 2018 ג. יישום עד סוף שנת 2018 | הקמת צוות לבחינת סוגיית הפערים ביחס לזמני הרישום בין החוקים השונים והתאמת התקנים שנקבעו בהסדרים סטטוטוריים - חוק מכר דירות, דיני תכנון ובנייה (רישום משלב היתר), פערי שפה, מונחים ומדידה. | חקיקה ונהלים |
| סוף רבעון שלישי, שנת 2017 | עדכון והנגשה של ספר הנהלים והתדריכים | הנגשה של ספר הנהלים והתדריכים באתר האינטרנט | חקיקה ונהלים |
| סוף שנת 2018 | הטמעה באופן שוטף | ריכוז החלטות ונהלים חדשים ועדכון נהלים קיימים לקובץ נהלי רישום והסדר מקרקעין הדיגיטאלי | חקיקה ונהלים |
| אמצע שנת 2018 | א. הקמת הצוות עד אמצע 2017 ב. סוף שנת 2017 - מסקנות | הקמת צוות לבחינת משמעויות והיתכנות של פתיחת אזורי | שינויים ארגוניים |

| | | | |
|------------------------------------|---|---|-------------------|
| | ג. ככל שהמסקנות יאפשרו, באמצע 2018 פתיחת אזורי רישום לפחות באזור אחד לבחינה. | רישום (למתן אפשרות לבצע עסקה שלא עפ"י תחום שיפוט) | |
| א. סוף שנת 2017 ב. סוף שנת 2018 | א. הקמת הצוות והכשרתו חצי צוות יגויס עד סוף 2017 וחצי צוות יגויס עד סוף 2018 | מיצוב יחידת תשתיות ופרצלציות והכשרת עובדים מקצועיים ביחידה זו. | שינויים ארגוניים |
| יוני 2017 | הקמת הצוות | הקמת מחלקת ידע, הדרכה ותמיכה | שינויים ארגוניים |
| סוף שנת 2018 | א. ב סוף שנת 2017 - קבלת מסקנות סופיות ב. בשנת 2018 - פעולה ליישום הצרכים הסטטוטוריים, האדמיניסטרטיביים והתקניים בכוונה להגיע לתחילת 2019 עם פעילות שוטפת. | הסדרה אירגונית של תפקידי הגורמים הניהוליים באגף | שינויים ארגוניים |
| סוף שנת 2018 | א. עד סוף 2017 גיבוש מסקנות ב. בהתאם להחלטות - ואם יאושר - יישום המסקנות לחקיקה עד סוף 2018 ותיקון החוק | צוות בין משרדי לתיקוני חקיקה בחוק המקרקעין ורישום תשתיות מורכבות | יצירת מרשם מודרני |
| סוף שנת 2017 | מסקנות והחלטות | בחינת אפשרות לרישום הורשה בממשק ישירות מרשם הירושות - קידום מסלול מהיר לרישום הורשה | יצירת מרשם מודרני |
| סוף 2017 | קבלת המלצות סופיות מהצוות שהוקם להאצת רישומים בתלת ממד | פרויקט האצת רישומים בתלת ממד, בהתאם להמלצות הצוות הממשלתי בנושא | יצירת מרשם מודרני |
| סוף 2017 | גיבוש מסקנות לתיקוני החקיקה הנדרשים* הייעוץ המשפטי לממשלה (אזרחי) | תיקוני חקיקה לרישום תלת ממד | יצירת מרשם מודרני |

נספח א' – תיקוני חקיקה ונהלים שעלו במהלך תהליך טיוב הרגולציה

א. תיקוני חקיקה

| הבעיה | הפתרון |
|---|---|
| היעדר הטמעה של תקנים סטטוטוריים: תקן 9.0 יוצר פער של 8-15% בגודל הדירה, ואינו תואם לסי' 57(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 | במסגרת הצוות האגפי - שינוי סי' 57 לחוק המקרקעין והטמעת תקן 9.0 בפעולת האגף. |
| זמני רישום: היעדר התאמה בין חוק המקרקעין, וטיב עבודת האגף לבין סי' 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973. כמו כן, קיים פער בזמנים הקבועים בסי' 125(ב) לחוק התכנון והבנייה לבין העומס ואופן עבודת האגף. | במסגרת הצוות האגפי – תבוצע יצירת התאמה בין זמני הרישום בין כלל החקיקות. ייתכן וישנם פערים נוספים בזמני הרישום על אלו שאותרו במהלך התהליך, ועל כן מוקם צוות. |
| תוקף שטרות: ת' 14(ג) לתקנות המקרקעין(ניהול ורישום), התשע"ב-2011 יוצר מצב בו השטרות מצויים בתוקף של חצי שנה, כאשר לעתים השלמה והתאמה של המסמכים לוקחת זמן רב, והשטרות אינם תקפים. | ביטול המילה "סמוך" בתקנה או לחילופין – פרשנות התקנה בנוהל והוראת ביצוע מטעם הרשם. |
| חוסר גמישות במרשם – קיים חוסר במידע כמו רישום על קיומו של פל-קל כפי שביקשו מוסדות התכנון, דיירים מוגנים, מצב הבינוי (ת. גמר), וכו'. | יבוצעו תיקוני חקיקה שיאפשרו מידע רחב יותר במרשם, מאשר עצם הבעלות במקרקעין. התיקונים הנדרשים/ הסעיפים החדשים טרם נוסחו. |
| אגרות לשם רישום שכירות: פער בהגדרת המושג "שכירות" בין תקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה-1974 וחוק המקרקעין, תשכ"ה-1965. בנוסף, קיים פער בגביית אגרות בלשכות השונות בגין רישום שכירות, ביטול שכירות, העברת שכירות ותיקון תנאי שכירות. | תיקון תקנות האגרות והתאמת הגדרת השכירות בחוק המקרקעין ותקנות האגרות |
| תקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה-1974: פערים בגבייה של תקנות המקרקעין (אגרות) בין הלשכות השונות בתהליכים הבאים: רישום ותיקון השכירות; פרצלציה; תיקון טעות סופר; רישום בית משותף; ביטול בית משותף; תיקון בית משותף; ביטול משכנתה לפני המועד ורישום הערת אזהרה בביצוע תמ"א 38 – ביחידות המוצמדות (כשלא ניתן לבצע רישום ברכוש המשותף) | תיקון תקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה-1974, והטמעת התיקונים בלשכות השונות לשם יצירת אחידות. |

| | |
|---|--|
| <p>ביטול בחקיקה של הדרישה לאישורי עירייה בעת רישום משכנתה, או לחילופין ביצוע הסדרה מנהלית של דרישה זו, יישום עד סוף שנת 2018.</p> | <p>רישום משכנתה: הדרישה לאישורי עירייה בעת רישום משכנתה, המהווה תוצאה מפסיקת ביהמ"ש העליון, מכבידה על המבקשים וגוררת עלויות שאינן קבועות בחוק.</p> |
| <p>ביטול הדרישה בחקיקה, או פרשנות מקלה של הדרישה בנוהל.</p> | <p>פרצלציה: ת' 66 (א)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 קובעת כי יש לצרף סדר פעולות בעת רישום פרצלציה, שאינו נדרש כיוון המשערכת התפעולית של האגף מייצרת סדר פעולות באופן אוטומטי.</p> |
| <p>התיקון צפוי להיות מטופל במסגרת הצוות האגפי. ייתכן וישנם פערי שפה נוספים על אלו שאותרו במהלך התהליך, ועל כן מוקם צוות.</p> | <p>פרצלציה: ת' 66(א)(3) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011. בטבלת הקצאה קיימים פערי "שפה" בין מנהל התכנון לאגף.</p> |
| <p>ביטול הדרישה למינוי נציגות זמנית בת' 54(ב)(3) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011; ס' 66 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969; וכן ס' 4.1.1070 לקובץ נהלי האגף.</p> | <p>בית משותף: הדרישה למינוי נציגות זמנית בבית משותף מיותרת, ואינה נאכפת במלואה, או נאכפת באופן חלש מול המבקשים</p> |
| <p>שינוי בחקיקה של הדרישה להודעה } ת' 58(2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וס' 145 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 } או מתן פרשנות יצירתית ומקלה בנהלי האגף לשם הדרישה להודעה לכל בעלי הזכויות בדירות.</p> | <p>בית משותף: בתיקון צו בית משותף, ת' 58(2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וס' 145 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 מחייבות שליחת הודעות לבעלי הדירות האחרים, כשמספר העותקים שישלחו הם כמספר בעלי הזכויות בדירות, דהיינו בעלי הדירה עצמה וכן ובעלי זכויות אחרות מלבד בעלות. הנוהל הכתוב כולל את הדרישה למשלוח הודעה לכלל הבעלים ובעלי הזכויות, אולם הכוונה היא לתת העתק עבור כל בעלי הזכויות שלא נתנו את הסכמתם.</p> <p>עצם ההודעה לכל בעלי הזכות ולא על בעלי הזכות הספציפית, גוררת מכתבים מיותרים לבנק. ההמתנה עד לקבלת התנגדות במשך 15 יום, מאריכה את התהליך, ההודעה נשלחת לבית המשותף, ואז בשל העובדה שהכתובת אינה נכונה - ההודעות חוזרות. כיום, חלק מהמפקחים מפרסמים מודעה בעיתון יומי ו/או בחדר המדרגות, כמו בתיבות הדואר.</p> |

| | |
|--|---|
| החרגת הרישום של תמ"א 38 מהסעיף, באופן שאינו פוגע בתכלית הסעיף. | בית משותף: בעת ביצוע עסקאות תמ"א 38, ס' 55 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 מצריך מציאת פתרון ביניים היוצר הכבדה של זמן וכסף על המבקשים |
|--|---|

ב. תיקונים לקובץ נהלי האגף לרישום והסדר מקרקעין, תיקונים לטפסי האגף:

1.1.1000- עסקאות מכר - 1.2.1000

- 1.2.1010 (א)2 – ביטול הדרישה לחמישה עותקים של שטר העסקה בעסקת מכר
- ס' 1.2.1121 – במקרה של עסקת מכר לפי ס' 34 לחוק המכר, קבלת אישור כונס הנכסים כשהבקשה לעסקה אינה מוגשת מטעמו של הכונס: עלה כי זו דרישה שאינה ברורה.
- ס' 1.2.1243 – הדרישה לצילום תעודת זהות של המבקש (לרוב, עוה"ד) והצדדים לעסקה, תוקנה בנוהל מס' 8/16 שיצא בתאריך 13.12.2016, ונדרשת כעת רק במקרה של רישום הערת אזהרה המוגשת ע"י הזכאי בלבד.
- ס' 1.2.1010 (א)5 - אישור או פטור על תשלום מס מכירה מתקבל רק לאחר שהבחון בודק את תאריך העסקה מה שמאריך את התהליך, ויש להתאים את הדרישה בנוהל.
- ס' 1.2.2010 (א) - אישור מס רכוש נדרש בפועל רק על מגרשים ולא על דירות, הדרישה לאישור מס/ פטור מתבצעת רק לאחר שבוחנים את תאריך העסקה לאחר הפקדה, נדרש ליצור אחידות בעניין זה
- פרק 5.570 – נאמנות: ברישום מכר כאשר קיים נאמן, ישנו חוסר אחידות בלשכות. ישנן לשכות (נתניה) הרושמות את העסקה ע"ש נאמן ורושמות הערה בדבר הנאמנות. אולם, לשכות אחרות פועלות באופנים שונים - רישום מכר ע"ש נאמן ללא ציון נאמנות, רישום מכר עם אזכור לקיום נאמנות בעסקה, או רישום העסקה ע"ש הנאמן ללא ציון הנאמנות.

2. ס' 1.5.1030 – רישום הסכם שיתוף

- אין אחידות באשר לשאלה האם הסכם שיתוף מהווה עסקה, יש חוסר תיאום בין הלשכות ובמיסוי מקרקעין, רושמים עלות "0" על השטר או "אינו מהווה עסקה" – הדבר דורש הסדרה בנוהל.
- דרישה ל-2 עותקים במקור חתומים על ידי כל השותפים לעיתים גוררת דחייה, יש להסדיר את הנוהל באופן אחיד בכלל הלשכות.

- הסכמת שותפים לעסקה נדרשת לאחר רישום הערה על הסכם שיתוף, כאשר ישנן הגבלות בהסכם. עלתה הצעה לציין במערכת בה מנוהלות הבקשות, את העובדה שהסכם השיתוף הוא ללא הגבלה, בכדי למנוע את הדרישה הכפולה.
- דרישה לתשריט ברישום הסכם שיתוף בהיעדר חלוקת קרקע לשם מניעת מחלוקת, גורר עלויות ומכביד על הצדדים, ויש לבחון האם ניתן לבטל דרישה זו ולהמירה בדרישה יקרה ומכבידה פחות.

ב.3. 1.6.1000 – רישום שכירות

- נדרש לגבש מסקנות בנוגע לפערים בין הדרישות בנוהל לדרישות שנאכפו בפועל מהמבקשים, הרבה מהדרישות לא נאכפות, בכל הנוגע לטפסים הנדרשים והסכמות של גורמים שונים.

ב.4. 1.6.2000 – רישום משכנתה

- ס' 1.6.2010 (ג)(2) - צירוף תצהיר של המבקש או אישור מהרשות המקומית על היעדר רישום בפנקס הבתים המשותפים לצורך הוכחת פטור ממס רכוש – דרישה מיותרת בנוהל
- ס' 1.6.2073 - צירוף הסכמת בעל המשכנתה (בנק), כאשר מבקשים לרשום משכנתה ועל הנכס רשומה הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה – כיום ההסכמה נדרשת על כל שוני, אולם בעבר נדרשה רק במקרה והסכום בשטר נמוך מהסכום בהערת האזהרה. יש לבחון האם ניתן להפחית את הדרישה, ולהחזיר את המצב לקדמותו.
- ס' 1.6.2010 (ז) + (ח): דרישת הסכמות הבנקים במקרה של משכנתה בדרגה שווה ובדרגה שנייה - מיותרת
- נדרשת הסדרה של הדרישות בעת תיקון שטר משכנתה שאינן ברורות דיו.
- שינוי הדרישות והסדרתן בעת פדיון מלא /חלקי של משכנתה, המיושמת באופן לא אחיד, העלול להכביד על המבקשים.

ב.5. 1.8.2000 – רישום הערת אזהרה

- רישום הערת אזהרה על עסקאות בחלוף הזמן – כיום, הנוהל המיושם מאפשר רישום של הערות אזהרה עד 10 שנים ממועד ההתחייבות. עלתה הצעה לשנות זאת בחקיקה.
- ייפויי כוח בלתי חוזר ברישום הערת אזהרה יוצר פתח לזיופים בנוגע לעסקאות, ויש להסדיר את הדרישה הזו.

- קיים חוסר אחידות בין הלשכות האם ניתן לרשום הערת אזהרה על זכויות בנייה (לפי ס' 126 לחוק המקרקעין), והדבר דורש הסדרה בנוהל.
- ביפויי כוח בלתי חוזר ניתן לרשום כל הערה, אולם קיים חוסר אחידות, שכן ישנם רשמים שדרשו כי ביפוי הכוח של עוה"ד, יצוין כי קיימת הסכמה לרשום הערה על הצורך בהסכמה (לפי ס' 128 לחוק)
- קיים חוסר אחידות בין הלשכות בנוגע לאלה האם יש לרשום הערת אזהרה על הסכם שיתוף וביטול הערת אזהרה בעת ביטול הסכם שיתוף – הדבר דורש הסדרה בנוהל.
- ס' 1.8.2010 (ב) – יש חוסר בהירות בקובץ הנהלים, שכן נדרשת הסכמת הבעלים הרשום, במדיה והמתחייב הקובץ נהלי רישום והסדר מקרקעין כתוב לא ברור: צריך את הסכמת הבעלים הרשום, במידה והמתחייב אינו הבעלים הרשום. לרוב, הבעלים הרשום והמתחייב הם אותו אדם, ולכן נדרש תיקון.
- ס' 1.8.2010 + ס' 126 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט -1969: עלתה השאלה מדוע הרשם נדרש לשלוח הודעה, ויכול להיות שנשכחה מראשו של הבוחן לשלוח הודעה ולא בטוח שהדרישה תגשים את האינטרס הציבורי. מעבר לכך, יש מקום לבחון את משלוח ההודעה - למה זו לא חובת עוה"ד להודיע לצדדים על הסיפור, או חובת הזכאי. יש מקום לחשיבה. אפשר להביא אישור לזכאי בשני עותקים, כך שהזכאי יחויב לשלוח את מרשום ההערה למתחייב. ניתן לפעול באמצעות פרשנות לחוק, או באמצעות תיקון חקיקה.

6. ב. פרצלציה:

- ס' 2.3.8030(ב)6 – יש לבטל את הדרישה להוכחה בגין פטור ממס רכוש, בעת פיצול. הדרישה תוכל להתבטל לאחר קיום הממשק עם רמ"י, שיאחדו את כלל הפעולות בפרצלציה הנוגעות לחלוקה, ללא הבחנה בין פיצול לחלוקה.

7. ב. בית משותף:

- היעדר הנחיות וטופס **לביטול רישום** בית משותף, שיש להסדיר בנוהל
- היעדר נוסח ברור ופורמט לשם עדכון צד ג' ברישום בית משותף, ללא נתונים כגון מס' השטר, בעת רישום הסכמות צד ג' לרישום או תיקון – יש לייצר פורמט עדכון צד ג' אחיד וברור.

8. ב. רישום של פרויקטים עם חברות משכנות:

- ס' 5.760.90 לנוהל - בעת הוכחת ההתאמה בין פרטי המקרקעין ביפוי הכוח לבין שטר המקרקעין באמצעות טופס מהחברה המשכנת, קיים היעדר בהירות ואחידות, לעמידר יש טופס ייעודי אך אין יישום של העניין מול חברות משכנות אחרות, נדרש להסדיר את העניין מול חברות משכנות אחרות, או לייצר טופס אחיד ברור.

ב.9. סוגיות הנוגעות לזהות המבקשים:

ב.9.א. תאגידים:

- ס' 1.2.1050 - ישנו היעדר פורמט ברור לפרוטוקולים/ נוסחים הנדרשים מתאגיד, מה שגורר החזרת פרוטוקולים בשל התאמה של הנוסח לנהלים, קיים מקום להקל בדרישות, המובסות על פרשנות לת' 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.
- ס' 1.2.1051 - במקרה של תאגיד בפירוק, הדרישות בנוהל גבוהות מהדרישות בפועל.
- ס' 1.2.1254 - בקרקע של רמ"י, גם אם מדובר בתאגיד שאינו זר, נדרש אישור של רמ"י. הסיכון הוא שחברה תהא חברה בה שותפים זרים שיכולים להשתלט על החברה ואז הקרקע מועברת ל"זר" כיוון שהחברה תהא זרה. יש מקום להקל בסוגיה בדמות אישור מעורך הדין על קיומו של שותף זר.
- בייפוי כוח בלתי חוזר בתאגידים: ישנה דרישה לחדש פרוטוקולים, אולם בתאגידים זה מבטל את המשמעות של ייפוי כוח בלתי חוזר, ועל כן יש לבצע הסדרה של העניין בנוהל.

ב.9.ב. מבקשים אחרים וסוגיות נוספות:

- ס' 5.410.80 - בעסקאות בין גופים ממשלתיים, הטבלה של תשלומי המס פשוט איננה רלבנטית, הנדרשת בעסקאות פרצלציה
- ס' 5.830.50 - הדרישה לאימות העובדה שהצדדים לעסקה עודם בחיים – דרישה שבוטלה בנוהל אך נדרשת תדירות, גם בהינתן יפוי כוח בלתי חוזר.
- יש צורך בהטמעת הדרישות בת' 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 בתוך שטר העסקה המוגש לשלכת הרשם. לפי התקנה, על עורך הדין לצרף אישור בכתב על כך שבדק את הפרטים המופיעים בשטר ואת המסמכים שצורפו עבור הצד אותו הוא מייצג. אולם, עו"ד רבים לא שמים לב לסעיף זה ומגישים אותו ללא החתימה. יש מקום לאחד את החתימה על ת' 14 (א) ות' 14 (ב), או להדגיש גוף הטופס את החתימה על שני הסעיפים הללו.
- ס' 1.2.1030 (ד) - עבור מבקשים ללא זיהוי, אין הבחנה בין מקרים מורכבים ("יוסי כהן") לבין מקרים ברורים (חברת "אתא", לשם הדוגמה). נוהל שיצא ב-13.12.106 העוסק ב"שינוי שם" אמור לסייע בהיבט זה.