



העמותה לקידום שוויון אזרחי סיקוי الجمعية لدعم المساواة المدنية  
The Association for the Advancement of Civic Equality

# מחסמים לסיכויים

סוגיות ברישום מקרקעין בחברה הערבית בישראל  
מיפוי חסמים והמלצות מדיניות

מסמך מדיניות מס' 2

יולי 2011, ירושלים - חיפה

מחסמים לסיכויים

מסמך מדיניות מס' 2

סוגיות ברישום המקרקעין  
בחברה הערבית בישראל  
מיפוי חסמים והמלצות מדיניות

מחקר וכתיבה: עו"ד רות שר שלום

כתיבה: רות ויינשנק-ונר

עריכה: רון גרליץ ורות ויינשנק – ונר



יוני 2011

ירושלים-חיפה

מחסמים לסיכויים / מסמך מדיניות מס' 2

סוגיות ברישום המקרקעין בחברה הערבית בישראל

מיפוי חסמים והמלצות מדיניות

מחקר וכתובה: עו"ד רות שר שלום

כתיבה: רות ויינשנק-ונו

עריכה: רון גרליץ ורות ויינשנק – ונו

עיצוב גרפי ודפוס: דפוס טירה

חוברת זו רואה מופיעה באתר האינטרנט של העמותה [www.sikkuy.org.il](http://www.sikkuy.org.il)

תודתנו לכל הגופים שסייעו לפרסום החוברת



האיחוד האירופי

פרסום זה הופק בסיוע מימון מטעם האיחוד האירופי.  
תכני הפרסום הם באחריות בלעדית של עמותת סיכוי ואינם יכולים להחשב -  
תחת נסיבות כלשהן - כמשקפים את עמדתו של האיחוד האירופי.

if a Institut für Auslands-  
beziehungen e. V.  Auswärtiges Amt  
משרד החוץ הגרמני



קרן מוריה The Moriah Fund

קרן סליפקא The Alan B. Slifka Foundation

בוב ודוריס גורדון Bob and Doris Gordon

שלמי תודות לכל בעלי התפקידים ואנשי המקצוע שהקדישו מזמנם ותרמו מידיעותיהם וניסיונם

© מותר ורצוי לצלם, להעתיק ולצטט מפרסום זה תוך ציון מפורט של המקור.  
אין לשכפל את הפרסום ללא רשות בכתב מהעורך

ירושלים: רח' המשוררת רחל 17, בית הכרם, ירושלים 96348  
טל': 02-6541225 | פקס: 02-6541108 | [jerusalem@sikkuy.org.il](mailto:jerusalem@sikkuy.org.il)  
חיפה: שד' בן-גוריון 57, ת.ד. 99650, חיפה 31996  
טל': 04-8523188 | פקס: 04-8523065 | [haifa@sikkuy.org.il](mailto:haifa@sikkuy.org.il)



## תוכן העניינים

|    |                                                                                                |       |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 4  | <b>תקציר</b>                                                                                   |       |
| 7  | <b>הקדמה</b>                                                                                   |       |
| 12 | <b>מרשם המקרקעין – רקע היסטורי</b>                                                             | 1     |
| 12 | התקופה העותמאנית                                                                               | 1.1   |
| 13 | התקופה הבריטית                                                                                 | 1.2   |
| 14 | מדינת ישראל                                                                                    | 1.3   |
| 16 | גבולות המסמך                                                                                   | 1.4   |
| 18 | <b>מצב המקרקעין בישראל: מקרקעין רשומים מוסדרים, רשומים שאינם מוסדרים ומקרקעין שאינם רשומים</b> | 2     |
| 18 | “מקרקעין רשומים מוסדרים”                                                                       | 2.1   |
| 19 | “מקרקעין רשומים שבהם החזקה בפועל אינה מעודכנת ברישום”                                          | 2.1.1 |
| 20 | יתרונות הרישום וההסדר                                                                          | 2.1.2 |
| 20 | “מקרקעין רשומים שאינם מוסדרים”                                                                 | 2.2   |
| 21 | “מקרקעין שאינם רשומים”                                                                         | 2.3   |
| 21 | חוק רישום שיכונים ציבוריים                                                                     | 2.3.1 |
| 23 | הליכי רישום והסדר מקרקעין – תמונת מצב                                                          | 2.4   |
| 24 | <b>שלבים עיקריים בפעולות ההסדר</b>                                                             | 3     |
| 25 | הליך ההסדר – אחריות, סמכות ותקצוב                                                              | 3.1   |
| 27 | מקומה על מערכת המשפט                                                                           | 3.2   |
| 28 | <b>החלטות ועדת הערר במחוז צפון</b>                                                             | 4     |
| 29 | השפעת ההחלטות                                                                                  | 4.1   |
| 31 | <b>תסמינים, בעיות וחסמים ברישום מקרקעין</b>                                                    | 5     |
| 32 | תסמינים                                                                                        | 5.1   |
| 32 | בעיות                                                                                          | 5.2   |
| 34 | חסמים                                                                                          | 5.3   |
| 41 | ניתוח הקשרים בין החסמים והבעיות                                                                | 5.4   |
| 43 | <b>המלצות מדיניות</b>                                                                          | 6     |
| 44 | המלצות מבניות וכלליות                                                                          | 6.1   |
| 47 | המלצות תוכניות                                                                                 | 6.2   |
| 48 | <b>סיכום</b>                                                                                   | 7     |
| 49 | <b>נספחים</b>                                                                                  | 8     |

## סוגיות ברישום המקרקעין בחברה הערבית בישראל – תקציר

סוגיות רישום והסדר הקרקע ורישום הזכויות במקרקעין הן סוגיות מפתח בקידום הפיתוח הפיזי, בניה למגורים ויישום תכניות מתאר ומפורטות בקרב האזרחים הערביים. רישום מוסדר של הקרקע והזכויות מעגן את הזיקה של האדם לאדמתו, מאפשר משכון ומכירת מקרקעין, מזרז תהליכי תכנון יישוביים והוצאת היתרי בנייה פרטיים ומאפשר פיתוח פיזי מושכל תוך מתן מענה הולם לצרכי ציבור. רוב האזרחים בחברה הערבית בישראל מתגוררים במקרקעין שאינם רשומים על שמם, ולכך השלכות חמורות ברמת הפרט והיישוב.

מטרת המסמך היא להגיש למקבלי ההחלטות תמונת מצב המתארת את הבעיות המרכזיות ומתמקדת בחסמים המונעים רישום מקרקעין וזכויות ביישובים הערבים ובהזדמנויות לקידום הנושא. שיטת מיפוי החסמים בה השתמשנו מובילה להמלצות קונקרטיות ושימויות.

**רקע:** המקרקעין הרשומים ב"לשכה לרישום מקרקעין" (טאבו) המנוהלת על ידי משרד המשפטים, מחולקים לשני סוגים: מקרקעין מוסדרים ומקרקעין שאינם מוסדרים. הסוג השלישי של מקרקעין הנו מקרקעין שאינם רשומים כלל, אלו נפוצים במרכזי הערים הגדולות ובמרכזי הכפרים הערבים. המסמך עוסק בשלושת הסוגים של המקרקעין.

**מדוע לא נרשמים המקרקעין? מדוע לא מוסדרות הזכויות במקרקעין?** בעבר היה מדובר בחסמים כלכליים וחברתיים. כיום זהו עירוב חסמים כלכליים, חברתיים אך גם ארגוניים ומקצועיים, הנמצאים הן בחברה הערבית והן במשרדי הממשלה וגופי הסמך שלה.

- ראשית, ההכרה בחשיבות הרישום עדיין אינה נחלת הכלל בחברה הערבית, כאשר מצד הממשלה לא נעשה די כדי להנחילה.
- חסם ארגוני מרכזי שנמצא הנו מחסור בבסיס נתונים משותף לגבי מצב ההסדר והרישום. המידע אינו אחוד ואינו זמין אף לגורמי השלטון הלוקחים חלק בתהליכים. מצב זה אינו מאפשר ניתוח מושכל של בעיות והיקפן ואינו מאפשר קבלת החלטות מושכלת בנוגע לסדרי עדיפויות בעניין. חסמים ארגוניים נוספים הנם הפרגמנטציה של הליך ההסדר מבחינת האחריות, הסמכות והתקצוב וכן חוסר ייצוג ערבי בתהליכי תכנון ובנייה ובוועדות העוסקות ברישום.
- חסמים כלכליים עדיין מהווים גורם מרכזי המונע מאזרחים ערבים רבים לרשום את בעלותם. בין החסמים הכלכליים אנו מוצאים שלושה מרכזיים: א. קושי במימון פעולות לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנון מפורט. ב. חובות עבר למס רכוש. ג. שרשור חובות עבר בגין מיסוי עסקות מקרקעין.

- חסמים מקצועיים אף הם גורמים לשורת בעיות המונעות רישום והסדרה. לדוגמה, אנשי מקצוע רבים אינם מכירים את הפרקטיקות הרב-תחומיות הנדרשות ואת החידושים לגביהן. מצב זה מונצח עקב המחסור בתהליכי הכשרה ביוזמת המדינה.
- שני חסמים חברתיים מרכזיים שנמצאו הנם קשיים של המנהיגות המקומית בהובלת תהליכי הסדר ורישום ומחסור בהכשרות שיסיעו למנהיגות להתמודד עם הנדרש, כמו גם העדר מנגנונים של מינהל מקרעי ישראל לטיפול במתחמי "מושאע" בקרקעות רשות הפיתוח.

**למה זה מעניין?** כפי שהוצג בפתח הדברים, לרישום המקרקעין והזכויות השלכות מרחיקות לכת על האפשרות לקדם תכנון מפורט ופיתוח פיזי ברמת היישוב, על היכולת לקבל היתר בניה וכן על היכולת של הפרט לקבל משכנתא ושל היזם לקבל אשראי פיננסי. אנו עדים לכך, שבשנים האחרונות יש יותר מוכנות בקרב אזרחים ערבים לרשום את אדמתם ולאחרונה שונו תקנות מסוימות באופן שעשוי להקל על הליכי הסדרה ורישום. הזמן בשל לפעולה מערכתית – רב משרדית שתציב את הסוגיה על סדר היום הציבורי, תפעיל מערך הסברה לאזרחים הערבים והכשרה למנהיגות המקומית ולאנשי המקצוע ובעיקר תטפל בחסמים הכלכליים המונעים מאזרחים רבים לרשום את הקרקע שבבעלותם.

**מי אחראי להסדר ולרישום?** משרד המשפטים אחראי להליכי הסדר ולרישום הסופי של המקרקעין. לרישום הזכויות בקרקע פרטית ע"ש המחזיקים אין אחראי המופקד על יזום התהליך או על טיפול שוטף בו, והוא מפוזר בין גורמים רבים. בנוסף, קיימת ועדה בינמשרדית, הועדה להאצת הרישום, בראשות משרד האוצר, בה חברים כל הגורמים הנוגעים ברישום. בעלי קרקע פרטיים לא מיוצגים בה ויש בה משקל רב של מינהל מקרעי ישראל ומשרד השיכון כצרכנים של הסדרי מקרקעין.

## המלצות:

במסמך מספר המלצות תוכניות- מקצועיות, וכן מספר המלצות מבניות וכלליות שחלקן להלן:

**שינוי תודעתי וארגוני בקרב הדרג המבצע.** יש לאחד בין כלל הגורמים הפעילים בתחום ההסדרה והרישום וליצור צוות בין משרדי שיפעל תחת משרד ראש הממשלה, במטרה לקדם את נושא הרישום כמשימה מרכזית. על הצוות לפעול בשיתוף נציגות ראשי הרשויות המקומיות הערביות, אנשי מקצוע ערבים ונציגי ארגוני החברה האזרחית הפועלים בתחום. יש להבהיר יחד עם בעלי התפקידים כי קידום ההסדר ורישום הזכויות בקרקעות על שם בעליהן הערבים הוא אינטרס מיידי וישיר של המדינה. **שיתוף אנשי מקצוע ומנהיגים ערבים** בכל התהליכים ובכל הדרגים של מקבלי ההחלטות בנושא הרישום יסייע לפוגג את החשדות, להציף בעיות ולקדם תוכניות מושכלות ומותאמות להאצת הרישום.

**איסוף נתונים ויצירת מסד משותף.** יש לאסוף מכל המוסדות המעורבים נתונים בדבר מצב ההסדר והרישום, כולל רישום הזכויות. חשיבות מסד הנתונים המשותף בכך שיעודכן באופן שוטף וישקף את פעולתם של כל הגורמים, כך שיאפשר יצירת תוכניות עבודה מושכלות על בסיס סדרי עדיפויות מקצועיים.

**שמיטת חובות עבר למס רכוש ומיסוי עדכני בגין עסקות מקרקעין.** יש להרחיב את המנגנונים הקיימים למחיקת חובות עבר בגין מס רכוש ולהחילם על כל חובות העבר. בנוגע לשרשור חובות עבר בגין עסקות מקרקעין אנו ממליצים לבטל חובות עבר בגין עסקות עם אנשים שאינם עוד בין החיים ולהטיל חובות מינימום במסגרת החוק וההסדרים הנהוגים, תוך פרישת החוב לאלו שידם אינם משגת.

**ייזום השתלמויות.** יש ליזום השתלמויות מקצועיות בנושאי חשיבות ויתרונות הרישום וחידושים בפרקטיקות לביצועו לאנשי מקצוע הפועלים ביישובים הערבים (אדריכלים, מתכנני ערים, מהנדסים, מודדים ועורכי דין), כמו גם לעובדי רשויות מקומיות והנהגות הישובים. יש ליזום השתלמות בשיתוף המכון להשתלמויות שופטים בדבר השפעות אי רישום המקרקעין על מכלול החיים במגזר הערבי במטרה לעודד הכרעות ברורות, מפורטות, ישימות ומהירות בסכסוכי מקרקעין.

סוגיית הקרקעות היא הסוגיה הטעונה ביותר בסכסוך הלאומי בין יהודים לערבים. לעומתה, הסדרת המקרקעין ורישומם הם סוגית משנה שבה יש למדינה ולמיעוט הערבי אינטרס משותף מובהק, המוכר הן על ידי מנהיגי הציבור הערבי והן על ידי השלטון. זהו מקרה נדיר של הסכמה וזהות אינטרסים בסוגיה השרויה בלב לבו של נושא טעון ושנוי במחלוקת.

רתימת הדרג המבצע לפעולה נמרצת ומשותפת היא אינטרס עליון של יהודים ושל ערבים, של המדינה ושל האזרחים. פתרון סוגיית המקרקעין יקדם באופן משמעותי פיתוח כלכלי ופיזי ביישובים הערביים ויגביר את השוויון בין ערבים ליהודים במדינה.

רישום הבעלות על הקרקע מבטא ומעגן את הזיקה של האדם לאדמתו כלפי כולי עלמא ובכך חשיבותו הרבה. הרישום המדויק, המאפיין קרקע מוסדרת, מאפשר את מישכון המקרקעין ומגביר את הפעילות הכלכלית, מזרז תהליכי תכנון ומאפשר פיתוח פיזי מושכל תוך מתן מענה הולם לצרכי ציבור. הבעיות ברישום הן נגזרת של התפתחויות ותמורות שחלו במשטר הבעלות על המקרקעין בארץ. הסדרת רישום הבעלות על הקרקע היא סוגיית מפתח בקידום הפיתוח הפיזי, הבנייה למגורים ויישומן של תוכניות מתאר מפורטות ביישובים הערביים.

לדיני המקרקעין המסובכים של מדינת ישראל הקשרים ורבדים היסטוריים ותרבותיים, וכדי להבין את הסוגיות העומדות היום על הפרק הכרחי להכירם. על כן מסמך זה כולל פרק ארוך מהרגיל הדן בהיסטוריה של משטר המקרקעין.

מסמך זה אינו מתיימר להציג את סוגיית הבעלות על המקרקעין בחברה הערבית – סוגיה נכבדה, טעונה, ופוליטית מאין כמוה.

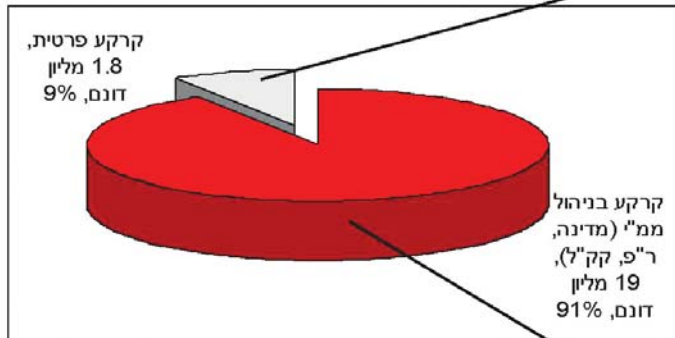
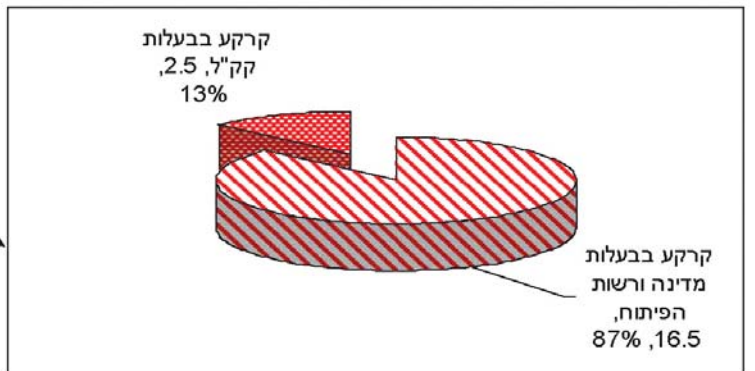
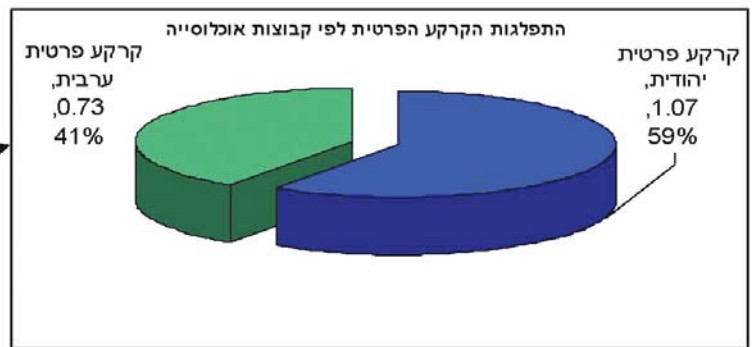
**המסמך הנוכחי מתמקד בבעיות הרישום במקומות שבהם המדינה אינה מתכחשת לתביעת הבעלות של אזרחים על הקרקע.**

המסמך ממפה לראשונה את שדה הדיון ומבחין בין מצבים שונים הנובעים מהיותה של הקרקע בבעלות פרטית, בניהול מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י), או בבעלות מעורבת של אזרחים וממ"י גם יחד. הסדרת הרישום ועיגון זכויות המחזיקים הם נושאים בעלי חשיבות עליונה לקידום מצב הדיור של האזרחים בחברה הערבית. רוב הקרקע ביישובים הערביים היא קרקע פרטית, עובדה שהשלכותיה יבוארו בהמשך, ולפיכך הרישום הוא מרכיב דומיננטי בחברה הערבית (הרבה יותר מאשר בחברה היהודית). העובדה שרובה הגדול לא רשום על שם המחזיקים בה מונעת פיתוח פיזי מושכל של רוב היישובים הערביים.

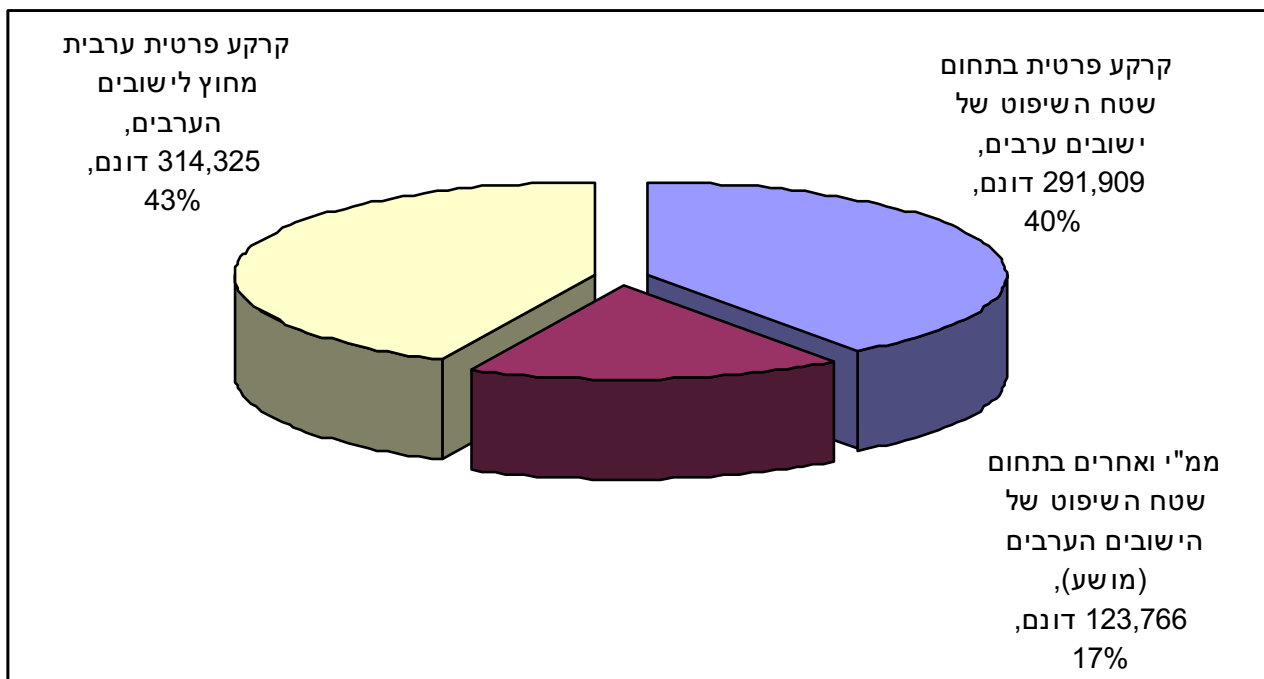
בפרסומים רשמיים – הדוחות השנתיים של ממ"י, אתר המרכז למיפוי ישראל (מפ"י) וכיו"ב – לא מצאנו נתונים מספריים לגבי שיעורי הבעלות של אזרחים ערבים על קרקעות בתחום מדינת ישראל. מניתוח מסמך של מינהל מקרקעי ישראל הנושא את הכותרת "נתוני השיווק במגזר הערבי",<sup>1</sup> ניתן להסיק ולשרטט את התרשימים הבאים:

---

<sup>1</sup> הנתונים, שפורסמו על ידי מינהל מקרקעי ישראל בשנת 2005 בהקשר של דו"ח "ועדת אור", נותחו והוצגו על ידי מנהלת המחקר והמידע בעמותת סיכוי, המתכננת מיכל בליקוף.



### קרקע פרטית בבעלות ערבים, סה"כ כ-730 אלף דונם



כאמור, שטחים אלה אינם כוללים את תביעות הבעלות של האוכלוסייה הערבית על הקרקע, ובכלל זה הקרקעות של האוכלוסייה הערבית הברווית בדרום, אלא רק את השטחים שאין מחלוקת על הבעלות בהם.

במסמך המסכם בדבר תכנון ובנייה במגזר הערבי, שהוכן על ידי המרכז למחקר ומידע של הכנסת בשביל ועדת הפנים ואיכות הסביבה, הנושא מופיע בעדיפות גבוהה. המסמך נערך בידי האדריכל אדיב דאוד, ומדגיש את חשיבותו של מאמץ מרוכז בנוגע לרישום המקרקעין כתנאי להתפתחות יישובית תקינה. גם במסמך מעודכן יותר של מרכז המחקר והמידע של הכנסת,<sup>2</sup> "תכנון מקומי במגזר הערבי", הודגש כי רישום הבעלות הוא גורם חשוב.

פרסומים אקדמיים רבים העוסקים בתחומים משיקים, בעיקר בתחום התכנון המרחבי, הצביעו על חשיבות הנושא. כך למשל, במסמך החשוב "בין מנהגים לחוקים – תכנון וניהול הקרקע ביישובים הערביים בישראל", קובע פרופ' ראסם ח'מאסי כי "תנאי ראשון לניצול יעיל של המקרקעין הוא קביעה ברורה של בעלי הזכויות במקרקעין".<sup>3</sup>

הסדרת הרישום והבעלות ועדכניות רישום הזכויות בקרקעות עמדה במקום הראשון במשאל דחיפות בטיפול בבעיות שונות שערכה עמותת סיכוי בקרב שבע רשויות מקומיות ערביות. על רקע ריבוי הבעיות הנוצרות במגזר הערבי, מדובר בתוצאה מפתיעה.

אם כן, לפנינו סוגיה קבועה וחשובה ביותר לחברה הערבית ולפיתוח הכלכלי, וזכתה לאחרונה לעיסוק ציבורי רב יחסית. הסיבה לכך היא להערכתנו שורת החלטות שהתקבלו משנת 2008 בוועדת הערר במחוז צפון, אשר עשויות להביא לשינוי מהותי במודעות הציבורית לנושא רישום הזכויות במקרקעין. ההחלטות שמות קץ למצב עניינים נפוץ שנגד את הדין: מבקשי היתרים עשו שימוש במסמכים שונים (שאינם העתק מנסח רישום) כדי "להוכיח" את בעלותם על הקרקע ולקבל היתר בנייה. העובדה שבחלק מן הוועדות לא ניתן להמשיך לקבל היתרי בנייה ללא הוכחת בעלות על פי חוק גרמה לכך שמאות רבות של היתרי בנייה נתקעו בוועדות המקומיות, ומבקשיהם נותרים במעמד של "עברייני בנייה". החלטות ועדת הערר הן נדבך אחד בהבנת התמונה הכוללת. עם זאת, אנו מניחים שלא ירחק היום שבו משרד המשפטים ומשרד הפנים ינחו את היועצים המשפטיים של כל הוועדות המקומיות בארץ להקפיד על מילוי הוראות החוק בעניין, ואז יבעבע הלחץ ברמה הארצית ויהיה עצום ורב.

החלטות אלה של ועדת הערר משקפות פן ספציפי של בעיה, משפטי לכאורה, אולם הן תוצאה של מצב עניינים שנובע מגורמים היסטוריים, פוליטיים, תרבותיים ואחרים, ושל הידרדרות עקב שנים ארוכות של הזנחת הנושא מצד השלטון המרכזי, השלטון המקומי והתושבים, כולם יחד ולחוד.

---

<sup>2</sup> <http://cbl212-235-5-230.bb.netvision.net.il/mmm/data/pdf/m02458.pdf> מומך מאת אורי טל מ-8 בפברואר 2010. ראו סעיף 3.1.

<sup>3</sup> ראסם ח'מאסי (2007), בין מנהגים לחוקים – תכנון וניהול הקרקע ביישובים הערביים בישראל. ירושלים: מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות.

במסמך זה ננסה למפות את שלל הסוגיות באופן שטרם הועלה על הכתב. על מנת להדריך את הקורא בסבך המושגים שרטטנו תרשים זרימה (ראו נספח א'), ובו מומלץ להביט כבר כעת ולאורך קריאת המסמך.

**בהחלטת הממשלה על תוכנית החומש לפיתוח כלכלי בחברה הערבית<sup>4</sup> ישנם שלושה סעיפים שהאחראים לביצועם עשויים להפיק תועלת מלימוד מסמך זה:**

1. הוחלט כי מנהל רשות המסים יקים צוות בין-משרדי לגיבוש המלצות לעידוד רישום זכויות במקרקעין בחברה הערבית, שיוגשו לעיון ועדת ההיגוי בתוך שמונה חודשים מיום אישור החלטת הממשלה. ועדת ההיגוי תחליט בדבר אופן יישום ההמלצות.
2. הוחלט כי החשב הכללי במשרד האוצר יקים צוות בין-משרדי לגיבוש המלצות בתחום האשראי והליווי הפיננסי לפרויקטים נדל"ניים ביישובים הערבים.
3. כן הוחלט להקצות תקציב לקידום תכנון מפורט על קרקע פרטית. משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים, בשיתוף ובתיאום עם הרשות המקומית, יקדמו וישלימו תוכניות מפורטות בקרקע פרטית, לרבות איחוד וחלוקה, לבניית כ-5,700 יחידות דיור. לכך הוקצה תקציב תוספתי בסך של 39.9 מיליון ₪. כפי שיפורט בהמשך, תכנון מפורט בקרקע פרטית לא יתממש אם לא תוסדר סוגיית רישום הבעלות במקרקעין.

נוצר אפוא חלון הזדמנויות נדיר: קיימת מודעות לצורך בתוכניות מפורטות (לשם מתן היתרי בנייה ברמה הפרטנית וביצוע תוכניות פיתוח ברמה היישובית). כדי שניתן יהיה לבצע תכנון מפורט, יש צורך במהלכים של הסדרה ורישום קרקע וזכויות, ובמקרים רבים באיחוד וחלוקה כשלב מקדים לרישום הזכויות ע"ש המחזיקים. כמו כן, בניגוד למה שהתרחש עד כה, כאשר נושא התכנון המפורט הונח לפתחי הרשויות המקומיות הערביות שלא יכלו להתמודד אתו בגלל מצבן הכלכלי, יש עתה תקציב ממשלתי המיועד לכך. עם זאת, שני המרכיבים הללו מחייבים את הממשלה לנצח ביעילות על מקהלת העשייה.

מסמך זה מתבסס גם על שיחות רקע רבות עם אנשי מקצוע, אנשי אקדמיה, מהנדסים ברשויות מקומיות ופקידי ממשלה (לרשימת המרואיינים ראו נספח ב'). בשיחות אלו ציינו מרבית המרואיינים כי מדובר בנושא חשוב מאין כמותו שלא זכה עד כה להתייחסות מספקת, וכי יש לרכז מאמץ כדי לקדם את פתרון הסוגיה.

---

<sup>4</sup> החלטת ממשלה מס' 1539 מיום 21.03.2010:

<http://www.pmo.gov.il/PMO/Secretarial/Decisions/2010/03/des1539.htm>

אנו מבקשים להודות לכל המרואיינים ובמיוחד לעו"ד עליזה קן, העומדת בראש אגף הרישום והסדר המקרקעין במשרד המשפטים, שללא הערותיה המפורטות והמחכימות לא היינו מסוגלים לשרטט תמונה כה מפורטת של המצב המשפטי הנוהג.

מובן שהדעות המובאות במסמך זה וניתוח המציאות אינו משקף את דעתו של איש מהאנשים עימם שוחחנו ובפרט לא של הנהלת אגף הרישום והסדר המקרקעין, אלא משקף את עמדת הכותבות ועמותת סיכוי אודות מצב הדברים.

מסמך זה מבקש להגיש למקבלי ההחלטות מידע מרוכז ומפורט הכולל ממצאים חדשים, וכן המלצות מדיניות מפורטות וישימות. יישום ההמלצות שנביא להלן עשוי להביא למהפכה של ממש במצב רישום הקרקעות והזכויות בחברה הערבית, בקידום פתרונות דיור בחברה הערבית ולאפשר ביצוע יעיל ומיטבי של החלטות ממשלה.

## 1. מרשם המקרקעין – רקע היסטורי

פרק זה מתאר את הרקע ההיסטורי של משטר הקרקעות בפלסטינה-ארץ ישראל. הבנת הרקע חשובה כיוון שהשכבות ההיסטוריות הן חלק בלתי נפרד ממבנה הבעלות על הקרקע כיום, ומכיוון שמושגים עותמאניים ובריטיים משמשים בשפה המקצועית עד היום.

### 1.1 התקופה העותמאנית

בתקופה העותמאנית התבסס משטר הקרקעות בפלסטינה-א"י על הדת המוסלמית. חוק הקרקעות העותמאני חילק את הקרקעות לחמישה סוגים.<sup>5</sup> בארץ לא נעשו כמעט שום עיסקות מקרקעין, ומאחר שלא היה רישום מרכזי, חלק מעיסקות המקרקעין (של מוסלמים ושל אחרים) נרשמו בבתי הדין השרעיים, ואולם כדי לאתר את הרישום צריך המבקש לדעת את תאריך הדין. לקראת המאה ה-19 החלה אירופה להתעניין בפלסטינה-א"י. בשנת 1860 נחקק באימפריה העותמאנית חוק שציווה על בעלי הזכויות לרשום את זכותם, ולא – יאבדו אותן. רבים נמנעו מלהצהיר על נכסיהם בשל החשש מתשלום מסים וגיוס לצבא, אך למרות זאת החל תהליך של מפקד (Census) שסקר את מצב הקרקעות בפלסטינה-א"י, והניב כמה שינויים בפנקס המקרקעין העותמאני. פנקסים אלה, הקיימים עד היום, מתעדים את תחילת הרישום של קרקעות בארץ.<sup>6</sup> הפנקסים העותמאניים מייצגים רישום מינימלי של כ-5 אחוזים ממקרקעי ארץ ישראל, ולפיכך רלבנטיים רק לכמה יישובים ותיקים.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> אדמת מירי – קרקע בבעלות המדינה, ומי שחי בתחומיה אינו יכול לבצע בה שום שינוי. אסור לבנות ואסור לנטוע גידולים חקלאיים, אך אפשר ליהנות מן היבול החקלאי ולהשתמש בו; אדמת מולק – קרקע בבעלות פרטית, נמצאת באזורים שמיושבים בצפיפות באופן יחסי. על הבעלות בקרקע כמעט אין מגבלות, והאדם שהחזיק בה מסוג זה יכול לנטוע, לבנות ולמכור; אדמת וקף – קרקע שמשמשת לצורכי דת (כל הדתות). אינה ניתנת להעברה ונמצאת בשליטת הרשות המקומית; קרקע מסוג מתרחה – קרקע בבעלות המדינה המשמשת לצורכי ציבור, כמו דרכים, נהרות, גשרים, מבני ציבור ועוד; אדמת מוואת – אינה ניתנת לעיבוד חקלאי או נמצאת באזורים מרוחקים, ולכן הוגדרה כשוממת.

<sup>6</sup> בשלהי התקופה העותמאנית נדרשו הצדדים להביא ללשכת הרישום אף מפות ואישורי מוכתאר על הבעלויות, אך מסמכים אלה לא נותרו בלשכות רישום המקרקעין. חשוב לציין גם כי בתקופה העותמאנית אפשר היה לחלק רישום של קרקע מסוימת לכמה רישומים. כך ניתן לרשום את פירות הקרקע בנפרד מרישום החלקה, או לרשום קומה שנייה במבנה בנפרד מהקומה הראשונה בו (אינשאט). בתקופת המנדט נשללה אפשרות זו, ובעלי מקרקעין נחשבו לבעלי כל המחוברים שעליהם. בציבור הערבי (בעיקר) עדיין ישנם נסחים המשקפים את צורת הבעלות הייחודית הזאת.

לדברי רשם המקרקעין במשרד המשפטים במחוז צפון, מר אסף קוריס, רישום כזה מהווה כעת בעיה בעת שנעשות עיסקות על חלק מן המקרקעין, ועל כן הוא מעוכב היום תדיר. מפאת נדירותם היחסית של המקרים הללו לא אדון בכך במסמך זה. כיום, לגבי מקרקעין מוסדרים ושאנים מוסדרים, יש אפשרות לרשום "בתים משותפים", שמשמעותם הסכם המחלק את הדירות שעל חלקה אחת לכמה רישומים עצמאיים. בחברה הערבית לא נעשה כמעט שום שימוש באפשרות זו, ועל כך בהמשך.

<sup>7</sup> הרישומים המחייבים המרכזיים נרשמו באיסטנבול, בעוד שבכל לשכת רישום מחוזית התנהלו רישומים זמניים. בעת ביצוע רישום עיסקה ניתן לקונים שטר המעיד על זכויותיהם במקרקעין, הוא ה"קושאן" (השטר). נוכח העובדה כי לא נרשמו בו מספרי זיהוי אלא רק שמות הצדדים, החזקת הקושאן עצמו היתה בגדר הוכחה כי מחזיקו הוא בעלי הקרקע.

## 1.2 תקופת המנדט הבריטי

הבעייתיות בשיטת מרשם הזכויות העותמאנית הביאה לשילובה עם פנקס שטרות (Register Deed) על פי שיטת טורנס עם כניסתו של השלטון הבריטי לפלסטינה-א"י. פנקס השטרות רלבנטי לשטחים רבים יותר מאלה של הפנקסים העותמאניים, למרות החפיפה הגיאוגרפית ביניהם. אחד החידושים של פנקס השטרות הבריטי היה צירוף מפה לשטר הנרשם, וכן צירוף "מפת שכנים", המהווים ראיה לכאורה לנכונותם. העתק הרישום המקורי לעיל, הנקרא **נסח**, מציג את בעלי הזכויות ואת סימון המקום בפנקס השטרות שבו מתוארת עיסקת ההעברה של הנכס.

לרישומים בפנקס השטרות ערך ראייתי בלבד. על כן יכול אדם לטעון כי אף שקיים רישום יחיד בלשכת רישום המקרקעין, מקורו במכירה שמכר אדם שלא היה בעל הזכויות המקורי במקרקעין.

הסדר זכויות הקניין בפלסטינה-א"י החל בשנת 1928, על פי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקניין), ומבוסס על שיטת טורנס – יחידת רישום המהווה חלקה בגוש רישום הכוללת את כל זכויות הקניין, מבוססת על מדידה מדויקת הקשורה לרשת ארצית וניתנת לזיהוי ושחזור המדידה בכל עת. בגוש רישום יכולה להיות חלקה אחת או יותר.<sup>8</sup> שיטה זו הופכת את פעולת הרישום לזירה שבה הקניין עובר מיד ליד. המרשם אינו עוד מאגר מידע סטטי, אלא מחליפו של החוזה בפעולת העברת הזכות בקניין. תפיסה זו מייתרת את חקירת ההיסטוריה, וממקדת את העברת הזכויות בתוכן הרישום. מידע שאינו מופיע במרשם מאבד את הרלבנטיות שלו. לרישום ערך קונסטיטוטיובי, וזהו כלל בסיסי המשתית את עקרון מהימנות המרשם.

בתקופת המנדט הוכנו מפות לקראת הסדר מקרקעין על מרבית השטח של פלסטינה-א"י, והקרקעות חולקו לגושים וחלקות, בדרך כלל על פי הגבולות של חלקות המקרקעין בפועל. בעקבות זאת נעשה מאמץ מרוכז מטעם המודד המחוזי להתאים את הרישומים בלשכות רישום המקרקעין לשטחי החלקות במפות שהוכנו. המודד המחוזי תיאר את מיקומי החלקות כגושים וחלקות על הרישומים בפנקסי המקרקעין. עם זאת, רישום המיקום האמור אינו מחייב ואין לו שום מעמד חוקי. ישנן קרקעות שגבולותיהן האמיתיים אינם מתאימים לגושים ולחלקות שנקבעו.

**יש לציין כי המנדט הבריטי לא נטה למדוד קרקעות באזורים מאוכלסים בצפיפות. לכן בעת שהוקמה מדינת ישראל לא היו מפות הסדר של רוב מרכזי הערים הגדולות (כמו ירושלים, תל אביב וחיפה), ולא של כפרים ותיקים בעלי מרכז צפוף, כמו רוב הכפרים הערביים.<sup>9</sup>**

המונח "Arab area" שמופיע במפות מדידה בריטיות משמעו שאין חומרי רקע קדסטריאליים – כלומר חומרים כמו גיליונות רקע, שרטוטים של מיקומי סימונים בשטח, ברזלי זווית המציינים את נקודות

<sup>8</sup> שיטת רישום זכויות (Title registration) במקרקעין הנקראת על שמו של רוברט טורנס (Robert Torrens), מושל מדינת אוסטרליה הדרומית, שהגה אותה והחל ליישמה באוסטרליה בשנת 1858. השיטה מבוססת על שלושה עקרונות: (1) המדינה ערבה לגבולות ולשטח הקרקע, ובכל קרקע מתבצעת מדידה שמבוססת על מערכת קואורדינטות בהתאם לתקנות המודדים; (2) הסמכויות מחולקות בין הגוף המודד ובין תהליך הרישום כדי למנוע שחיתות; (3) כל אזרח יכול להגיש ערעורים והסתייגויות לגבי קביעת גבולותיו על ידי המודד.

<sup>9</sup> להרחבה מרתקת אודות ההסדר בתקופת המנדט ראו בספרו של דר' דב גביש, קרקע ומפה, מהסדר קרקעות למפת ארץ ישראל 1920-1948, הוצאת יד יצחק בן צבי 1991.

המפנה בחלקות, מפות ונתונים נוספים כגון תיעוד עבודת השדה, פנקסי מודד, חישובים וכו'. המודדים מתמודדים עם השלכותיו של מצב זה עד היום.

במקביל החל תהליך הסדר מקרקעין, ובמסגרתו האחראי על הסדר המקרקעין מפרסם הודעה הקוראת לכל בעלי המקרקעין באזור מסוים לתבוע את רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין על בסיס מפת גוש שהוא מציג. בהמשך מוגשות תביעות בעלות, והאחראי על הסדר המקרקעין קובע סופית את הבעלות על כל חלקת מקרקעין. פנקס הזכויות משרת את הקרקעות המוסדרות. תיאור הקרקעות בפנקס הזכויות מדויק, וכולל מפות המהוות חלק בלתי נפרד מהמרשם. הקרקע מחולקת לגושים וחלקות – חלוקה היוצרת שם מוגדר לכל חלקה רשומה.

### 1.3 מדינת ישראל

הקמת מדינת ישראל הוסיפה רובד שלישי לדפוס הבעלות. אין מטרתנו לתאר כאן את השינוי בדפוס הבעלות על הקרקע עם הקמת מדינת ישראל. יש להפריד בין סוגיות של הקניית בעלות ונטילתה או הפקעתה, ובין סוגיות של רישום הבעלות לאחר הקנייתה – מצב שבו אין מחלוקת לגבי הבעלות. עם זאת, עקב החשיבות שבהבנת ההקשר, נתאר זאת בקצרה. חיבורים רבים תיארו אובדן מסיבי של אדמות בבעלות ערבית כתוצאה מפרשנות משפטית ישראלית שביטלה את זכויות הקניין הערביות כמעט בכל סוגי הבעלות הקולקטיבית הערבית. כפי שתואר לעיל, סוגים שונים של קרקע נועדו לשימושים ציבוריים או לשימוש ברוטציה (בעיקר באדמות חקלאיות). מדינת ישראל לא הכירה בבעלות קולקטיבית, וכך אבדו מרבית האדמות של הכפרים הערביים.<sup>10</sup> הקרקעות שבהן עוסק מסמך זה הן חלק קטן מן הקרקע שעמדה לרשות החברה הערבית לפני 1948. על פי הערכות שונות, בין 4.2 ל-5.7 מיליון דונם מהן הוקנו לאפוטרופוס על נכסי נפקדים עם הקמת המדינה, עקב הגדרת בעליהן כ"נפקדים". הבריטים רשמו בטאבו את הקרקעות שסווגו כ"מולק" לפי השיטה העותמאנית כקרקע פרטית. ממשלת ישראל כיבדה רישום זה לגבי אזרחים ערבים שלא הוגדרו כפליטים או כנוכחים-נפקדים, אך בהמשך

---

<sup>10</sup> הללי, א. 1983. "הזכויות במקרקעין: רקע היסטורי כללי של התפתחות הקניין בארץ". בתוך שמואלי, א., סופר, א. וקליאוט (עורכים), *ארצות הגליל*. חיפה: אוניברסיטת חיפה ומשרד הביטחון

לוסטיג, א. 1985. *ערבים במדינה יהודית: שליטת ישראל במיעוט לאומי*. חיפה: מפרש.

קדר, ס. 1998. "זמן של רוב, זמן של מיעוט: קרקע, לאום, ודיני ההתיישבות הרוכשת בישראל". *עיוני משפט*, 21 (3): 665 - 746.

יפתחאל, א. 2000. "קרקעות, תכנון ואי-שוויון: חלוקת המרחב בין יהודים וערבים בישראל" נייר עמדה, מרכז אדווה.

הופקעו כמחצית מן האדמות שהיו בבעלותם של ערבים שנותרו בתחומי ישראל והפכו לאזרחי המדינה. מסמך זה עוסק למעשה ברישומן של אותן שאריות שנותרו בבעלות אזרחים ערבים.

אם כן, מינהל מקרקעי ישראל מממלא כאן תפקיד חשוב. זהו הגוף המנהל על פי חוק, משנת 1960, קרקעות המהוות כ-93 אחוז משטח מדינת ישראל (כ-22 מיליון דונם), בהתאם למדיניות הנקבעת על ידי מועצת מקרקעי ישראל. עד להקמת מינהל מקרקעי ישראל נוהלו המקרקעין על ידי כמה גופים:

- הקרן הקיימת לישראל ניהלה את הקרקעות שרכשה מראשית תקופת ההתיישבות הציונית.  
- רשות הפיתוח, הגוף שהוקם על פי חוק רשות הפיתוח (העברת נכסים) תש"י-1950, ניהלה את האדמות שהופקדו בידי האפוטרופוס על נכסי נפקדים אחרי 1948, וכן קרקעות שהופקעו על פי חוק רכישת מקרקעין (אישור פעולות ופיצויים) תשי"ג-1953 (קרי בעיקר אדמות שהיו בבעלות ערבית).  
- מדינת ישראל, כמי שבאה במקום המנדט הבריטי, ניהלה את כל הקרקעות שהיו רשומות עד הקמת המדינה על שם הנציב העליון.

ראוי לציין כי התפיסה של ניהול הקרקעות בארץ איננה אזרחית אלא לאומית. באתר ממ"י<sup>11</sup> מופיע המשפט "בשל הצורך לרכז את ניהול המקרקעין של **הלאום** בידי מוסד ממלכתי אחד, יזם המחוקק את החוקים המהווים את הבסיס המשפטי-חוקי לעבודת המינהל: חוק יסוד: מקרקעי ישראל, חוק מקרקעי ישראל וחוק מינהל מקרקעי ישראל". לא ניתן להתעלם מהשפעתה של תפיסה זו על מבצעי המדיניות – פקידי המינהל, המרכז למיפוי ישראל וכיו"ב.

בשנת 1969 שונתה הפקודה הבריטית ופורסמה בנוסח חדש – פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), התשכ"ט-1969. הפקודה נכנסה לתוקף ב-1 בינואר 1970. כך הונהגה לכאורה מערכת חוקים מודרנית לרישום המקרקעין במדינת ישראל. ואולם, חלק ניכר מהקרקעות שממ"י מחכיר לאזרחים בחכירה לדורות, מוחכרות לקבלנים על פי מפות שאינן קשורות לרישומי המקרקעין. כתוצאה מכך מקיים ממ"י מערכת רישום מקבילה ללשכת רישום המקרקעין, שחלק מרישומי המקרקעין מתנהלים בה, במקביל לרישומים המתנהלים בחברות הבונות נכסים. בעקבות דוח מבקר המדינה בעניין זה בשנת 1992 פתח המינהל במבצע להגברת הרישום. הביקורת הביאה להקמת המרכז לרישום עירוני (מל"ע) העוקב אחר התקדמות הרישום, מסייע לפי הצורך, מזרז את ההליכים במוסדות השונים ומתקצב את הזמנת המפות. נחזור ונדון בגוף חשוב זה בהמשך.

הקרקעות ששיווק ממ"י במגזר הערבי לא תופסות חלק משמעותי מפעילותו, ועל כן גם הרישום בחברה הערבית על ידי ממ"י היה חלקי ומועט. ב-2009, במבצע האחרון של מחוז הצפון לרישום זכויות של משתכנים ישירות על שמם בלשכות רישום המקרקעין, השתתפו גם חוכרים מהיישובים אום אלע'נם, שעב, משהד, חמאם (נחל ארבל), אכסאל, ג'דידה-מכר טובא-זנגריה, מנשייה, זבדה, ירכא, שפרעם ונחף.<sup>12</sup> יצוין כי רוב המרואיינים שפגשנו ציינו לטובה את העובדה שכאשר ממ"י משווק קרקעות

<sup>11</sup> <http://www.mmi.gov.il/static/p3.asp>

<sup>12</sup> אין בידנו מידע כמה מתוך אלף הנכסים שנרשמו היו במגזר הערבי.

ביישובים הערביים כיום, רובם הגדול של המגרשים מוסדרים ונרשמים על שם החוכרים. ביישובים שמנינו לעיל שווקו המגרשים לפני שנים רבות.

בהקשר של ממ"י, עיקר הבעיה הנוגעת לרישום בחברה הערבית נובעת מקרקעות שבהן ממ"י מנהל את מקרקעי רשות הפיתוח (קרקעות שהוקנו והועברו מכוח חוק נכסי נפקדים), במושאע, בבעלות משותפת עם בעלי מקרקעין פרטיים שהם ברובם הגדול בני משפחה, בדרך כלל מדרגה ראשונה, של אותם נפקדים שגורשו או ברחו מתחומי מדינת ישראל בשנת 1948. עוד בעניין רגיש זה ראו בהמשך.

#### 1.4 גבולות המסמך

לאחר לימוד ומיפוי של תתי-הסוגיות, הבנו שמסמך זה לא יכול להקיף את כל הבעיות הקשורות לרישום המקרקעין בחברה הערבית. בחרנו להתרכז בנושאים שטרם נידונו בהרחבה ולהתמקד בשדות שבהם הפעולה עשויה להיות אפקטיבית, ועל כן לא התייחסנו כאן למצב בירושלים ובנגב, ואף לא לקרקעות בבעלות גורמים דתיים.

**ירושלים.** כמו במשא ומתן על הסדר הקבע, רבים סבורים כי בעיות רישום המקרקעין בירושלים עמוקות כל כך עד כי אין להן פתרון בעתיד הנראה לעין, ולכן לא מצאנו לנכון לדון בהן כאן. הסוגיות הקרקעיות במזרח ירושלים הן ברובן סבוכות מאוד מבחינה עובדתית, ובמרכזן סכסוך בין טוענים שונים לחזקה ההיסטורית על הקרקע. פסקי דין המתארים הליכים<sup>13</sup> של הסדר מקרקעין מטעם השלטון הירדני הם שכיחים, וכמוהם קונפליקטים מרים בעלי אופי לאומי מובהק, כמו המאבק על מתחם שמעון הצדיק.<sup>14</sup> המורכבות הגיאוגרפית וההיסטורית המעורבת במאבק לאומי הופכת את הדיון ברישום מתחמים אלה לסוגיה שהיא בראש ובראשונה פוליטית-מדינית.<sup>15</sup> מסמך זה אינו מתיימר לצלול למים העמוקים של הכרעות ערכיות, אלא מבקש לדבוק בהיבט המקצועי של הגברת קצב הרישום, שאינו מערב סוגיות של טענות בעלות סותרות בעלות אופי לאומי.

**הנגב.** הגדרת הבעלות הבדווית על קרקעות בנגב חורגת אף היא מגבולותיו של מסמך זה. ראשיתה של סוגיה זו היא רישומית "טכנית" – הכרזת השלטון העותמאני על רוב הנגב כקרקע מסוג מוואת וניתובה לבעלות המדינה.<sup>16</sup> הכרזה זו הובילה להתעלמות רשמית מזכויותיהם של הבדואים על הקרקע. אולם סכסוך הקרקעות הגדול בנגב הוא סוגיה בעלת מאפיינים ייחודיים, הראויה להתייחסות נפרדת.<sup>17</sup> אף כי בתוכנית החומש נכללת העיר רהט, בחרנו שלא לעסוק בכך כאן.

<sup>13</sup> הפ (י-ם) 4003/06 -- עבד אלמוחסן פכרי אלחוסייני נ' פקיד הסדר המקרקעין למחוז ירושלים.

<sup>14</sup> עא 4126/05 סולימאן דרויש חג'אזי נ' ועד עדת הספרדים.

<sup>15</sup> בג"ץ 6358/08 מוחמד כאמל אלקורד נ' לשכת הסדר מקרקעין (ההסדר בשיח' ג'ראח).

<sup>16</sup> אורן יפתחאל (2000) **קרקעות, תכנון ואי-שוויון**.

<sup>17</sup> הטיפול בסוגיה נמשך כבר שנים רבות. ראו תיאור מעציב בדוח גולדברג: תיאור הוועדות השונות שדנו בסוגיה, מינהלת הבדווים, והביקורת על העדר העשייה (<http://www.ilbiz.co.il/work/doch.pdf>). במסגרת ה"טיפול" הנפרד

נושא נוסף שלא התייחסנו אליו הוא נכסים שרשומים על שם **גופים דתיים** (כולל אדמות הווקף). אין זו בעיה זניחה, כיוון שמדובר בעסקאות רבות מדי שנה ובמתחמי מקרקעין מרכזיים וחשובים. הבעיה היא שהגופים הדתיים (בעיקר של העדות הנוצריות) המחזיקים בקרקעות אינם רשומים על פי חוקי המדינה כאישיות משפטית וזכויות החתימה בשמם לא ברורות.<sup>18</sup> קיים נוהל שגיבש משרד המשפטים לעניין עסקאות במקרקעי גורמי דת (בעיקר נוצריים, מוסלמיים ודרוזיים), וגם בעיה ספציפית זו דורשת דיון נפרד.

---

וכדי לקדם את ההכרעה בתביעות הבעלות של הבדווים הוספו תקנים בפרקליטות מחוז דרום, אך ללא החלטה בעלת מאפיינים פוליטיים, כפי שהומלץ בדוח, לא תיתכן התקדמות ממשית. תובנות אלו הן נחלתה של אקדמיה ביקורתית. ראו הרצאתו של אורי מינצק: **"הבעלות על הקרקע ככלי להסדרה חברתית"**, 29 באוקטובר 2009, יום עיון באוניברסיטת באר שבע; ומאמרו של אורן יפתחאל (2009), **"לקראת הכרה בכפרי הבדווים? תכנון מטרופולין באר שבע מול ועדת גולדברג"**. תכנון, כרך 6 (1) 165-184. כפי שתיאר מנהל מחלקת ההנדסה של עיריית רהט, אברהים אבו סהיבאן, בפגישה עם עמותת סיכוי ב-30 ביוני 2009, תביעות הבעלות מעכבות פיתוח ואכלוס של שכונות גם ביישובים המוכרים, ואין נחלתם של יישובי "הפזורה" בלבד.

<sup>18</sup> ראו למשל הסכסוך המתואר בפסק הדין מ-1997 בהליך ע"א 5444/95, עמותת בני מוטרנות הגליל נ' הארכיבישוף מקסימוס סלום והמוטרנות היווניות הקתולית לעכו, חיפה, נצרת ושאר הגליל.

## 2. מצב המקרקעין בישראל: מקרקעין רשומים מוסדרים, מקרקעין רשומים שאינם מוסדרים ומקרקעין שאינם רשומים

בפרק זה נתאר את שלושת הסיווגים של המקרקעין בישראל: רשומים מוסדרים, רשומים לא מוסדרים, ולא רשומים.<sup>19</sup> מטרת הפרק להבהיר את שלושת הסיווגים ולתאר את מאפייני המקרקעין והזכויות הנובעות מהם. לסיווג הקרקע משמעות רבה, וההבחנה בין הסוגים השונים משליכה על זכויותיהם של המחזיקים והבעלים.

מקרקעין הרשומים במרשם המקרקעין של המדינה, "הלשכה לרישום מקרקעין" (טאבו) המנוהל על ידי משרד המשפטים, מחולקים לשני סוגים: "מוסדרים" ו"שאינם מוסדרים".

### 2.1 מקרקעין רשומים מוסדרים

הם מקרקעין שנרשמו על שם בעליהם במרשם המקרקעין לאחר תהליך "הסדר" שנועד לקבוע בהתאם לגבולות ברורים ומדויקים את הבעלות על המקרקעין בהליך מוגדר. ההסדר מכניס סדר במרשם הישן (העות'מאני או הבריטי) באמצעות בדיקת תוקפן של הזכויות הרשומות בו וניפוי הרישומים הלא-מדויקים שהשתרבבו אליו עם השנים. תהליך ההסדר יתואר בהמשך. סעיף 10 לחוק המקרקעין מאשר הסתמכות משפטית על רישום של מקרקעין מוסדרים, כלומר גישת רישום זכויות. במדינת ישראל (לא כולל הגדה המערבית ורצועת עזה) 19,480,000 דונם קרקע מוסדרת בניהול ממ"י, ו-1,394,335 דונם קרקע מוסדרת בבעלות פרטית. מקרקעין לא מוסדרים – רשומים ולא רשומים – יתוארו בנפרד.

הנתונים בנוגע להיקף המקרקעין המוסדרים ואלה שעוברים הסדר באים מכמה מקורות: הנתונים באתר ממ"י<sup>20</sup> שונים מאלו שבאתר המרכז למיפוי ישראל (מפ"י), ושונים גם מנתונים מעודכנים יותר שנמסרו לנו בפגישה במפ"י במרץ 2010.<sup>21</sup> המספרים משתנים כל העת בעקבות פעולות הסדר. לא בכל מקום מכלילים את הגושים והחלקות שבכנרת, בים או במפרץ אילת. לעיתים הנתונים כוללים את מזרח ירושלים ולעיתים הם כוללים את רמת הגולן.

מדובר בתמונה כללית, הכוללת את רמת הגולן (לא כולל הגדה המערבית ורצועת עזה), על 95.02 אחוזים של שטח מוסדר, 2.08 אחוזים של שטח שמתקיימים לגביו תהליכי הסדר, ו-2.90 אחוזים של

<sup>19</sup> מומלץ לקרוא את הפרק תוך כדי עיון בתרשים הזרימה שבנספח א'.

<sup>20</sup> מצגת אגף רכישות, בעלות ורישום. הנתונים כנראה משנת 1993.

<http://www.mmi.gov.il/Osh/Aspx/DownloadTofes.aspx?Maarechet=71&TofesId=41&UserId=-1&RO=true>

<sup>21</sup> פגישה עם מר יצחק פבריקנט, סמנכ"ל לקדסטר במפ"י. (ראו נספח ג').

שטח שאינו מוסדר. לא הצלחנו להגיע לנתונים שאפשר להסיק מהם כמה מתוך חמשת האחוזים ה"מעניינים" נמצאים בקרבת יישובים ערביים או בתוכם, דבר שיכול לתת אינדיקציה טובה לבעלות ערבית עליהם.

### 2.1.1 מקרקעין רשומים שבהם החזקה בפועל אינה מעודכנת ברישום

ביישובים שבהם הונהג הסדר רישום המקרקעין כבר בשנות הארבעים של המאה העשרים, הבעלים המחזיקים במקרקעין הם כבר דור רביעי. נוצר ריבוי של בעלים, לעיתים מאות רבות ואף אלפים בגוש אחד. חלקו של כל בעלים, מחזיק בפועל או מחזיק פוטנציאלי קטן, ואין כל הסדר בר תוקף של מיקום ותיחום בעלות. במקרים רבים יצר המצב הזה סכסוכים (לעיתים סכסוכי דמים) בין בני משפחה או שכנים, בעיקר במצבים של התערבות חיצונית כמו ויכוחים על חלקו של כל מחזיק בהפקעות, עסקאות נטו או ברוטו, תכנון שלא מתחשב בהסדרי הקניין ועוד. במקרים רבים נדמה שהמצב לא ייפתר ללא כפייה חיצונית של הסדר רישום זכויות מעודכן. בשיחות שנערכו לקראת הכנת מסמך זה הוברר שהרישום לא התבצע מסיבות שונות, שהשתנו לאורך השנים:

עם הקמת המדינה ובשנים שלאחר מכן, הציבור הערבי לא רצה לשתף פעולה עם השלטון, בין היתר כי ראה בו גורם זמני וחולף. תפיסה זו תוארה אצל ח'מאסי כתפיסת הארעיות וההמתנה.<sup>22</sup> הקרקע נתפסה כדבר כמעט מקודש, ואיש לא רצה לפגוע בחזקה עליה כתוצאה ממגע עם השלטון. מאוחר יותר הוחלף הזלזול בחשדנות וברצון להסתגר ולא לעורר שדים מרבים, בבחינת "לא אפנה לשלטונות לרישום מקרקעין בבעלותי, וכך אני עשוי להימנע מתשלום מסים, ממפקדי אוכלוסין ושאר מרעין בישין שמזמן שלטון מרכזי, הנתפס כעוין ובעל פוטנציאל גדול לשלילת זכויותי". בהמשך החלו זרמים תת-קרקעיים לערער את ההסתגרות: התערערו ההסדרים הבלתי פורמליים של החזקה בקרקע, המחסור הגובר בקרקע, עליית ערך הקרקע, פיצול המשפחה המורחבת למשפחות גרעיניות ושינוי בגישתן של הנשים (בעבר ויתרו כמעט כל הנשים לאחיהן על הזכות לרשת את הקרקע, אך היום לא כולן עושות זאת, ויש לכך השלכות על תהליכי רישום צווי ירושה).

העיור המואץ ועוד גורמים סביבתיים הובילו לתחילת השינוי ביחס לקרקע. גם השתכללות המערכת הכלכלית והרצון (והצורך) לקחת משכנתאות האיצ את הצורך ברישום בעלות מדויקת. דוברים רבים מציינים את השינוי התפיסתי שמתחולל בחברה הערבית, המתבטא בין היתר גם בסוגיית הרישום: בעשור האחרון ואולי מעט לפני כן, עם התעוררות שיח הזכויות והמשפטיזציה שלו בחברה הערבית, גוברת ההבנה כי הדרך לנהוג במקרקעין היא הפוכה מזו שננקטה עד כה. כחלק מהתחירה לשוויון, יש לרשום את הזכויות הקרקעיות על שם בעליהן בלשכות רישום המקרקעין של המדינה ולעגן את הקשר העמוק לאדמה גם במסמך משפטי התקף כלפי כולי עלמא.

<sup>22</sup> ראם ח'מאסי (2004), חסמים בתכנון יישובים ערביים בישראל. ירושלים: מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות.

## 2.1.2 יתרונו הרישום וההסדר

- הרישום המדויק, המאפיין קרקע מוסדרת שרישום הזכויות בה מדויק ועדכני, מקטין באופן משמעותי סכסוכים על גבולות הקרקע ועל תוצאות פעילות חיצונית לבעל המקרקעין, כמו הפקעה או קביעת ייעודי קרקע ומשמעותם.
- הסדר ורישום זכויות עדכני מאפשר את משכון המקרקעין ומגביר את הפעילות הכלכלית. בחברה הערבית אין כמעט מימון בנקאי לפעילות נדל"נית,<sup>23</sup> תופעה שמכבידה מאוד על ההתפתחות הפיזית והכלכלית של היישובים. בסוגיה הספציפית של מצוקת הדיור, העדר רישום הזכויות ע"ש המחזיקים הוא חסם המונע ממשקי בית רבים את האפשרות לקחת משכנתא, ומוריד את ערכה הכלכלי של הקרקע. ברמה היישובית, חוסר היכולת של בנק לרשום הערת אזהרה לטובתו מונעת באופן חד-משמעי הקמת פרויקטים למגורים בבנייה קבלנית, שכמעט תמיד ממומנים על ידי גורם פיננסי.
- הרישום והוודאות הקניינית מזרזים תהליכי תכנון ומאפשרים פיתוח פיזי מושכל ומסודר ביישובים תוך מתן מענה הולם לצורכי הציבור. תקציבי תכנון רבים יורדים לטמיון בהעדר יכולת לממשם, בשל יחס לא הולם לסוגיות קנייניות.
- הרישום מבטיח את זכות בעליו גם אם אינו מעבד את הקרקע או גר עליה.
- שיטת הרישום מבוססת כך שהזכויות על המקרקעין יכולות להיות שייכות לבעלים אחד או לכמה בעלים.
- רק לבעלי הקרקע יש זכות להעביר את זכויותיהם במקרקעין. תנאי זה מקשה על מעשי מרמה ומגביר את הוודאות העסקית.
- קל להוכיח זיקה לקרקע בתביעות נזיקין (בתביעות של נזקי טבע או תביעות בהליך מול מועצת הזית, למשל, הסתפקו בעבר בתצהיר, ואילו היום דורשים נסח כהוכחת בעלות<sup>24</sup>).

## 2.2 מקרקעין רשומים שאינם מוסדרים

חלק מן המקרקעין שאינם מוסדרים, רשומים במרשם המקרקעין הנקרא רישום ישן או "פנקס השטרות", אלא שמרשם זה טרם עבר את תהליך ההסדר (כפי שיוסבר בהמשך) ועל כן אינו מדויק דיו. לעיתים קרובות מדובר במקרקעין שנרשמו בראשית תקופת המנדט. ההבדל העיקרי בינם ובין המקרקעין המוסדרים בא לידי ביטוי בסעיף 125 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969:

"(א) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו [...]

(ב) רישום לגבי מקרקעין לא מוסדרים יהווה ראיה לכאורה לתוכנו".

<sup>23</sup> דותן לוי, "מימון לנדל"ן במגזר הערבי: מי מפחד לתת אשראי?" כלכליסט, 28.4.2010.

<sup>24</sup> כך לפי מר רג'א ח'טיב, ראש המועצה המקומית דיר חנא.

### 2.3 מקרקעין שאינם רשומים

מקרקעין שאינם רשומים אינם מופיעים כלל בלשכה לרישום מקרקעין, וודאי שאינם מוסדרים. כאמור, העדר רישום נפוץ במרכזי הערים הגדולות, ערביות כיהודיות, ובמרכזי הכפרים (מה שנקרא בחלק מהמפות של גושים וחלקות "שטח בנוי").<sup>25</sup> הסמכות להורות על רישום ראשון, שמטרתו להביא לרישום בפנקס השטרות (להבדיל מפנקס הזכויות) נתונה למפקחים על רישום המקרקעין. המפקחים אינם מוסמכים לפעול מיוזמתם לרישום, ומי שאמור ליזום את ההליך הם בעלי הזכויות. גם ביפו מתמודדים התושבים עם סוגיות של רישום ראשון<sup>26</sup> – תהליך מתיש וארוך. כמה גורמים המטפלים בנושא מסרו לנו כי קורה שמפות מעוכבות יותר מעשר שנים. במצב כזה, כל נתוני הבסיס של המדידה המצויים בשטח נהרסים ונמחקים, ויש למדוד אותו מחדש. יש לזכור שרישום ראשון אינו סוף פסוק. לאחריו יש להמשיך ולפעול להסדרת הקרקע ורישומה בפנקס זכויות. לתופעת המקרקעין הבלתי רשומים השלכות שליליות המתבטאות בכל אותם היבטים שבגללם נקבעה שיטת מרשם למקרקעין (מסים ורכישת זכויות, משכנתא להבטחת חיובים, פומביות העיון וכד').

יש להבחין בין מקרקעין שאינם מופיעים כלל בפנקסי המקרקעין (נזכר בסעיף 134 לחוק המקרקעין), לבין מקרקעין שהם רשומים (בין אם מוסדרים ובין אם לאו) אך הזכויות בפועל של הבעלים בהם אינן רשומות (המתוארים בסעיף 2.1.1) הנזכרים בפרק ו' 1 לחוק המקרקעין. סוג זה של מקרקעין רשומים אך הזכויות בפועל של הבעלים אינן רשומות לא נכלל בסטטיסטיקה של מפ"י כמקרקעין שאינם רשומים, והם נפוצים מאוד; מדובר בזכויות באלפי דירות שטרם נרשמו במרשם המקרקעין, ובהן יחידות רבות ביישובים הערבים. ההבדל והיתרון הגדול של מקרקעין מוסדרים על פני אלו שאינם מוסדרים הוא שבמקרקעין שהוסדרו בתקופת המנדט הבריטי, ואפילו אם יש אלפי מחזיקים בגוש, אפשר לערוך תוכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ובלי להיזקק לפקידי ההסדר ולמפקחים, ולפיכך החוליות העיקריות בשרשרת הן מפ"י וועדות התכנון בלבד. רישום הזכויות על שם בעליהן כתוצאה מפעולות איחוד וחלוקה יזומות מתבצע ביעילות על ידי רשמי המקרקעין.

#### 2.3.1 חוק רישום שיכונים ציבוריים

החוק, שנחקק בשנת 1964, ניסה להתגבר על התופעה של זכויות בבניה רוויה שלא רשומות בפנקסי המקרקעין. חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) (תיקון מס' 6), התש"ע – 2010 אינו מיועד

<sup>25</sup> באפריל 1931 פרסם האחראי על המדידות בפלשתינה א"י את מסקנתו " המדידה הקדסטריט צריה להתנהל בשטח החקלאי הפתוח ולדלג על השטח הבנוי של הכפרים המגובבים" ראה ספרו של גביש בעמ' 180, בין היתר כי באיזורים הללו כבר היו גושים פיסקליים, לצרכי גבייה.

<sup>26</sup> עו"ד אמיר בדראן מ"פ, המתמחה במקרקעין, סיפר לנו על שלושה ניסיונות מתישים להביא לרישום ראשון של קרקעות ביפו.

להביא לרישום של בתים משותפים בפטור ממסים או בחריגה מתוכניות בניה, אולם מתמודד עם שני חסמים אלו באופן שמקל על רישום הזכויות,<sup>27</sup> כך למשל מן הפן התכנוני, וועדת התיאום שולבה בתיקון שנעשה בחוק התכנון והבניה והוקנו לה סמכויות של גוף תכנוני.

תחולתו של החוק היתה לבניינים שנבנו עד שנת 1964, והוא הוארך שוב ושוב גם לאחר מכן.<sup>28</sup> על פי החוק, שיכון ציבורי יכול להיות מוכרז בתנאים מסוימים, שרוב הבנייה בחברה הערבית אינה עונה עליהם: "מקרקעין שהוקמו עליהם בניינים בידי המדינה או מטעמה או ביוזמתה או שהמדינה רכשה בניינים שעליהם". מדובר אם כן באפליה כפולה: ראשית, לא נבנו שיכונים ציבוריים לחברה הערבית, וכעת רק שיכונים אלה זוכים לסיוע בהליכי הרישום, ביוזמת המדינה ועל חשבונה.

בהחלטה מס' 151 של הממשלה מ-12 במאי 2009, "האצת רישום מקרקעין", הוחלט להאיץ את פעילות הרישום.<sup>29</sup> בין היתר החליטה הממשלה לבטל את חוק רישום שיכונים ציבוריים, אך לשמור על הגדרת "שיכון ציבורי" ולא להחיל את מאמצי רישום הזכויות על כל היחידות שאינן רשומות (ראו ס' 7 להחלטה). כך תוקן<sup>30</sup> חוק התכנון והבניה והוקמה מכוחו ועדות משנה סטטוטוריות לוועדה המחוזית לעניין רישום זכויות במקרקעין, אשר הוסמכו לאשר תוכניות ותשריטים לצורכי רישום זכויות במקרקעין שהוכרוזו על ידי שר הבינוי והשיכון כשיכון ציבורי. לוועדות לרישום זכויות במקרקעין הוקנו הסמכויות של הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

חשיבותו של החוק נעוצה בעיקר בהצהרה של המדינה כי היא מעדיפה לקדם את הרישום על פני מטרות וערכים אחרים, כגון התאמה לחלקות ישנות, תוכניות קיימות וגביית מסים. לענייננו, המשמעות המעשית של הגדרת "שיכון ציבורי" היא הדרה ניכרת של המגזר הערבי מהיתרונות שהוא מעניק, ולמעשה קביעה שהעדפה זו של המדינה לטובת הרישום לא חלה על מרבית הבנייה בחברה הערבית.<sup>31</sup> יצוין כי בהצעת "המחליטים" של משרד ראש הממשלה לרפורמה הכוללת בחוק התכנון והבניה<sup>32</sup> ניתן למצוא גם את הוועדה לרישום מקרקעין, המעידה על רצונה של הממשלה להמשיך לקדם את השינוי בהליכי הרישום גם במסגרת הרפורמה.

<sup>27</sup> ראו סעיף ס' 2, 6, 5(ד) לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד-1964.

<sup>28</sup> ראו פרוטוקול משיבת ועדת הכלכלה, 30 בנובמבר 2009 [www.knesset.gov.il/protocols/data/rkf/kalkala/2009-11-30-02.rtf](http://www.knesset.gov.il/protocols/data/rkf/kalkala/2009-11-30-02.rtf). ודיון המשך מיום 9.2.2010 שחלק נכבד ממנו עסק בנושא המיסוי: <http://www.knesset.gov.il/protocols/data/html/kalkala/2010-02-09-01.html>

<sup>29</sup> <http://www.pmo.gov.il/PMO/Archive/Decisions/2009/05/des151.htm>

<sup>30</sup> ועדת משנה לרישום שיכונים ציבוריים, (תיקון מס' 93), תש"ע-2010 סעיף 1א11. חוק התכנון והבניה

<sup>31</sup> לעיתים גם מבנים במגזר הערבי זוכים לחסות החוק, כמו למשל באיכסאל, ביר אלמכסור, שיבלי, כבול, ג'דידה-מכר, עין אלאסד, דיר חנא ונחף (רשימה שמסר לנו מר יואב קולר מממ"י).

<sup>32</sup> <http://www.pmo.gov.il/PMO/Secretarial/Decisions/2010/01/des1295.htm>

לסיכום, רישום תמורות והסדר קרקעות יכול להיעשות באחד מהמקרים הבאים:

1. הסדר קרקע
2. תמורה בשטח מוסדר על סמך על תב"ע
3. שטח מוסדר – רישום לפי תוכנית רישום שיכון ציבורי (תרש"צ)
4. שטח לא רשום – רישום ראשון
5. שטח לא מוסדר – רישום על סמך תב"ע
6. שטח לא מוסדר – רישום לפי תרש"צ

## 2.4 הליכי רישום והסדר מקרקעין – תמונת מצב

כאמור, במרבית מרכזי הכפרים לא קיים הסדר, בין אם הקרקע רשומה ברישום ראשון ובין אם לאו. לא הצלחנו לקבל נתונים על הפילוח המדויק של מרכזי הכפרים,<sup>33</sup> אך ברור כי הבעיה מקיפה את רובם. לפי הידוע לנו מנתוני מפ"י, כיום מתבצע הסדר מקרקעין ב-57 יישובים ערביים. הרשויות המקומיות המובילות מבחינת מספר הגושים שבהם מתבצע הסדר הן אום אלפחם (שבה מסדירים 28 גושים), טייבה (17 גושים), כסיפה (68 גושים), תל שבע (21 גושים) ורהט (22 גושים), ובסך הכול 467 גושים בכל הרשויות הערביות (או 339 גושים, ללא 4 העיירות הבדוויות). איננו יודעים בכמה דונמים מדובר, וגם לא באיזה שלב מצוי ההסדר או מה מעכב את השלמתו. ממ"י מסר לנו נתונים שונים המתמקדים בגושים אחרים בהליכי הסדר.<sup>34</sup>

המקור לפער להערכתנו הוא העדר מסד נתונים משותף שנובע מריבוי השחקנים וריבוי הנתונים. אמנם משרד המשפטים הוא האחראי על הסדר המקרקעין, אולם אין לו שליטה על השותפים הרבים לתהליכים המורכבים שמהווים את ההסדר. ממ"י, שחקן ציר, פועל להסדר במגזר הערבי רק באזורים שבו הוא בעלים או בעלים משותף, ובאופן חלקי מאוד.

להבנתנו, ההבדל המעשי והמשמעותי ביותר בין קרקע שלא קיים לגביה רישום ראשון (ראו הסבר בפרק 2.3) ובין קרקע שרשומה בגושים ישנים הוא בעיקר לעניין הוצאת ההיתר. בקרקע לא רשומה מסתפקת הוועדה המקומית באישור מס רכוש, ואילו בקרקע רשומה ברישום ישן יש לספק הוכחות בעלות על פי חוק – נסח טאבו שמצוין בו מבקש ההיתר כבעלים. מכך עולה באופן מפתיע כי בהקשר של הוצאת היתר בנייה, מצבו של בעלים בקרקע שאינה רשומה כלל הוא טוב יותר.

לגבי שאר הסוגיות – בשל ריבוי המחזיקים בקרקע כתוצאה מירושות ועסקאות מכר, המצב הוא דומה הן בהינתן רישום ראשון והן בהעדרו, כל עוד שאין הסדרה מעודכנת של המקרקעין והזכויות, הרי

<sup>33</sup> במינהל ובמפ"י אין קבצים מוכנים לעניין זה, אבל אפשר להכין במאמץ לא גדול אם תתקבל החלטה מתאימה והנחיה מגבוה, למשל מהוועדה להאצת הרישום. לחלופין ניתן להיעזר בחברות המתמחות בכך, כגון חברת גאודע <http://www.geo-da.co.il/ActivitySingle.aspx?ID=52&tid=2>

<sup>34</sup> ראו תוכנית העבודה לרישום של מינהל מקרקעי ישראל – 2010 נספח ד'.

שהמצב נותר בעינו- חוסר יכולת למשכן, סכסוכי בעלויות, מושאעות (בעלות משותפת, בדרך כלל עם רשות הפיתוח) שמעכבות ניצול יעיל ורציונלי, חוסר ודאות וכיו"ב.

### 3. שלבים עיקריים בפעולות ההסדר

פעולת ההסדר נוגעת למרבית מרכזי הכפרים הערביים, והבנת התהליך הכרחית לניתוח החסמים האורבים בדרך. התהליך הוא ארוך, מורכב ורב-משתתפים, ולכן הוא מועד להיתקע ואף נתקע לא מעט בשלבים שונים. כיוון שמטרתנו היא לשרטט כאן המלצות להסרת החסמים ברישום, נתאר את התהליך בפרוטרוט כדי להבין היכן בדיוק מצויים חסמים אלו בתהליך הרישום:

א. תחילה מתפרסמות הודעות הסדר שונות המצביעות על אזור ההסדר ומיקומו לצורך נוכחות הטוענים לבעלות או זכויות אחרות הנוגעות לחלקה בעת סימון גבולות החלקות והגוש על ידי המודדים מטעם פקיד ההסדר.

ב. חשיבות רבה ניתנת לנוכחות הטוענים לזכויות בעת עריכת בדיקת הגבולות ותיחום החלקות.

ג. להוכחת הזכויות, כל בעל זכות נדרש להגיש תזכיר תביעה ולפרט את אופן הרכישה בצירוף מסמכים מקוריים המוכיחים את הבעלות.

ד. לאחר קבלת רוב התביעות מהבעלים הטוענים לזכויות בקרקע מתפרסם לוח התביעות, המשקף את תוכן תזכירי התביעה.

ה. 15 יום אחרי פרסום לוח התביעות ניתן לערוך בירור תביעות (על פי הודעה המתפרסמת מראש) ולקבוע את הזכויות שייכללו בלוח הזכויות.

ו. תביעות סותרות מועברות לבירור והחלטה של שופט בית משפט מחוזי באזור ההסדר.

ז. לאחר קביעת הזכויות, פקיד ההסדר מזמן את בעלי הזכויות להיות נוכחים בעת הקראת לוח הזכויות ולאחר מכן חותם על הלוח ומאשר את המפה הסופית.

ח. לוח הזכויות מתפרסם לתקופה של 30 יום בשלושה אתרים מרכזיים.

ט. ערעור על החלטת פקיד ההסדר שנרשמה בלוח הזכויות או בקשה לתיקון הלוח תוגש לבית המשפט המחוזי שבאזור ההסדר.

פעולות ההסדר מתנהלות בפומבי והציבור רשאי לעיין בתיקי ההסדר. הגופים המעורבים בהסדר: שבעה אגפים במפ"י (שבו כל אגף מסתמך על עבודת קודמו), מודדים פרטיים, ועדות התכנון, עיריות, מועצות מקומיות ואזוריות, פקיד ההסדר, רשם המקרקעין, ועדת תיאום (לאישור תש"צ ותרש"צ) ובית המשפט המחוזי (בירור תביעות סותרות).

תהליך ההסדר דורש הכנת כמה מפות. המפה המוקדמת היא למעשה הצעה לחלוקה. לאחר שמפה זו עוברת ביקורת היא מתפרסמת, ולאחר קבלת הערות מתפרסמת מפה מוקדמת מעודכנת, ואחריה מפה ארעית. אחרי ההערות למפה הארעית מתפרסם לוח התביעות. בעקבות הערות והכרעות בתביעות

שמתעוררות מכינים מפה טרום-סופית, ואז מתפרסמת מפה סופית. הקרקע נחשבת למוסדרת רק אחרי רישום המפה הסופית בספרי המקרקעין וקביעת המספרים הסופיים של החלקות בגוש.

### 3.1 הליך ההסדר – אחריות, סמכות ותקצוב

**חשוב לציין כי האחריות להסדר מקרקעין היא של המדינה ולא של בעל המקרקעין.** ההסדר הוא הליך סטטוטורי, המדינה יוזמת את ההסדר וקידומו תלוי בה במידה רבה, ולכן לעבודה שמינהל מקרקעי ישראל מנהל את רוב הקרקעות במדינה לא צריכה לכאורה להיות נפקות לקידום ההסדר, כי האחריות לביצועו חלה על המדינה ולא על הבעלים (פרטי או ממ"י).

תוכנית העבודה לרישום נקבעת על פי החלטה של ועדת היגוי בראשות מנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים, ובה חברים המרכז למיפוי ישראל, ממ"י ומשרד הבינוי והשיכון. התוכנית מובאת בפני הוועדה להאצת הרישום, ועדה בין-משרדית בראשות משרד האוצר, בה חברים מרבית הגורמים הנוגעים ברישום<sup>35</sup> וזו עוקבת אחרי ביצועה.

תוכנית העבודה לרישום היא שקובעת במידה רבה את תוכניות העבודה של מפ"י. בעלי קרקע פרטיים אינם מיוצגים בשתי הוועדות, ודאי לא נציגות של בעלי קרקע ערביים, והטון הדומיננטי בשתייהן הוא של ממ"י ומשרד השיכון כצרכנים של הסדרי מקרקעין.

בפועל, המינהל יוזם הסדרים על קרקעות שבניהולו, בין היתר באמצעות השפעה על סדר היום של שתי הוועדות. כך נדחק מסדר היום הטיפול בהסדר קרקעות בבעלות פרטית ובעיקר רישום ביישובים הערביים.

ברור כי תהליך הסדר תקין אינו יכול להתבצע ללא שיתוף פעולה של התובעים לזכויות בקרקע. אם התובעים לא מגישים את תביעותיהם, על פקיד ההסדר יהיה להשלים את ההסדר לפי הרישום הישן - דבר הסותר את המטרות של ההסדר - או לרשום את הקרקע על שם המדינה, אשר כידוע נחשבת כתובעת זכויות אף אם לא הגישה תזכיר תביעה (ראה סעיף 22 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין). על פי מנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין<sup>36</sup>, תוצאה זו עלולה להביא לעיוותים, וזו הסיבה העיקרית שבעטייה, כך על פי המנהלת, ההסדר באזורים בהם צפוי כי לא יהיה שיתוף פעולה - לא מתקדם ואינו יכול להתקדם. משכך, לדעתנו, על המדינה, כגוף שלטוני וכריבון לתת את הדעת כיצד לגרום לאותם בעלי זכויות לקחת חלק פעיל בהליך, שהוא כאמור, באחריותה. כלומר, המדינה צריכה להפוך מגורם סביל המחכה להשתתפותם של בעלי הזכויות, לגורם פרואקטיבי, המייצר תהליך בצורה שתנגיש אותו לנמעניו, בעלי הזכויות.

<sup>35</sup> מפ"י, פקידי הסדר של משרד המשפטים, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל. יו"ר הוועדה כיום הוא מר אריאל יוצר מאגף התקציבים במשרד האוצר, שנכנס לאחרונה לתפקידו.

<sup>36</sup> מכתב מנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין, הגב' עליזה קן, אל ראש הרשות לפיתוח כלכלי בחברה הערבית, 19/8/2010.

בנוסף, ישנן מגבלות תקציב. כך למשל התקציב של מפ"י מוגבל ומספיק להכנת מפות עבור רישום של כ-40 גושים בשנה בלבד, אם כי מנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין מוסרת כי בשנת 2009 נרשמו למעלה ממאה גושים.<sup>37</sup> כך או כך, נמסר לנו כי למעלה מ-3,000 גושים טרם נרשמו (לא כולל גושי תביעות הבעלות של הברווים). תקציב מפ"י מנוצל על פי החלטות של הוועדה להאצת הרישום, ולטענת סמנכ"ל במפ"י, חלק גדול מן התקציב להסדר גושים מנוצל להסדר במרכזי הכפרים הערביים. להערכתנו, בקצב הזה יסתיים הרישום במדינה (שרובו חסר כאמור בחברה הערבית) בתוך 75 שנה – דבר בלתי סביר בכל קנה מידה.

גם עבודת פקידי ההסדר מתבצעת במידה רבה על פי סדר העדיפויות שנקבע על ידי האגף, בתיאום הגורמים הממשלתיים. פקידי ההסדר לא מסוגלים להתמודד עם כל החומר שמוזרם אליהם ומוטל עליהם עומס עבודה אדיר. ההחלטה מה יטופל ראשון גוזרת על בעלי מקרקעין, בעיקר פרטיים, בעיקר ערבים, המתנה ארוכת שנים.<sup>38</sup> לעיתים מזומנות, עקב חלוף הזמן יש למדוד מחדש את כל האזורים שבהסדר, מה שמייקר מאוד את התהליך ושוב מעכב את תהליכי הרישום, וחוזר חלילה.<sup>39</sup> דוגמה לכך היא הליך ההסדר שהחל באום אל-פחם, שם מדובר בהסדר ראשוני, שאינו חלק מהליך תכנוני ולא תוכנית איחוד וחלוקה. ההסדר עבר בהצלחה את השלב הראשון (מדידות בשטח, כניסה לחצרות הבתים ועוד). כאמור, זהו שלב בעייתי שמעורר חשדנות וכוך בקושי מול תושבים, ובמקרים מסוימים התהליך נעצר כבר בו. העירייה השכילה ללוות זאת בתהליך הסברה מקיף, המודדים לוו בנציג שנתפס כאמין מצד הרשות המקומית, ובכך אפשרו את השלמת השלב הראשון. אולם למרות שיתוף הפעולה המוחלט בין התושבים והרשות המקומית המהלך נעצר. פניות חוזרות ונשנות בכתב מצד ראש הרשות<sup>40</sup> הביאו, רק לאחרונה, להכללתה של אום אל-פחם בתוכנית העבודה להסדר של משרד המשפטים לשנת 2011, אך יש לשוב ולבצע את המדידות בשטח, שכן אלו אבדו את תוקפן.

---

<sup>37</sup> לשם השוואה, לא ידוע לנו מהו תקציב המרכז לרישום משבצות חקלאיות, הפועל לרווחת המגזר החקלאי היהודי.

<sup>38</sup> מנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין (במכתבה מיום 23/2/2011 למנכ"ל עמותת סיכוי) חולקת על טענותינו לגבי פקידי ההסדר. בפרט היא חולקת על הטענה בדבר "חוסר היכולת להתמודד עם כל החומר הזורם אליהם" ועל המסקנה בדבר ההמתנה ארוכת השנים שנגזרת על בעלי הקרקע הפרטיים.

<sup>39</sup> עוד על סוגיית לוחות הזמנים ראו משה רז כהן (2008), **איחוד וחלוקה**. בורסי הוצאה לאור, פרק 48, עמ' 329.

<sup>40</sup> מכתב ראש העיר אל מר ניסן גונן סגן מנהלת האגף לרישום והסדר מיום 7/3/2010. מנהלת האגף במכתבה לעמותת סיכוי הבטיחה שיעשה מאמץ לקדם את ההסדר.

## 3.2 מקומה של מערכת המשפט

מרוויינים רבים מתחו ביקורת על התנהלות מערכת המשפט בענייני מקרקעין. לדבריהם, כאשר מגיעה תביעה במקרקעין, השופטים חוששים מהכרעה ולעיתים הם מושכים את הדיון בתיק עשרות שנים.<sup>41</sup> פרקליט העוסק בכך תדיר סיפר לנו כי בבית המשפט המחוזי בנצרת לבדו תלויים ועומדים מאות תיקים של הסדר במקרקעין.

כמה מרוויינים קראו להקים בית משפט נפרד לענייני מקרקעין, בשל העדר הבנה של שופטים רבים בסוגיה. בנוסף, גם כשניתן פסק דין הוא אינו חד-משמעי ולא ניתן לרשום מכוחו בלשכת המקרקעין, אלא יש לקיים הליכים נוספים שדורשים את הסכמת הצדדים, כמו הכנת מפת מדידה ערוכה על פי התקנות, במקום שזו תהיה חלק מפסק הדין ותוגש בידי מודד מומחה של בית המשפט.

פסקי דין של פירוק שיתוף שאינם מלווים בהליכים המתאימים במוסדות התכנון אינם ישימים ואי אפשר לפעול על פיהם. תמוהה בעינינו העובדה שבתי המשפט לא מבהירים לצדדים (שלא פעם גם עורכי דינם אינם מכירים את הדין במידה מספקת) כי עליהם לערוך תוכנית על פי תקנות התכנון והבנייה ולפרק את השיתוף על פיה, אחרת לא ניתן יהיה להוציא את הפירוק אל הפועל והליך משפטי של שנים יירד לטמיון.

דרך נוספת להתגבר על הסחבת בבתי המשפט, שהיא לעיתים קרובות תוצאה של מאמצים מכוונים מצד אחד הצדדים שאינם מעוניינים בתוצאות פסק הדין, היא לייצר "איים". הכוונה היא לא לציית עוד לנוהג ש"גוש רושמים בשלמותו", אלא לרשום את כל החלקות בגוש שאין לגביהן סכסוך, ולהשאיר את הסכסוך כ"א" לא רשום בתוך הגוש שיירשם. רבים מאנשי המקצוע (עורכי דין, מודדים) אינם יודעים כי התקנות מתירות את האפשרות הזאת. כך יוכלו רוב הבעלים בגוש ליהנות מיתרונות הרישום בלי להיות בני ערובה בידיהם של סרבני הסדר. הדבר גם יקטין את כוח המיקוח של אותם סרבנים.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> צוין לטובה בית המשפט בנצרת שאינו מפחד מהכרעות, ובמיוחד השופט כחילי.

<sup>42</sup> מנהלת אגף הרישום והסדר המקרקעין חולקת על מסקנה זו במכתבה ל"סיכוי" הנזכר לעיל (הערה 39) בשל השקפתה שהוא "דוחק את הקץ" ואינו מעשי במקרים רבים.

## 4. החלטות ועדת הערר במחוז צפון

פרק זה דן בקבלת היתרי בנייה בקרקע רשומה ולעיתים אף מוסדרת, אולם מרובת מחזיקים שאינם רשומים כבעליה (ראה סעיף 2.2.1) בדרך כלל כתוצאה מאי-רישום ירושות ועסקאות במשך דורות. זו סוגיה נפוצה, נפוצה וחדשה, ולכן בחרנו להקדיש לה פרק נפרד.

שורה של החלטות שהתקבלו משנת 2008 שמו קץ למצב שנגד את הדין, שבו מבקשי היתרים השתמשו במסמכים שונים (שאינם העתק מנסח רישום) להוכחת בעלות על הקרקע כדי לקבל היתר בנייה. אחת ההחלטות המפורטות היא החלטה בערר 179/08, עלי קאסם גנאים נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייה לב הגליל ופואד קאסם עבדאללה גנאים, מ-6 בינואר 2009. בהחלטה זו שבה ועדת הערר וקבעה כי "אין לקבל פתרון מסוג זה. משקבע המחוקק את הדרך להוכיח זכויות בקרקע, יש לכבדה ולא להמציא פתרונות חסרי בסיס מבחינת הדין הקיים."<sup>43</sup> מפאת חשיבותן, נביא קטע רלבנטי מאחת ההחלטות, אשר דנה באדם שביקש להוכיח את בעלותו באמצעות פסק דין של בית משפט. הוועדה המקומית דחתה את בקשתו לדון בהיתר, ומכאן הערר.<sup>44</sup>

"10. תקנות התכנון קובעות כי על מגיש בקשה להיתר להגישה כשהיא חתומה על בעל זכות בנכס. [...] בנכס הרשום במרשם המקרקעין הבעל הרשום או חוכנו; ... בנכס שאינו רשום במרשם המקרקעין – מי שחייב עליו בתשלום מס רכוש וקרן פיצויים לפי הרשום בפנקסים המנוהלים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961.

15. הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינו דקלרטיבי בלבד. הוא קונסטיטוטיבי, ובהעדר רישום שכזה, אין לאביו של העורר כל זכות בקרקע. הוא אמנם זכאי להירשם ככזה, אולם כל עוד הוא לא עשה כן, אין הוא עומד בדרישה הקבועה בתקנה 2א(1) לתקנות, ואין הוא "הבעלים הרשום" של הקרקע. עמד על כך בית המשפט העליון, ע"א 288/95 ג'ורג'ט נקולא סארגי לחאם ואח' נ' נימר סלים אל-זארובי ואח', פ"ד נד(2) 598, 619-618 (ההדגשות הוספו על ידי ועדת הערר):

עניינו של פסק הדין בפשרה הוא מתן תוקף להסכם פשרה שבעקבותיו הוטל חיוב אישי על לחאם להעביר את המקרקעין הרשומים על שמם לזארובי. ההסכם הושג בתביעה שהוגשה על ידי זארובי נגד לחאם, על פי חוזה מכר מקרקעין שנכרת ביניהם בשנת 1942. החוזה הוא התחייבות אובליגטורית להעביר בעלות במקרקעין, ופסק הדין בפשרה הנותן לו תוקף איננו משנה מאופיו האובליגטורי. זהו פסק דין לאכיפת הסכם מכר שהינו פסק-דין גברא (In Personam) המחייב את הצדדים הישירים להתדיינות ואת חליפיהם. הוא איננו מתיימר לקבוע דבר-מה ביחס לצדדים שלישיים כל עוד לא נרשמו המקרקעין על שם זארובי. [...] רישום המקרקעין הוא המקנה זכות בעלות בקרקע, באשר הרישום הוא קונסטיטוטיבי ובלעדיו אין עוברת זכות הקניין במקרקעין (סעיף 7(ב) לחוק המקרקעין);

<sup>43</sup> ציטוט מתוך ההחלטה נוספת בערר 239/08, עלי דיאב טרביה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה לב הגליל ועותמאן איברהים אבו יונס, מיום 23 בנובמבר 2008 (ראו נספח ו').

<sup>44</sup> ערר 63/09, מקום הבנייה: עראבה, כסרא דראושה נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייה לב הגליל (ראו נספח ז').

4. זאת ועוד, בדומה להוצאתו לפועל של פסק דין, הרישום איננו פעולה אוטומטית המתבצעת על ידי הרשם בהינתן פסק הדין. אף שהרשם חייב לרשום את פסק הדין [...], על הזוכה להניע את גלגלי המרשם כשבדיו פסק הדין לטובתו ולעמוד בתנאים הנדרשים לצורך ביצוע הרישום, וביניהם החובה להוכיח כי שולמו המסים החלים על המקרקעין ועל העברתם, כגון מסים לרשויות המקומיות, מס שבח מקרקעין ומס רכישה. [סעיף 4]

17. שמענו גם כי הסיבה שבעטיה לא מתבצע הרישום בלשכת רישום המקרקעין היא קיומם של חובות לשלטונות המס. אנו סבורים כי זוהי סיבה טובה מדוע לא להקנות מעמד למי שלא ביצע רישום עקב סיבה זו, וזאת אפילו הדבר לא היה מוצא את ביטוי בפסק הדין ההצהרתי, קל וחומר כאשר דברים אלו נאמרו מפורשות ונקבעו כתנאי לביצוע הרישום של אבי העורר כבעלים. בספר החוקים קיימות הוראות, אשר נועדו לסייע לשלטונות המס לגבות חובות, על ידי מניעת ביצוע הרישום. [...] אי-עמידה על ביצוע הרישום מהווה תמריץ לאי-ביצוע התשלומים המגיעים למדינה. אנו מוצאים כי אין זה ראוי כי אורגן סטטוטורי, כגון הוועדה המקומית, יסייע, גם אם בעקיפין, להשתמטות ממסים. על כן, גם מסיבה זו, אנו סבורים כי ניתן לקבוע שאין לראות במי שזכויותיו אינן רשומות כבעל זכות בנכס מכוח תקנה 2א לתקנות " (ההדגשות במקור).

#### 4.1 השפעת ההחלטות

בעקבות שורת ההחלטות שונתה המדיניות בחלק מן הוועדות המקומיות, ותושבים נתקלו בסירוב גורף של חלק מן הוועדות המקומיות לדון בהיתרי הבנייה שהוגשו להן בהעדר חתימת בעלים רשום. הדבר יצר כעס ומרמור בקרב מי שרצה להסדיר את המעמד החוקי של מגוריו. על פי מה שנמסר לנו, רוב רובן של הבקשות להיתר שמוגשות לוועדות המקומיות (לפחות במחוז הצפון) עניינן בהסדרת בנייה קיימת, לרוב בעקבות פעולות פיקוח והתראות של הוועדות המקומיות.<sup>45</sup>

בוועדה מקומית לב הגליל, למשל, התקיימו דיונים לא מעטים בעניין עקב התסיסה הציבורית. בלשכתו של יו"ר הוועדה עו"ד מנחם עירון התקיים ביוני 2009 דיון רב-משתתפים בנושא. היועצת המשפטית עו"ד חנין מויס סמעאן חיוותה את דעתה בצורה מפורטת. ההחלטה היתה לפנות לשר כדי לשנות את החוק ולפרט כמה אמצעים חלופיים שיספקו את הוועדות לתכנון ולבנייה, אולם לא ידוע לנו על תשובתו בעניין. בנובמבר 2009 דנה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל בעניין. הדיון וההחלטה (ראו שניהם בנספח ח') שיקפה התנגשות חזיתית בין גורמי המקצוע בוועדה ובין נבחרי הציבור.

נציין כי אנשי ציבור ואנשי מקצוע ערכים שעומדים שוחחנו (מודדים, מהנדסים ועורכי דין) אמרו לנו בשיחות שלא לציטוט כי אם ישונה החוק יימשך הכאוס השורר בענייני הרישום לנצח ואף יחמיר. הקלה או ויתורים משמעותיים שלעולם לא יהיה רישום מקרקעין מסודר בחברה הערבית.

על פי מהנדס הוועדה המקומית לב הגליל, רשם המקרקעין במחוז צפון ויו"ר ועדת ערר בצפון, ההחלטה הביאה להאצה משמעותית ברישום המקרקעין במגזר הערבי בצפון, שכמוה לא נראתה מאז קום המדינה. תנופה דומה לא נרשמת במחוזות אחרים, שבהם הוועדות לתכנון ובנייה לא מקפידות

<sup>45</sup> יצוין כי חלק מפעולות הפיקוח של הוועדות הן פועל יוצא של הלשנות (ברובן אנונימיות) של תושבי המקום, חלקם בעלי מקצוע בתחום הבנייה והרישוי וחלקן תוצאה של סכסוכי בעלות, ולא דווקא יוזמות של הוועדות עצמן.

ליישם את הוראות החוק. אנו ממליצים לבחון בצורה השוואתית ומדויקת אם יש ממש בהתרשמות זו של בעלי התפקידים. הבדיקה תיעשה תוך השוואה בין נתונים בדבר רישום תוכניות איחוד וחלוקה ואישורן בתחומן של ועדות המיישמות את הדין בנוגע להוכחת בעלות, ובין הוועדות שאינן מקפידות על כך.

## 5. תסמינים, בעיות וחסמים ברישום מקרקעין

למרות השינוי בתפיסה בדבר הקרקע וההבנה הגוברת בצורך בהסדרתה וברישומה, אזרחי ישראל הערבים עדיין לא פתחו במהלך מסיבי של לחץ לכיוון רישום מקרקעין ועידכון הזכויות והממשלה מצידה לא פתחה במהלך של הנגשה פרואקטיבית של תהליכי ההסדר והרישום. הבעיה של מחזיקים רבים שאינם רשומים כבעלים עדיין נפוצה ביותר. למצב זה יש השלכות חמורות על פרטים כמו גם על היישובים הערבים. פרק זה מבקש לנתח לעומק את התסמינים, הבעיות והחסמים המונעים את רישום המקרקעין והזכויות על שם בעליהם ואת ההשלכות של אי הרישום.

הניתוח מתבסס על מודל שיטתי למיפוי חסמים בהנגשת שירותי הממשלה לאזרחים הערבים, מודל שפותח בעמותת סיכוי<sup>46</sup> והוצג לראשונה במסמך "חסמים לסיכויים – מיפוי חסמים והמלצות מדיניות בדרך לשוויון בין ערבים ליהודים בישראל" (אוגוסט 2010).<sup>47</sup> מטרת המודל הינה לאתר, לאפיין ולנתח חסמים המונעים הנגשה שוויונית של משאבי המדינה לאזרחים הערבים וזאת לשם יצירת המלצות מדיניות קונקרטיות ושימויות להתמודדות עמם. מציאת החסמים מחייבת חקירה שיטתית המעמיקה חדור דרך מערכת מורכבת של בעיות ותסמינים המכסים על החסמים.

במסגרת המודל, תסמינים הם נתונים המעידים על פער בין יהודים לערבים – לרעת הערבים – באופן שבו מתפלגת חלוקתו של משאב ציבורי כלשהו או במבחן התוצאה. התסמינים נראים על פני השטח בעוד הבעיות הגורמות לתסמינים נמצאות ברמה עמוקה יותר וניתן לסווגן בד"כ לשני סוגים: א. בעיות בקרב מנגנוני השלטון (בעיות חיצוניות) וב. בעיות בקרב החברה הערבית (בעיות פנימיות) בעיה מאופיינת על ידי אחת משמונה הקטגוריות הקבועות במטריצת איפיון הבעיות (למשל – תת תקצוב, העדר תוכניות יחודיות וכיוב'). החסמים הינם אותם מנגנוני עומק הגורמים לכל הבעיות המביאות בסופו של דבר לאי שוויון המתבטא לעין בתסמינים, כלומר בפער בין יהודים וערבים. החסמים נמצאים הן בשלטון המרכזי – בכנסת, במשרדי הממשלה ובגופי הסמך שלה והן בחברה הערבית – ברשות המקומית, בקהילה, במשפחה ובפרט. גם לחסמים יש איפיונים קבועים מראש, כגון – חסם כתוצר של החלטה, כתוצר של הליכי ביצוע, של חוסר מעש וכיוב'.

<sup>46</sup> המודל פותח בעמותת סיכוי על בסיס עבודתו של פרופ' שלמה חסון (2006) "חסמים בפני פיתוח ושוויון בין ערבים ליהודים בישראל: הצעה למסגרת חשיבה". בתוך: שלמה חסון ומיכאל קרייני (עורכים) חסמים בפני שוויון הערבים בישראל. ירושלים, מכון פלורסהיימר לחקר מדיניות

<sup>47</sup> [http://www.sikkuy.org.il/docs/sikkuy\\_mediniut\\_2010.pdf](http://www.sikkuy.org.il/docs/sikkuy_mediniut_2010.pdf)

## 5.1 תסמינים

בבואנו לנתח את התסמינים הכרוכים בסוגיית רישום המקרקעין, חוזרת ועולה השפעת הרישום על מכלול החיים ביישובים הערבים. התופעות המצוינות לעיל כתסמינים נפוצות יותר ביישובים הערבים מאשר ביישובים היהודים ומקשות במיוחד על האזרחים הערבים. התסמינים המרכזיים הנראים לעין הינם:

I. קושי לקדם תוכניות מפורטות ביישובים הערבים

II. קושי לקדם פיתוח פיזי של היישובים הערבים

III. קושי בקבלת היתרי בנייה

IV. קושי למשקי בית בקבלת משכנתא

V. קושי ליזמים בקבלת אשראי פיננסי

השלב הבא הינו ניתוח הבעיות הגורמות לתסמינים ואפיון.

## 5.2 בעיות

**בעיה א' - בעיית "על" - מחזיקים רבים אינם רשומים כבעלים.**

אזרחים ערבים רבים מחזיקים בקרקע – מתגוררים עליה, מתפרנסים ממנה ומוכרים בסביבתם כבעליה, אך אינם רשומים כבעלים במרשם המקרקעין. בעיה זו גורמת לכל התסמינים שהוצגו קודם.

אפיון הבעיה: בעיה זו יכולה לזכות בשני אפיונים 1. אי ניצול שירות מצד החברה הערבית, שכן אזרחים ערבים רבים לא מנצלים את השירות של רישום המקרקעין. 2. אי הכלה במערך הכללי הקיים, שכן מערך הרישום לא מצליח להכיל ולתת מענה לצרכי החברה הערבית בתחום זה.

מיקום הבעיה: בחברה הערבית ובמשרדי הממשלה

**בעיה ב' – שיעור נמוך של יוזמות פרטיות לתכנון מפורט**

בעלי קרקעות ומחזיקים בקרקעות ביישובים הערבים לא נוטים ליזום תכנון מפורט, בניגוד למתקיים ביישובים היהודים.

אפיון הבעיה: אי ניצול הזדמנות

מיקום הבעיה: בחברה הערבית ברמת הפרט

### **בעיה ג' – רשות מקומית לא יוזמת תכנון מפורט**

בהינתן בעיה ב', התכנון המפורט אמור להיות ניזום בידי הרשות המקומית. רוב הרשויות המקומיות מתקשות להקצות תקציב לכך.

אפיון הבעיה: מדובר בשני סוגים של בעיה מסוג תת תקצוב: 1. הרשות המקומית לא מתקצבת באופן מספק את תהליך התכנון. 2. השלטון המרכזי לא מתקצב באופן מספק את הרשויות המקומיות הערביות ובכך מותיר אותן ללא המשאבים הנחוצים לביצוע תהליך התכנון.

מיקום הבעיה: ברשות המקומית ובמטה משרדי הממשלה (אוצר/פנים)

### **בעיה ד' – משרדי הממשלה ובמיוחד משרד הבינוי והשיכון (משב"ש) אינם יוזמים תכנון מפורט**

עד כה, תקצבו משב"ש ומשרד הפנים מספר מועט יחסית של תוכניות מפורטות ביישובים הערבים וכמעט שלא תוקצבו מתחמים על קרקע פרטית.

אפיון הבעיה: תת תקצוב והעדר תוכניות ייחודיות לתקצוב הנושא ברשויות המקומיות הערביות

מיקום הבעיה: מטה משרדי הממשלה (משב"ש/אוצר)

### **בעיה ה' – אי רישום זכויות מעודכנות בתוכניות איחוד וחלוקה חדשות**

במקומות בהם משב"ש (ובמקרים הספורים בהם היה משרד הפנים) מעורב בתכנון המפורט, המגרשים החדשים שנוצרים כתוצאה מאישור התוכנית נרשמים, לעיתים קרובות, על שם הבעלים ההיסטורי ואין רישום זכויות מעודכנות.

אפיון הבעיה: כשל במבחן התוצאה

מיקום הבעיה: מטה משרדי הממשלה (משרד הפנים/משב"ש/אוצר)

### **בעיה ו' – תהליך אישור תוכניות מפורטות מתמשך זמן רב**

תהליך אישורן של תוכניות מפורטות רבות ביישובים הערבים נמשך זמן רב עקב בעיות תשתית, הימשכות הליכים משפטיים וכן התנגדות תושבים וגורמים אחרים.

אפיון הבעיה: כשל במבחן התוצאה

מיקום הבעיה: הרשות המקומית ומשרדי הממשלה המעורבים ומערכת המשפט.

### **בעיה ז' – מרכז הישוב אינו מוסדר**

רוב מרכזי היישובים הערבים אינם מוסדרים. הם בנויים על קרקע שאינה רשומה כלל ברישום ראשון או שרשומה כגוש ישן לא מוסדר וללא חלוקה לחלקות. כל ניסיון לפתח את גלעיני הכפר הישן, הן ביוזמה מקומית והן ביוזמת משרדי הממשלה מחייב תהליכי הסדר, ואלו יקרים סבוכים ומתמשכים זמן רב.

אפיון הבעיה: זו בעיה מסוג תת תקצוב ומיעוט תוכניות ייחודיות מצד השלטון המרכזי ואי ניצול תקציב וכשל במבחן התוצאה בשלטון המקומי.

מיקום הבעיה: בשלטון המרכזי והמקומי.

### **בעיה ח' – ריבוי הולך וגובר של מחזיקים ביחידת קרקע**

צמצום ניכר של האדמות בבעלות ערבית, שהחל עם הקמת המדינה בעקבות אי ההכרה בבעלות קולקטיבית על הקרקע ונמשך עם הפקעות קרקע מאסיביות, וכן ריבוי טבעי של יורשים הביאו לבעיה חריפה של ריבוי הולך וגובר של מחזיקים ביחידת קרקע. במצב בו הקרקע מרובת מחזיקים ונטולת הסכמי שיתוף תקפים המזהים מיקום ותיחום בעלויות, יש השלכות רבות בהיבטי התכנון והפיתוח הפיזי וכן נוצרים, עיתים קרובות, סכסוכים פנימיים. גורמי השלטון לא פעלו לפיתוח מנגנונים לטיפול בבעיה זו.

אפיון הבעיה: אי הכלה במערך הכללי הקיים, שכן מערך הרישום וההסדרה לא מצליח להכיל ולתת מענה לצרכי החברה הערבית בתחומים אלה.

מיקום הבעיה: במשרדי הממשלה ובגופי הסמך הקשורים לתהליכי איחוד וחלוקה, הסדרה ורישום מקרקעין.

### **בעיה ט' – העדר מנגנונים ליצירת וודאות קניינית של הבנקים.**

כאשר אין לבנק ודאות מספקת לגבי הנכס ומיקומו בקרקע רשומה, מוסדרת או שאינה מוסדרת, וברגע שיש ריבוי מחזיקים שאינם רשומים כבעלים ושיחסייהם אינם מוגדרים בהסכם בר תוקף, הבנק לא ייתן אשראי בנקאי ובכלל זה הלוואת משכנתא למשקי בית.

אפיון הבעיה: אי הכלה במערך הבנקאות הכללי הקיים וכן אי ניצול הזדמנות בחברה הערבית.

מיקום הבעיה: המערכת הבנקאית והחברה הערבית.

## **5.3 חסמים**

סקירת המצב מעלה שורה של חסמים כלכליים, ארגוניים וחברתיים. חסמים הנמצאים בדרגים שונים במשרדי הממשלה ובגופי בסמך שלה, אך גם בחברה הערבית – ברשות המקומית, בקהילה, במשפחה ובפרט. חסמים אלה מעכבים רישום מקרקעין ורישום זכויות וגורמים לשורת הבעיות והתסמינים שהוצגו לעיל. החסמים יוצגו להלן, לא בהכרח על פי סדר חשיבותם.

## חסמים כלכליים:

### חסם 1: קושי במימון פעולות לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנון מפורט

פעולות לאיחוד וחלוקה כוללות תכנון, מדידה, שמאות, ליווי משפטי ותיקוף ע"י אישור התוכנית במוסדות התכנון. לכל אחת מהפעולות עלות ופעולת מדידה שתהא ראויה להירשם בלשכת רישום המקרקעין יקרה עד כדי פי חמש מהכנת תשריט חלוקה שלא על פי התקנות. הכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה ואישורה עלולה להמשיך שנים רבות (במיוחד כאשר מדובר בהכנת טבלאות איזון במתחם בו יש מאות יורשים) ועלותה גבוהה כל כך, עד כי במקרים רבים, אין באפשרות הפרט או הרשות המקומית לעמוד בנטל הכלכלי. גם משרד הבינוי והשיכון מתקשה לעמוד בנטל העלות.

באספקט אחד בלבד יש לחלוף הזמן משמעות חיובית: משיושלם הקדסטר הספרתי צפויות עלויות הרישום לרדת, בשל נתוני רקע זמינים ומדויקים שיעמדו לרשות המודדים.<sup>48</sup> מאז 1998, כל תוכנית לצורכי רישום היא חלק מהקדסטר האנליטי.<sup>49</sup>

**אפיון החסם:** חסם כלכלי בחברה הערבית וחסם כתוצר של תהליכי ביצוע במשרדי הממשלה.

### חסם 2: חובות עבר למס רכוש

המעוניין לרשום קרקע מחויב להמציא אישור על תשלום מס רכוש. מס רכוש הוא מס המוטל על קרקע פנויה שאינה קרקע חקלאית. סוגי הקרקע שבעליהם חייבים בתשלום מס רכוש הם קרקע פנויה שאינה קרקע חקלאית, אף אם טרם הותרה לבנייה; קרקע פנויה שעומד עליה מבנה ארעי; קרקע שבנוי עליה בניין קבע, ששטחו פחות מ-30 אחוזים מהשטח שמותר היה לבנות בעת הבנייה, או בעת שהחייב במס נעשה לבעל הקרקע (למעט בדרך של ירושה או מתנה מקרובים), לפי המועד המאוחר – תחויב בתשלום מס רכוש על קרקע רק בחלקה; קרקע חקלאית היא קרקע המיועדת לחקלאות על פי תוכנית בניין ערים, והיא אינה חייבת במס רכוש. לאחר מאבק של ועד הפעולה לענייני מס רכוש בראשות מר ג'אבר עסאקה, נקבע כי אין צורך בהוכחה כי הקרקע משמשת בפועל לחקלאות. גם קרקע שאינה מיועדת לחקלאות (על-פי תוכנית בניין ערים) אך משמשת לחקלאות במשק החקלאי של בעליה, שעיקר הכנסתו מחקלאות, מוגדרת כקרקע חקלאית.

בעקבות מאבק שניהלו העמותות, בתחילת שנת 2000 הועמד שיעור המס על 0%, ולפיכך אין מחייבים עוד נישומים במס רכוש. אולם נותרו חובות עבר גדולים המונעים מאזרחים ערבים רבים לרשום את אדמתם. ברשות המיסים לא הצלחנו לברר לאילו סכומים מגיעים חובות העבר ומה יהיה היקפו של

<sup>48</sup> [http://www.mapi.gov.il/page.php?id=cadastre/forum/cadastre\\_db](http://www.mapi.gov.il/page.php?id=cadastre/forum/cadastre_db) להרחבה בנושא בניית הקדסטר:

<sup>49</sup> לחשיבות הכנת הקדסטר למשק ראו ניתוח כלכלי מפורט של הכלכלן מאיר אמיר: "עלות ותועלת למשק בהכנת קדסטר אנליטי ותלת-ממד". [www.mapi.gov.il/cadastre/forum/protocol05/costbenefit.ppt](http://www.mapi.gov.il/cadastre/forum/protocol05/costbenefit.ppt)

ויתור מצד המדינה, אם בכלל.<sup>50</sup> יש לזכור שעד שנות השמונים היה בארץ מס עיזבון, וייתכנו חובות עבר שצברו ריביות וקנסות גם בגין מס זה.

אנו סבורים כי מורטוריום מסים אינו רעיון פרוץ כפי שהוא נשמע, הן מהטעם הפשוט שהחוב אינו בר-גבייה ואיש לא מנסה לגבותו או מביא בחשבון כי יגיע אי פעם לקופת האוצר, והן מהטעם שהחוק לרישום שיכונים ציבוריים מנהיג למעשה מורטוריום נרחב אף יותר מבחינת תחולתו והיקפו. הטיעון הפרקטי (אי אפשר לגבות) וטיעון השוויון והצדק (השוואה לתרש"צים) מחייבים שניהם את רשות המסים לפתור סוגיה מרכזית זו, העשויה להיות מנוף חיובי לשינויים גם בתחומים המשיקים לה.

**אפיון החסם:** חסם כלכלי בחברה הערבית וחסם כתוצאה של החלטה ברמת המחוקק וביצוע של רשות המיסים

נושא זה מטופל כעת, בעקבות החלטת הממשלה בעניין תוכנית החומש לפיתוח כלכלי בחברה הערבית, על ידי ועדה בראשות מר זאב פורת, סמנכ"ל רשות המיסים, ואנו תקווה כי תוגשנה המלצות אמיצות אשר יביאו לשינוי משמעותי בנוגע לחסם זה, שהינו חסם מרכזי ללא כל ספק.

### **חסם 3: שרשור חובות עבר בגין מיסוי מקרקעין**

על כל עיסקת מקרקעין חלים מסים שונים, למדינה או לרשות המקומית: מס שבח, מס רכישה, מס מכירה, היטל השבחה, אגרות והיטלים שונים לרשות המקומית. חשוב לציין כי הדיון בענייני מיסוי רלבנטי גם למקרים של איחוד וחלוקה.<sup>51</sup>

בחברה הערבית עדיין נפוצים הסדרים תוך משפחתיים ובין משפחתיים להעברת קרקעות שאינם מדווחים לרשויות המס, בעיקר בשל הרצון להימנע מתשלומי מיסים החלים על עסקות מקרקעין למיניהן, ובעבר גם בגלל הרגל שהשתרש. עקב כך, במקרים רבים, לא התבצע עדכון הזכויות במרשם המקרקעין. המדינה, מצידה אינה עושה די להסברת והנגשת הכלים לטיפול בתופעה, כגון מבצעי רישום, בהם יש רכיב של שמיטת חובות עבר עד לגובה מסוים.

**אפיון החסם:** חסם כלכלי וחברתי בחברה הערבית וחסם של תהליכי ביצוע ואף חוסר מעש במשרדי הממשלה.

גם בנושא זה הוסמכה לרון הוועדה בראשות סמנכ"ל רשות המיסים, שהוזכרה לעיל.

### **חסם 4: יתרון כלכלי לאי רישום**

---

<sup>50</sup> האחראי על הנושא הוא ככל הנראה מר אהרן אליהו מרשות המיסים.

<sup>51</sup> ראו רז כהן לעיל, 329-334.

כאשר קרקע אינה רשומה על שם בעליה האמיתי, אי אפשר לעקל אותה (הן המדינה כבעלת חוב והן זוכה בהליך הוצאה לפועל) וגם קצבאות סעד ורווחה נשללות לעיתים<sup>52</sup> ממי שהוא בעלי קרקע.

**אפיון החסם:** חסם כלכלי בחברה הערבית

## **חסמים ארגוניים:**

### **חסם 5: מחסור בבסיס נתונים משותף**

מידע בדבר מצב ההסדר והרישום מפוזר בין גורמים ממשלתיים שונים. המידע אינו זמין, אינו פומבי ואינו ניתן לאיחוד במובן של קבלת תמונת מצב ברורה. במצב שכזה לא ניתן לנתח את הבעיות והיקפן וקשה לקבל החלטות מושכלות בנוגע לסדרי העדיפויות לטיפול.

**אפיון החסם:** חסם כתוצאה מחוסר מעש במשרדי הממשלה ובגופי הסמך שלה: משרד המשפטים, משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים, ממ"י ומפ"י.

### **חסם 6: פרגמנטציה של הליך ההסדר – אחריות, סמכות ותקצוב חסר**

הליך ההסדרה הנו הליך משפטי המחייב תכנון, מדידה, וליווי משפטי. זהו הליך סבוך ויקר, שבמידה ואיננו מתקדם כיאות, מאבדת המדידה את תוקפה (ראו מקרה אום אל-פחם הנזכר לעיל). האחריות להסדר מקרקעין הינה של המדינה. משרד המשפטים אחראי על ההסדר אך אינו שולט על כל התחנות בדרך לביצועו, וכן אינו שולט בתקציב. תקצוב חלק מהמרכיבים של תהליך הסדר נמצא בידי מפ"י, ממ"י ומשב"ש. כיון שממ"י יוזם תהליכי הסדרה אך ורק בקרקעות בבעלות מעורבת אתו וכיון שתקציב ההסדר מוגבל לעשרות ספורות של הליכים, מסתמן כי המשך הטיפול באופן הנוכחי בהסדרת הקרקעות ביישובים הערבים יביא לפתרון רק בעוד עשרות שנים.

**אפיון החסם:** חסם ארגוני וכלכלי כתוצאה של תהליכי קבלת החלטות במשרדי הממשלה ובגופי הסמך שלה וכשל של תהליכי ביצוע.

### **חסם 7: אי ייצוג של ערבים בוועדת ההיגוי לרישום מקרקעין ובוועדה להאצת הרישום**

קולם של האזרחים הערבים בעלי קרקעות פרטיות אינו מיוצג בוועדת ההיגוי לרישום מקרקעין כמו גם בוועדה להאצת הרישום ואינו בעל משקל בקביעת סדרי העדיפויות לפעולה. כיון שקרקע פרטית מהווה חלק קטן משטח היישובים היהודים אך חלק נכבד משטח היישובים הערבים, יש לחסם זה השלכות חריפות בהרבה על החברה הערבית. חסם זה חובר לעובדה שבמרבית תהליכי התכנון והבנייה אין ייצוג

---

<sup>52</sup> הביטוח הלאומי מנהל מאות רבות של הליכים מינהליים ומשפטיים הנוגעים לבעלות של אזרחים על קרקע בהקשר של זכויות לקצבה (בעיקר הבטחת הכנסה), והדבר יוצר עומס אדיר על המערכת.

ערבי, בעיקר ברמת התכנון הארצי וברמת התכנון המתארי. בכך נמנע ייצוג של הצרכים הייחודיים של החברה הערבית.

**אפיון החסם:** חסם כתוצר של תהליכי קבלת החלטות במשרדי הממשלה.

## **חסמים מקצועיים:**

**חסם 8: העדר שילוב ותיאום הידע הרב-תחומי הנדרש לקידום הנושא והעדר הכשרות מקצועיות**

נושא רישום מקרקעין וזכויות מחייב ידע מעמיק ואינטרדיסציפלינרי הנוגע בתחומי תכנון פיזי וחברתי, מיסוי, משפט, שמאות, מדידות ועוד. קיים מחסור באנשי מקצוע רב-תחומיים מנוסים המתמחים בנושא וכן קיים מחסור בהכשרות מקצועיות בנוגע לחידושים בתחום. לדוגמה, התחקיר של עמותת סיכוי העלה כי גם אנשי מקצוע בולטים עדיין סבורים שכדי להכין תוכנית איחוד וחלוקה יש להודיע לכל הבעלים הרשומים, והדבר בלתי אפשרי היות שכמעט אף פעם אי אפשר למצוא את כולם. לאמיתו של דבר, במרץ 2009 אושרו תקנות חדשות<sup>53</sup> המאפשרות להודיע לבעלים באמצעות פרסום בעיתונות,<sup>54</sup> ובכך משחררות חסם שאכן היה משמעותי בעבר, אך אינו קיים עוד.

גם האפשרות למנות בורר בדבר זכויות בעלי המגרשים שופרה ושוכללה, אך אינה מוכרת לרוב אנשי המקצוע שעומדים שוחחנו. יש לציין כי הוועדות עושות שימוש מועט במינוי בוררים.<sup>55</sup> חוסר אמון באנשי מקצוע אינו נדיר. הן מודדים והן עורכי דין נתפסו בעבר בזיופים, תופעה שמובילה לפגיעה קשה בזכויות של הצד היריב וגורמת לחשדנות. על הממסד מוטלת חובה לטפל במקצועיות, אתיקה ויושרה של אנשי המקצוע ביתר נחישות, כדי להחזיר את האמון במערכת ולעודד פנייה לאנשי מקצוע.

**אפיון החסם:** חסם כתוצר של תהליכי ביצוע או אי מעש במשרדי הממשלה וכתוצר של חוסר התעדכנות מקצועית של חלק מאנשי המקצוע. נדגיש כי לתפיסתנו, למשרדי הממשלה וגופי הסמך שלה אחריות לביצוע הכשרות לאנשי המקצוע בתחומים השונים, במטרה לקדם הנגשה של רישום המקרקעין לאזרחים הערבים.

<sup>53</sup> תקנות התכנון והבנייה (תוכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט-2009, סעיף 10 – שליחת הודעות לבעלים.

<sup>54</sup> (א) "פרסום בעיתון" לעניין חוק זה: (1) פרסום בשני עיתונים יומיים בשפה העברית, שלפחות אחד מהם הוא עיתון נפוץ כאמור בסעיף קטן (ב), ובמקום שבו מופיע עיתון מקומי לפחות אחת לשבוע – פרסום נוסף בעיתון המקומי; (2) במרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסייה הדוברת ערבית מהווה לפחות 10 אחוזים מכלל האוכלוסייה, פרסום אחד בעיתון המתפרסם בשפה הערבית, אחד בעיתון נפוץ בעברית ואחד בעיתון מקומי כאמור; (3) במרחב תכנון מקומי שבו, לדעת יושב ראש הוועדה המחוזית, קיים שיעור ניכר של ציבור שאינו קורא אף אחד משלושת העיתונים הנפוצים כמשמעותם בסעיף קטן (ב), פרסום אחד בעיתון מתוך רשימה שיקבע שר הפנים לאותו מרחב תכנון מקומי, אחד בעיתון נפוץ בעברית ואחד בעיתון מקומי כאמור.

<sup>55</sup> רז כהן לעיל, עמ' 464.

## חסם 9: הימשכות הליכים משפטיים

הן סוגיות הכרוכות בהכרעה בתביעות בעלות נוגדות בהליכי הסדר והן סוגיות של התנגדויות לתוכניות איחוד וחלוקה מתגלגלות לפתחם של בתי המשפט. אלו, לעיתים, מעכבים הכרעות בנושאים טעונים ונפיצים אלו, בין אם מהחשש להכריע ובין אם כתוצאה מ"תרגילי השהייה" של אחד הצדדים.

**אפיון החסם:** חסם כתוצר של כשל בתהליכי הביצוע או עקב חוסר מעש של חלק מהשופטים.

## חסמים חברתיים:

**חסם 10:** קשיים בהובלת תהליכי הסדר ורישום זכויות על ידי המנהיגות המקומית ומחסור בהסברה ובהכשרה לנושא.

תהליכי הסדר ורישום זכויות של מחזיקים רבים מחייבים, במקרים רבים, הובלה של המנהיגות המקומית, במיוחד כאשר מדובר בצורך לגשר בין האינטרס של הפרט או המשפחה לזה של פרטים אחרים, משפחות אחרות וכלל הציבור ביישוב. במקרים רבים נמנעת המנהיגות המקומית מלהוביל תהליכים אלו, שכן אינה מודעת לחשיבות הרישום או שחוששת מהמורכבות האישית והפוליטית הכרוכה במעורבות בהם. מחסור בהסברה ובהכשרה הולמת למנהיגות הערבית המקומית מנציח את המצב.

**אפיון החסם:** חסם ניהולי וחברתי של המנהיגות המקומית הערבית וחסם כתוצר של חוסר מעש במשרדי הממשלה.

בהקשר זה ראוייה לציון פעולת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל, שמימנה מקופתה, ללא השתתפות או סיוע של משרד הפנים או משרד המשפטים, הכנה ואישור של כמה תוכניות איחוד וחלוקה לצורכי רישום. **התוכניות בסח'נין** היו פועל יוצא של עבודת שיתוף ציבור גדולה ומוצלחת, הובלה של מנהיגות מקומית חזקה ונחושה וקאדר מקצועי מסור מהוועדה ומהאזור.<sup>56</sup> הזכויות על פי התוכניות נרשמות בימים אלה בלשכת רישום המקרקעין, ויש בכך להוות דוגמה חיובית להצלחה של יוזמה מבורכת וביצוע נחוש תוך שיתוף פעולה של כל הגורמים. מתכנן המחוז, מר אלכס שפול, תמך בתהליך תוך כדי הגנה על הוועדה מביקורת שהוטחה בה בשל החלטתה להפריש "רק" 28 אחוזים לצורכי ציבור<sup>57</sup> כדי לסלול את הדרך לשיתוף פעולה של האוכלוסייה עם התהליך.

הצלחה זו מלמדת לדעתנו שתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים היא כלי מיטבי לפעולה בקרקעות רשומות שבהן רישום החזקה בפועל אינה מעודכנת, וכי על מנת לנצל את היתרונות שהוא

<sup>56</sup> רבים ציינו לטובה את אדר' דסמונד קפלן, אשר הכין את התוכניות.

<sup>57</sup> לעומת הפרשות במגזר היהודי, שכמעט תמיד עולות על 40 אחוז וכרוכות בפיצוי כספי בשל כך.

מעניק יש לפעול בשיתוף פעולה הדוק בין ראשי היישוב ותושביו ובין הגופים השלטוניים הנוגעים באישור, כמתואר לעיל.

**חסם 11: קשיים בהובלת הליכי פירוק שיתוף במתחמי מושעא – רשות הפיתוח והעדר מנגנונים לטיפול מינהל מקרקעי ישראל בהליכים אלו**

קרקעות מושעא רבות חולקות בעלות בין בעלים שונים, בהם מינהל מקרקעי ישראל כמנהל נכסי הנפקדים עבור רשות הפיתוח. חלק מהבעלים והמחזיקים מסרבים לקדם הליכי פירוק שיתוף והליכי איחוד וחלוקה, גם אם אלו ישחררו קרקעות למחוסרי דיור שחלקם פליטי פנים, מחשש שההליכים יתפסו כהכרה בזכותה של רשות הפיתוח על מקרקעין של בני משפחתם שגורשו או עזבו ב<sup>58</sup>. בשיחה עם מר יואב קולר, מנהל המרכז לרישום עירוני והאחראי על תחום רישום והסדר הקרקעות בממ"י,<sup>59</sup> נאמר כי המינהל מוכן לקדם על חשבוננו את פירוקי השיתוף ואת רישום הזכויות על שם המחזיקים השונים. מדובר בעשרות אלפי דונמים שהטיפול בהם על חשבון המינהל יכול הן לפתור את חוסר היכולת להוציא היתר למחזיקים במאות יחידות דיור קיימות, והן להגדיל מאוד את הצע המגרשים החדשים לשיווק ביישובים. על אף הצהרה זו, ככל הידוע לנו, עד כה, לא יצר ממ"י מנגנון שיסביר את היתרונות וההשלכות לתושבים וייטפל באופן נרחב ואקטיבי במתחמים אלו.

**אפיון החסם:** חסם חברתי בחברה הערבית וחסם של חוסר מעש בממ"י.

**חסם 12: חשדנות וחוסר מוכנות של פרטים המחזיקים בקרקע לקחת חלק בתהליכים הנדרשים לרישום הזכויות.**

גם כאשר מדובר בקרקעות שאינן במושעא עם ממ"י עדיין יש חשדנות רבה של המחזיקים וחוסר מוכנות לקחת חלק ברישום. החשדנות מבוססת על העבר הלא רחוק בו הופקעו שטחים נרחבים (בבעלות או בחזקה) מידי הערבים והועברו למדינה. העובדה שעד לא מזמן רוב אנשי המקצוע והפקידים במשרדי הממשלה, שטיפלו בהליכים אלו, היו יהודים, רק הוסיפה לחשדנות.

**אפיון החסם:** חסם חברתי בחברה הערבית.

---

<sup>58</sup> על העקורים הפלסטינים בישראל ראו דף מידע של מרכז מדה אלכרמל: <http://jadal.mada-research.org/?LanguageId=3&System=Item&VolumId=14&MenuId=16&ItemId=126>

<sup>59</sup> בפגישה אישית, לציטוט.

## 5.4 ניתוח הקשרים בין החסמים והבעיות

חשוב לציין כי קיימת מערכת קשרים בין החסמים השונים, לדוגמה:

קושי במימון פעולות לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנון מפורט (חסם 1) קשור לעלות הגבוהה של פעולות אלו, הנובעת מהמשכונות הפעולות בגלל היעדר שילוב ותיאום הידע הרב-תחומי הנדרש לקידום הנושא (חסם 8), קשור להמשכונות הליכיים משפטיים (חסם 9), לחשדנות התושבים (חסם 12), להיעדר מנגנונים בממ"י לטיפול במתחמי מושעא (חסם 11), נוגע בקשיים בהובלת תהליכי הסדר ורישום ע"י המנהיגות המקומית (חסם 10) ולחוסר הייצוג של ערבים בתהליכי תכנון ובוועדות השונות הקשורות לרישום (חסם 7). מכאן שטיפול בחסם מרכזי זה (חסם 1) עשוי לסייע גם בהתמודדות עם חסמים אחרים.

חלק זה של הניתוח נועד לזהות חסמים מרכזיים אשר להם השפעה מכרעת על יכולת ההתמודדות עם סוגיות ברישום מקרקעין וזכויות. לשם כך פרשנו את מערכת הקשרים בין החסמים לבין הבעיות הנגרמות בשל אותם חסמים ואיתרנו חסמי מפתח שלהם השפעה רחבה על המערכת כולה.

להלן החסמים המרכזיים שנמצאו, שלהם השפעה מערכתית רחבה:

### מחסור בבסיס נתונים משותף – חסם 5

חסם ארגוני זה שהינו תוצר של חוסר מעש במוסדות השלטון, גורם לכך שמידע בדבר מצב ההסדר והרישום מפוזר בין גורמים ממשלתיים שונים (משרד המשפטים, משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים, ממ"י ומפ"י). אנו גורסים כי מצב בו המידע אינו זמין, אינו פומבי ואינו ניתן לאיחוד וניתוח במובן של קבלת תמונת מצב ברורה גם לגורמי השלטון הנו בעייתי משני טעמים. א. יכולתם של מוסדות השלטון לקבל החלטות מושכלות בנוגע לסדרי העדיפויות לטיפול ברמה הארצית, האזורית והיישובית. וב. חוסר השקיפות של הנתונים והקושי לבקר את תהליכי העבודה. לחסם זה השפעה מערכתית על מכלול הבעיות והתסמינים שהוצגו קודם לכן.

### קושי במימון פעולות לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנון מפורט – חסם 1

חסם כלכלי זה שהינו תוצר של תהליכי ביצוע במשרד הבינוי והשיכון ובמשרד האוצר, מונע מאזרחים ערבים רבים, כמו גם מהרשויות המקומיות וממשרדי הממשלה לקדם הליכי רישום מקרקעין. חסם זה הנו בעל השפעה מערכתית, קשור לחסמים רבים אחרים וגורם לשורת בעיות (בעיות א', ב', ג', ד', ה', ו', ח').

### חובות עבר למס רכוש – חסם 2 ושרשור חובות עבר בגין מיסוי עסקות מקרקעין – חסם 3

שני חסמים כלכליים כבדי משקל המונעים מאזרחים ערבים רבים לרישום קרקע. חסם 2 הנו תוצאה של החלטה ברמת המחוקק אשר רשות המיסים אמורה לבצע. חסם 3 הנו חסם כלכלי וחברתי בחברה

הערבית. שילוב שני החסמים מנציח את בעיית העל של מחזיקים רבים אינם רשומים כבעלים (בעיה א) וגורם לשורת בעיות (בעיות ב', ג', ה', ח')

#### **פרגמנטציה של הליך ההסדר – אחריות, סמכות ותקצוב חסר - חסם 6**

המצב בו משרד המשפטים אחראי על ההסדר אך תקצוב חלק מהמרכיבים של תהליך הסדר נמצא בידי מפ"י, ממ"י ומשב"ש והסמכות לביצוע הפעולות אף היא מפוזרת, מעכב משמעותית טיפול יסודי בהליכי ההסדר הדרושים ביישובים הערבים. חסם ארגוני וכלכלי זה כתוצאה של תהליכי קבלת החלטות במשרדי הממשלה ובגופי הסמך שלה (משרד המשפטים, משב"ש, משרד האוצר, ממ"י, מפ"י) וכשל של תהליכי ביצוע, מנציח את בעיה ז' – מרכזי היישובים הערבים אינם מוסדרים, ומחריף את בעיות א, ח' וט'.

#### **קשיים בהובלת תהליכי הסדר ורישום זכויות על ידי המנהיגות המקומית ומחסור בהסברה ובהכשרה לנושא – חסם 10**

חסם ניהולי וחברתי במנהיגות המקומית שאינו מקבל מענה ממוסדות השלטון וגופי הסמך שלה. קיומו של החסם ואי ההתמודדות עמו מנציחים את הבעיה שהקרקע נותרת לא מוסדרת ומרובת מחזיקים (בעיה א') וקשורים כמעט לכל הבעיות שהוצגו.

#### **העדר שילוב ותיאום הידע הרב-תחומי הנדרש לקידום הנושא והעדר הכשרות מקצועיות - חסם 8**

חסם כתוצר של חוסרים בידע בקרב אנשי המקצוע, חוסרים המונצחים מעצם העדרן של הכשרות ספציפיות ורב תחומיות, עליהן אמורים משרדי הממשלה להיות אחראים. חסם זה גורם לשורת בעיות מרכזיות כגון א', ב', ג', ד', ט'.

#### **קשיים בהובלת תהליכי פירוק שיתוף במתחמי מושעא – רשות הפיתוח והעדר מנגנונים במינהל מקרקעי ישראל לטיפול – חסם 11**

חסם חברתי בחברה הערבית וחסם ארגוני בממ"י המונע טיפול ראוי בסוגיה הרגישה של מתחמי מושעא- רשות הפיתוח. רבות מהמשפחות נמנעות, בשל כך, לקדם הליכי פירוק שיתוף ואיחוד וחלוקה. חסם זה גורם לחמש בעיות (א', ב', ה', ז', ח')

## 6. המלצות מדיניות

פרק זה מבקש לרכז את התובנות העולות מניתוח המצב הקיים ולתרגמן להמלצות מתודולוגיות, תוכניות ושימויות העשויות להביא לשינוי משמעותי במצב רישום המקרקעין והסדרתם.

בשנת 2007 פרסם פרופ' ראסם ח'מאסי כמה המלצות מדיניות לקידום רישום מקרקעין, שכוחן יפה גם היום.<sup>60</sup> נביא את המלצותיו ונציע המלצות מדיניות העולות מניתוח חדשני זה.

לדעת ח'מאסי, יש כמה צעדים העשויים להניע תהליך של הגברת רישום המקרקעין בחברה הערבית:

- **הסדרת רישום הבעלות ותיחומה באמצעות שימוש בפקודת הסדר המקרקעין**
- הגברת מודעות הציבור להליך רישום המקרקעין
- פישוט וקיצור של התהליך והפחתת עלויות הרישום
- **הכנת תשריטי חלוקה על פי סעיף 137 לחוק התכנון והבנייה, ואיחוד וחלוקה מחדש על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.**

לגבי רה-פרצלציה מציב ח'מאסי עקרונות<sup>61</sup> המבטאים התחשבות במנהגים הקיימים בחברה הערבית,<sup>62</sup> וממליץ על הקמת שלושה גופים:

- **גיבוש צוות מקצועי רב-תחומי**, שבו ישתתפו מתכננים, שמאים, משפטנים ומודדים. צוות זה יפיק לקחים מפרויקטים קיימים ויכין מודל מערכתי פשוט וברור להפעלת מנגנון איחוד וחלוקה על פי הכלים הזמינים. אם יידרשו עוד כלים באופן שמחייב תיקוני חוקים או תקנות, הצוות יציע את השינוי.
- **מינהלת ביצוע**, המורכבת מנציגי המשרדים הממשלתיים הנוגעים בדבר והרשויות המקומיות. תפקידה יהיה לנהל את תהליך האיחוד והחלוקה כפרויקט ייעודי בעל משימות תחומות בזמן.
- **קרן פיתוח ממשלתית**, אשר תממן את פעולות האיחוד והחלוקה באמצעות תקצוב הוועדות המקומיות. הקרן תמומן מתקציב המדינה ותקצה מימון ביניים לוועדות המקומיות או למינהלת הביצוע. יש לקוות כי המנדט המהותי של הגופים שתיאר ח'מאסי יקרום עור וגידים תחת הגופים המוקמים בימים אלה מכוחה של החלטת הממשלה בעניין תוכנית החומש.

**בהתבסס על מיפוי התסמינים, הבעיות והחסמים, להלן המלצותינו לקידום רישום מקרקעין בחברה הערבית:**

<sup>60</sup> ראסם ח'מאסי (2007), **בין מנהגים לחוקים – תכנון וניהול הקרקע ביישובים הערביים בישראל**. ירושלים: מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות.

<sup>61</sup> ח'מאסי ממליץ על מעבר ממשטר התנהגותי קנייני, מסורתי ומסתגר, למצב שבו ניתן לזהות את האינטרסים ולממש אותם על ידי אימוץ עקרון ההתמרה (trade off) והנייד (mobility) ופתיחות רבה יותר לשינויים.

<sup>62</sup> ראו שם (עמ' 56) להרחבה בעניין ששת העקרונות שיש לאמץ כדי להצליח במעבר.

## 6.1 המלצות מבניות וכלליות

### א. הקמת צוות בין-משרדי להאצת ההסדרה ורישום הזכויות ביישובים הערבים

אנו ממליצים להקים צוות בין משרדי שיכלול נציגות של משרד המשפטים, משב"ש, משרד הפנים, משרד האוצר – רשות המיסים, משרד רה"מ – הרשות לפיתוח כלכלי במגזר הערבי, ממ"י ומפ"י. אנו רואים חשיבות עליונה בשיתוף נציגות הרשויות המקומיות הערביות ואנשי מקצוע ערבים כחלק אינטגרלי מצוות זה. בנוסף, יש, לדעתנו, להציב את הנושא על סדר יומו ותחת אחריותו הישירה של משרד ראש הממשלה, זאת עקב חשיבות הנושא, מורכבותו ודחיפותו. תשתית לצוות קיימת מעצם החלטת הממשלה שהטילה על מנהל רשות המסים את הקמתו של צוות בין-משרדי לגיבוש המלצות לעידוד רישום זכויות במקרקעין במגזר הערבי, תוך התמקדות בנושא המיסוי. אנו ממליצים להרחיב את המנדט שניתן לצוות זה על מנת לאפשר טיפול כוללני ומתואם בהסרת חסמים מרכזיים מלבד המיסוי ולחבור אל הוועדה להאצת הרישום (המוזכרת לעיל). על הצוות הבין-משרדי תוטל המשימה להנגיש את שרותי הרישום וההסדרה לאזרחים הערבים והאחריות לגיבוש המלצות וישומן תוך טיפול במכלול הנושאים שהועלו במסמך זה. צוות זה יהיה אחראי לריכוז הנתונים מכל המשרדים והגופים למאגר מידע אחד אחוד, יבחן במשותף את המנגנונים הקיימים במטרה לפשט ולקצר תהליכים ולהוזיל עלויות, יבנה במשותף תוכניות עבודה שיטתיות (כולל תוכניות הסברה לציבור והכשרה למנהיגות ולאנשי מקצוע) בהתבסס על ניתוח נתונים מושכל ומתועדף, יסמן ויקצה תקציבים, יפעיל את תוכניות העבודה ויאפשר מעקב אחר הטיפול ברישום הקרקע והזכויות במגזר הערבי, בעיקר בקרקעות פרטיות. חשוב מאוד שהמעקב אחר הטיפול בנושא יעשה ע"י גורם מקצועי במשרד ראש הממשלה הבקיא בכל התהליכים הכרוכים ברישום הקרקע והזכויות ויוכל לראות את התהליכים באופן כוללני.

בנוסף, אנו ממליצים כי אותו גורם המקצועי במשרד רה"מ יפעל **לשינוי תודעתי בקרב הדרג המבצע**, במובן של הבהרה לבעלי התפקידים כי קידום ההסדר ורישום המקרקעין על שם בעליהם הערבים הנו אינטרס מיידי וישיר של המדינה, כמו גם בצורך בפעולה מערכתית ומשולבת של כלל הגורמים הפעילים בתחום.

ההחלטה להקצות תקציבים לקידום תכנון מפורט בקרקע פרטית, לרבות איחוד וחלוקה, לא יכולה להתממש ללא הטמעת המלצות בעניין השינוי החברתי שיש לחולל בהבנה של חשיבות רישום הזכויות בקרקע. מדובר ב"שינוי דיסקט" הכרחי לשינוי המציאות בתחום זה, ואנו ממליצים על כן ליזום בהקדם פעולות משותפות של ראשי רשויות מקומיות ערביות, אנשי מקצוע ערבים בולטים, נציגי אקדמיה ונציגי ארגוני החברה האזרחית הפועלים בתחום ביחד עם משרדי הממשלה וגופי הסמך.

ב. **איסוף נתונים ויצירת מסד משותף**. כאמור משימה מרכזית העומדת בפני הצוות הבין-משרדי עליו המלצנו ובינתיים על הוועדה להאצת הרישום, הינה איסוף נתונים בדבר מצב ההסדר ורישום הזכויות, ובכלל זה נתונים על עבודת פקידי ההסדר, המפקחים והרשמים מכל אחד מהגורמים החברים בה, כולל מהאגף לרישום והסדר במקרקעין במשרד המשפטים. אמנם ישנה אפשרות טכנית להוציא מלשכות

רישום המקרקעין מידע פרטני עבור חלקה בודדת, אולם החשיבות הגדולה היא במידע "מאקרו" מנותח ומפולח, המאפשר השוואה וקבלת החלטות. חשיבות מסד הנתונים המשותף בכך שיעודכן באופן שוטף וישקף את פעולתם של כל הגורמים, באופן שיאפשר זיהוי בעיות וצווארי בקבוק. כיום אין שום מידע פומבי בדבר מצב הרישום אצל פקידי ההסדר, לפי פילוח יישובי או בכלל, או רשימה של מפות סופיות שהועברו לאישור של פקיד הסדר ונתקעו (ומובן שאיננו יודעים למה) וכיוצא באלה נתונים חשובים להבנת המצב. חשוב להציג את חומרת הבעיה לפי הפרישה המרחבית והיקף הביקוש לפיתוח, וזאת במטרה לקבוע סדרי עדיפויות בהתאם לבעיות ולייצר תוכניות עבודה מושכלות, שניתן לעקוב אחר ביצוען. בנוסף, אנו סבורים כי חשיבות הנגשתו של המידע לציבור לא תסולא בפז, והינה חלק מזכותו הבסיסית לחופש מידע ושקיפות.

ג. **מימון משרד הבינוי והשיכון לפעולות לאיחוד וחלוקה כחלק מתכנון מפורט.** כיון שתוכניות מפורטות רבות ביישובים הערבים, מחייבות פעולות לאיחוד וחלוקה (בהסכמה וללא הסכמה) וכיון שרוב הרשויות המקומיות הערביות אינן עומדות בנטל התקציבי, אנו סבורים כי על משרד הבינוי והשיכון ליחד לכך מאמץ מיוחד ולהקצות לכך תקציב, מעבר לזה שהוקצה בתכנית החומש.

ד. **שמיטת חובות עבר בגין מס רכוש ובגין עסקות מקרקעין.** כיון שכבר כיום קיימת הבנה כי חובות עבר למס רכוש אינם ניתנים לגבייה מלאה וכבר כיום יש מנגנונים למחיקת החובות, אנו ממליצים לרשות המיסים להרחיב את המנגנון הקיים ולהחילו על כל חובות העבר. בנוגע לשרשור חובות עבר בגין עסקות מקרקעין אנו ממליצים לבטל חובות עבר על בגין עסקות עם אנשים שאינם עוד בין החיים ולהטיל חובות מינימום במסגרת החוק וההסדרים הנהוגים על העסקה האחרונה שהתקיימה וזאת בפרישת החוב וללא קנסות לאלו שידם אינם משגת.

ה. **שיתוף אנשי מקצוע ומנהיגים ערבים.** כאמור, בחברה הערבית יש חשדנות לגבי תהליכי רישום הקרקעות. כדי לפוגג את החשדות ולקדם את הרישום, הכרחי לשתף אנשי מקצוע (מתכננים בולטים, מודדים, עורכי דין ומהנדסים) ומנהיגים ערבים (כמו ראשי הרשויות המקומיות). כך גם לגבי שיתוף אנשי מקצוע ערבים ממשרדי הממשלה בצוות הבין-משרדי שהומלץ על הקמתו ובוועדה להאצת הרישום. החשיבות של נוכחות מנהיגים ואנשי מקצוע ערבים בכל אחד ואחד ממנגנוני קבלת ההחלטות וביצוע הרישום כפי שתואר בפרק 3 היא רבה. יש אנשי מקצוע ערבים רבים בתחומים הרלבנטיים, חלקם בעלי תפקידים בכירים בגופים הרלבנטיים (בעיקר במפ"י). יש לשקול להציב את אנשי המקצוע הערבים במפ"י, במשרד המשפטים וכו' כנציגי משרדם בפורומים ובוועדות העוסקות בנושא. נדגיש כי לדעתנו, ללא יישום המלצה זו הרישום לא יוכל להתקדם.

ו. **יזום השתלמויות לעובדי רשויות מקומיות והנהגות היישובים.** כיוון שיש חשיבות רבה למקומה של ההנהגה המקומית, נבחרת ומקצועית כאחד, בהובלת תהליכי הסדרה ורישום ביישובים הערבים, אנו סבורים כי על הוועדה להאצת הרישום, בשיתוף עם משרד הפנים, ועד ראשי הרשויות הערביות וארגוני החברה האזרחית ליזום השתלמויות לעובדי רשויות מקומיות והנהגות היישובים, דוגמת ההשתלמות ברשויות המקומיות של מערכת המפע"ם,<sup>63</sup> בנושא חשיבות הרישום וכלים מעשיים לביצועו. משימה זו תונח בעתיד לפתחו של הצוות הבין משרדי עליו המלצנו בתחילת הפרק.

ז. **יישום השתלמויות מקצועיות.** כחלק מתפיסת ההנגשה הפרואקטיבית ומתוך אחריותה של המדינה להתקדמות התהליך, אנו ממליצים שהוועדה להאצת הרישום (ובעתיד הצוות הבין משרדי) תיזום השתלמויות מקצועיות פרטניות שיעסקו בחשיבות רישום הקרקע ורישום הזכויות, יתרונותיו והדרכים לבצעו (תוך התייחסות לחידושים בתחומי איחוד וחלוקה שלא בהסכמה וכיו"ב), כפי שמפורט בהמלצות התוכניות להלן ובפילוח תוכני לפי קהל היעד: **אדריכלים, מתכנני ערים, מהנדסים, מודדים ועורכי דין.** אנשי המקצוע הערבים הרבים בענף הם סוכני שינוי מצוינים, כיוון שיש להם אינטרס כלכלי ישיר במהלך, המוסיף למוטיבציה לשינוי חברתי יסודי. בנוסף, מומלץ כי הוועדה, יחד עם משרד המשפטים ומינהל התכנון במשרד הפנים, תיזום השתלמות קצרה בשיתוף **המכון להשתלמויות שופטים** על השפעות אי-רישום המקרקעין על מכלול החיים בחברה הערבית במטרה לעודד הכרעות ברורות, מפורטות, ישימות ומהירות בסכסוכי מקרקעין.

ח. **הסברה בקהילה.** על הוועדה להאצת הרישום (ובעתיד על הצוות הבין משרדי), יחד עם משרד הפנים ובהתייעצות עם נציגות הרשויות המקומיות הערביות, אנשי מקצוע ערבים וארגוני חברה אזרחית, להכין ולממן חומרים למסעי הסברה של הרשויות המקומיות הערביות, שיעודדו את הרישום ואת המהלכים שיש לנקוט כדי לקדמו. קיימים חומרים רבים בעברית,<sup>64</sup> אך יש להתאימם למאפייני החברה הערבית ובעיותיה ולא להסתפק בתרגומם לערבית.

ט. **פיתוח מנגנונים בממ"י לטיפול במתחמי מושעא והנגשתם לציבור הערבי.** אנו ממליצים כי מינהל מקרקעי ישראל יפעל לפיתוח צוותים מתמחים מיוחדים לפירוק מושעאות. צוותים שיכללו: מהנדסים, מודדים, מתכננים פיזיים וחברתיים (או סוציולוגים) ומגשרים, שיפעלו תוך

<sup>63</sup> מערכת המפע"ם (מערכת מרכזי הדרכה ופיתוח בשלטון המקומי) כוללת שמונה מרכזים הפרושים ברחבי הארץ, ועוסקת בשיפור ביצועי הרשות המקומית ועובדיה באמצעות פיתוח ארגוני, הדרכה, ניהול שותפויות וניהול ידע. המערכת היא שותפות של משרד הפנים והרשויות המקומיות וזרוע אסטרטגית של משרד הפנים ליישום מדיניותו ברשויות המקומיות. האגף למינהל מוניציפלי במשרד הפנים מנחה את המערכת מבחינה מקצועית.

<sup>64</sup> ראו למשל תדריך באתר משרד השיכון: <http://www.al-harishum.moch.gov.il/Alon.aspx>

שיתוף פעולה הדוק עם המנהיגות ועם אנשי המקצוע ברשויות המקומיות הערביות. מנגנונים אלו צריכים להיות מוסברים ומונגשים לציבור הערבי.

## 6.2 המלצות תוכניות

להלן כמה דוגמאות להמלצות אופרטיביות, ספציפיות, העולות מן התחקיר, רובן בעלות אופי מקצועי-טכני, אולם הן עשויות להביא לשינוי מהותי. אנו ממליצים כי הן ייכללו בסדר היום של המתדיינים בוועדות שהזכרנו לעיל, ויתווספו לתוכנית המקצועית של ההשתלמויות השונות שמנינו.

**א. הודעה לבעלים.** יש להטמיע בתודעה ובפרקטיקה את החידוש החשוב בתקנות, הקובע כי אפשר להסתפק בהודעה לבעלים באמצעות פרסום בעיתונות כדי לערוך תוכנית איחוד וחלוקה.

**ב. רישום גושים בלי להמתין להסדרתם הכוללת.** אין הכרח לציית עוד לנוהג ש"גוש רושמים בשלמותו", אלא לרשום את כל החלקות בגוש שאין לגביהן סכסוך, ולהשאיר את הסכסוך כ"אי" לא רשום בתוך הגוש שיירשם. התקנות מתירות את האפשרות הזאת, אך רבים אינם מודעים לכך.

**ג. פסקי דין ישימים.** יש לדאוג שבתי המשפט ידריכו את הצדדים ואת עורכי דינם שעליהם לערוך תוכנית על פי תקנות התכנון והבנייה, ולפרק את השיתוף בהתאמה ועל סמך תוכנית בניין עיר בתוקף, אחרת לא ניתן יהיה להוציא את הפירוק אל הפועל והליך משפטי של שנים יירד לטמיון.

**ד. מינוי בורר.** יש להטמיע את השימוש בבורר, ששופר ושוכלל בתקנות החדשות, כדי להכריע בדבר זכויות בעלי המגרשים.

**ה. לשכת המודדים ולשכת עורכי הדין.** על הממסד והאיגודים המקצועיים מוטלת החובה לטפל באתיקה וביושרה של אנשי המקצוע ביתר נחישות, כדי להחזיר את האמון במערכת ולעודד פנייה לאנשי מקצוע.

**ז. בקרה ומעקב.** יש לבחון כל העת את השגת יעדי רישום הקרקע ורישום הזכויות ולתת לכך פומבי. בין היתר מוצע לבחון בצורה השוואתית אם קיימת האצה משמעותית ברישום הזכויות במקרקעין על שם בעליהם באזורים שבהם הוועדות לתכנון ובנייה מקפידות ליישם את הוראות החוק לעניין הוכחת הבעלות. הבדיקה תשווה בין הנתונים בדבר הכנת תוכניות איחוד וחלוקה ורישום בתחומי ועדות המיישמות את הדין בנוגע להוכחת בעלות, ובין הנתונים בוועדות שאינן מקפידות על כך.

**ח. בחינת שינוי חקיקה.** על הוועדה להאצת הרישום לקיים דיון בשיתוף משרד המשפטים ולשכת עורכי הדין לשקול הצעת תיקון נוספת לחוק בעניין שיכונים ציבוריים, כך שתכלול יחידות דיור בקרקע פרטית.

## 7. סיכום

סוגיית הקרקעות היא הסוגיה הטעונה ביותר בסכסוך הלאומי בין יהודים לערבים. לצערנו, סוגיית הבעלות על הקרקע עדיין רחוקה מפתרון, ונמצאת במחלוקת העמוקה ביותר בין המיעוט הערבי ובין מוסדות השלטון. בה בעת, הסדרת המקרקעין ורישומם הם סוגיה שבה יש למדינה ולמיעוט הערבי אינטרס משותף מובהק<sup>65</sup>, שהן מנהיגי הציבור הערבי והן השלטון מכירים בו. זהו מקרה נדיר של הסכמה וזהות אינטרסים בסוגיה השרויה בלב לבו של נושא טעון ושנוי במחלוקת (תחום הקרקעות).

רתימת הדרג המבצע לפעולה נמרצת ומשותפת היא אינטרס עליון של יהודים ושל ערבים, של המדינה ושל האזרחים. פתרון סוגיית המקרקעין גם יקדם באופן משמעותי פיתוח כלכלי ופיזי ביישובים הערביים.

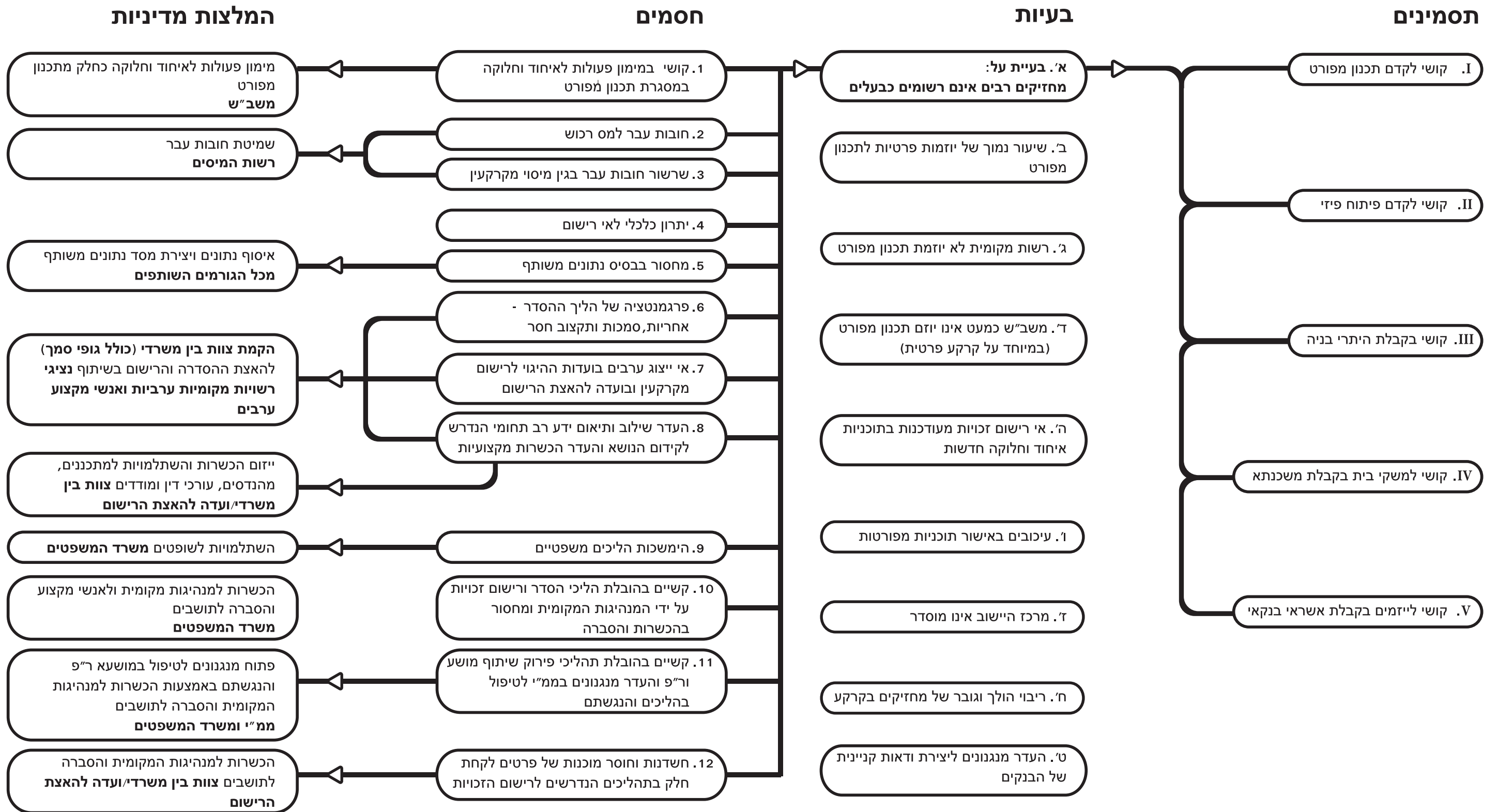
נראה אם כן כי הגיעה העת שכל הגורמים המעורבים, במוסדות השלטון המרכזי ובחברה הערבית, יירתמו למאמץ מרוכז לקידום רישום המקרקעין. אנו מקווים שהמלצות המדיניות במסמך זה יהיו לעזר לכל העושים במלאכה. עמותת סיכוי תמשיך לסייע בעניין כמיטב יכולתה.

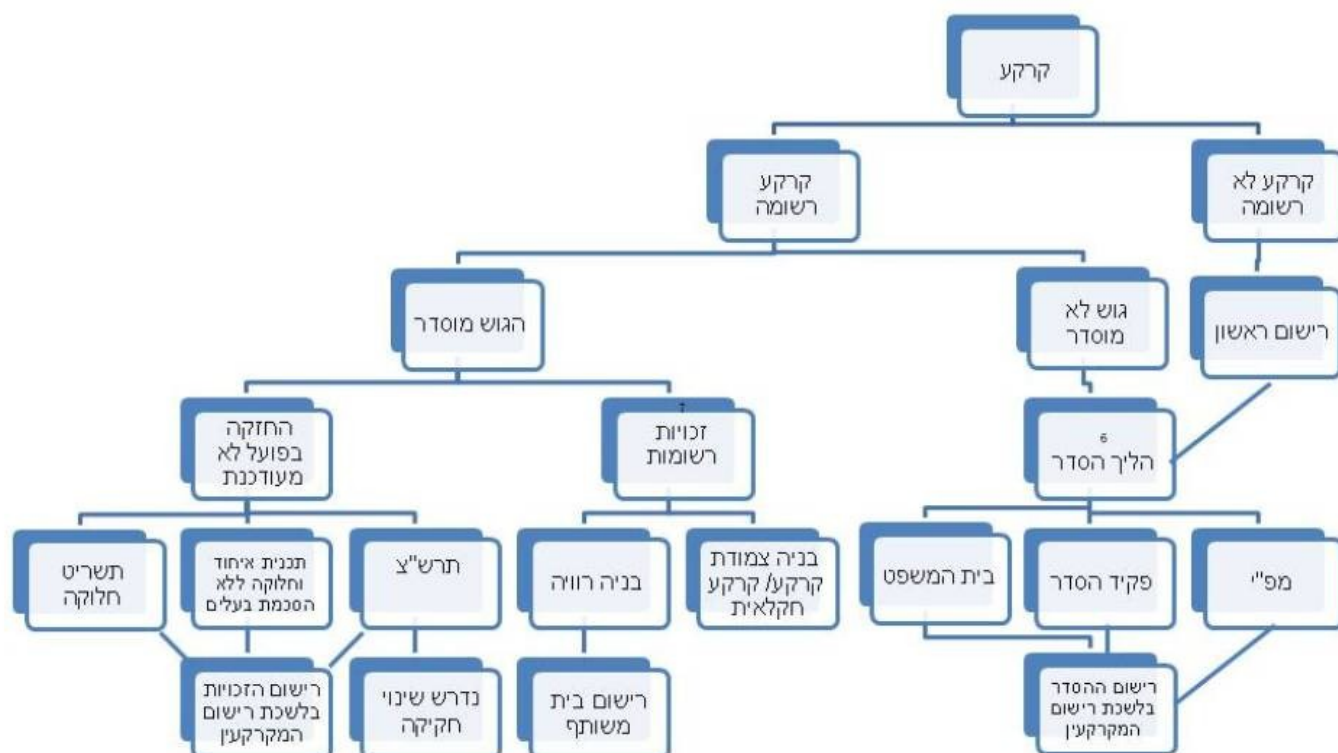
---

<sup>65</sup>יתכן כי לאזרח ערבי מסוים, כפרט, יש אינטרס לא לרשום את הקרקע אשר בבעלותו (ראה חסם 4 לעיל) אך אין ספק שהאינטרס הכללי הרחב של החברה הערבית הוא שהקרקע תהיה רשומה.

# תרשים : תסמינים, בעיות, חסמים מרכזיים והמלצות מדיניות\*

\* החיצים בשרטוט זה בין החסמים, הבעיות והתסמינים מייצגים את הקשרים הסיבתיים. לשם פשטות השרטוט, מיוצגים כאן רק חלק מהקשרים הסיבתיים. החיצים בין החסמים והמלצות המדיניות מייצגים את ההמלצות הנגזרות מכל אחד מהחסמים.





## נספח ב'

רשימת האישים (ע"פ סדר הא"ב) שעזרו קיימנו פגישות ו/או שיחות רקע בנוגע לסוגיית רישום המקרקעין במגזר הערבי.

טובי אלפנדרי, מתכנן, עמותת שכנים  
פרופ' רחל אלתרמן, ראש המרכז לחקר עיר ואזור, הטכניון.  
עו"ד אמיר בדראן, עו"ד פרטי, עוסק במקרקעין וחבר מרכזי בראביטה, האגודה למען ערביי יפו.  
תמיר ברקין, סגן מנהל מחוז צפון, מינהל מקרקעי ישראל.  
עו"ד סוהאד בשארה, מנהלת מחלקת הקרקעות בעדאלה  
ד"ר ג'אד ג'ארוש, דוקטור לגיאודזיה בטכניון, מומחה לרישום ובעל משרד מדידות פרטי  
ד"ר עופר גוט, עו"ד בפרקליטות מחוז חיפה (אזורחי), מייצג את המדינה בתיקי מקרקעין  
משה גילאי, מנהל אגף בעלות ורישום, מינהל מקרקעי ישראל  
דגים ג'מאל, מודד פרטי, סח'נין  
אדר' אדיב דאוד, מתכנן פרטי ויועץ לכנסת לענייני תכנון במגזר הערבי.  
רסמי דקה, יועץ משפטי של ועדה מקומית לתכנון ובנייה עירון  
גבי ויסמן, מנהל מחוז צפון, מוותיקי מינהל מקרקעי ישראל.  
רג'א חטיב, ראש המועצה המקומית דיר חנא, לשעבר חבר ועדת ערר מחוז צפון.  
סוהיל זידאן, מודד פרטי, עובד בעיקר בשביל המדינה  
פרופ' אורן יפתחאל, גיאוגרף  
עו"ד דרור לביא אפרת, יו"ר ועדת ערר מחוז צפון.  
עו"ד ארן לוסטיגמן, עו"ד פרטי, עוסק במקרקעין ומיסוי מקרקעין.  
סלימאן מחאמיד, מהנדס העיר אום אלפחם  
אורי מינצק, דוקטורנט לגיאוגרפיה  
טאהר נאטור, מנהל מרחב הגליל, המרכז למיפוי ישראל  
שופטת בית משפט השלום במחוז צפון, מתגוררת בנצרת.  
רשמת בית המשפט השלום במחוז צפון, מתגוררת בנצרת עלית  
עו"ד ותיקה במחלקת המשפטית בביטוח לאומי סניף נצרת.  
חגית נעלי יוסף, מתכננת  
דורין פיינר, מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לב הגליל (סח'נין, דיר חנא ועראבה).  
ראובן קוגן, רכז שיכון ובינוי, אגף תקציבים, משרד האוצר  
יואב קולר, מ"מ מנהל תחום ארצי מיפוי ומדידות ומנהל המרכז לרישום עירוני במינהל מקרקעי ישראל  
אסף קוריס, רשם המקרקעין מחוז צפון, משרד המשפטים, לשעבר איש מינהל מקרקעי ישראל.  
עו"ד גילי קירשנר, היועצת המשפטית של המרכז למיפוי ישראל.  
ד"ר מוחמד שיבל, מהנדס העיר, מתכנן ראשי ג'דידה-מכר

## מצב ההסדר

נכון ל-22/03/2009

שטח מדינת ישראל כולל רמת הגולן

(כולל כינרת, ים המלח, רמת הגולן ולא כולל גושי אילת בים)

דונם 22,069,324

דונם 1,162,266

שטח רמת הגולן

דונם 1,089,027

סה"כ שטח מוסדר ברמת הגולן

דונם 73,239

סה"כ שטח לא מוסדר ברמת הגולן

דונם 20,969,169

סה"כ שטח מוסדר כולל רמת הגולן

דונם 640.813

סה"כ שטח לא מוסדר כולל רמת הגולן

דונם 459,342

סה"כ שטח בהסדר

כולל רמת הגולן

|         |              |
|---------|--------------|
| 95.02%  | שטח מוסדר    |
| 2.08%   | שטח בהסדר    |
| 2.90%   | שטח לא מוסדר |
|         |              |
| 100.00% | סה"כ שטח     |

מצב הסדר – מדינת ישראל לא כולל רמת הגולן

דונם 20,907,158

שטח מדינת ישראל

דונם 19,880,142

שטח מוסדר

דונם 459,342

סה"כ שטח בהסדר

דונם 567,574

סה"כ שטח לא מוסדר

|         |                                    |
|---------|------------------------------------|
| 95.08%  | שטח מוסדר <u>לא כולל רמת הגולן</u> |
| 2.20%   | שטח בהסדר                          |
| 2.72%   | שטח לא מוסדר                       |
|         |                                    |
| 100.00% | סה"כ שטח                           |

נספח ד': תוכנית העבודה של מינהל מקרקעי ישראל – 2010

| גוש    | מחוז | אתר                | יח"ד  | מצב נוכחי                  | בתאריך     | תביעות       | צפי  |
|--------|------|--------------------|-------|----------------------------|------------|--------------|------|
| 38439  | דרום | באר שבע            | מסחרי | מפה<br>ארעית<br>אושרה      | 18/06/2009 |              | סיום |
| 38441  | דרום | נווה זאב           | 120   | מוקדמת אושרה               | 21/06/2009 | כ 25/02/09   | סיום |
| 38442  | דרום | נווה זאב           | 100   | מוקדמת אושרה               | 18/06/2009 | כ 25/02/09   | סיום |
| 38443  | דרום | נווה זאב           | 100   | מוקדמת אושרה               | 18/06/2009 | כ 25/02/09   | סיום |
| 38444  | דרום | נווה זאב           | 106   | מוקדמת אושרה               | 18/06/2009 | #####        | סיום |
| 38445  | דרום | נווה זאב           | 100   | מוקדמת אושרה               | 21/06/2009 | #####        | סיום |
| 100805 | דרום | תלמי בילו          | 180   | ארעית אושרה                | 01/08/2009 | כ 10/05/2009 | סיום |
| 100806 | דרום | פטיש               | 170   | ארעית אושרה                | 01/08/2009 | כ 25/05/09   | סיום |
| 100812 | דרום | גבעולים            | 180   | מפה<br>ארעית לאישור<br>פ"ה | 18/06/2009 | כ 10/05/2009 | סיום |
| 38449  | דרום | באר שבע            | 50    | מפה<br>ארעית<br>אושרה      | 14/05/2009 | כ 14/12/08   | סיום |
| 100571 | דרום | כסייפה             | 0     | מוקדמת אושרה               | 08/09/2009 | כ 7/5/2009   | סיום |
| 100573 | דרום | כסייפה             | 0     | מוקדמת אושרה               | 09/08/2009 | כ 7/5/2009   | סיום |
| 100661 | דרום | מלילות             | 66    | מפה<br>ארעית<br>אושרה      | 27/05/2009 | כ 31/8/8     | סיום |
| 100662 | דרום | מלילות             | 62    | מפה<br>ארעית<br>אושרה      | 27/05/2009 | כ 31/8/8     | סיום |
| 40137  | דרום | אילת               | 10    | מפה<br>ארעית<br>אושרה      | 30/03/2009 | כ 2/12/08    | סיום |
| 38140  | דרום | באר שבע שיכון<br>ד | 20    | סופית<br>במפ"י<br>בביקורת  | 22/04/2009 | כ 3/7/8      | סיום |

|        |      |              |     |                           |            |             |      |
|--------|------|--------------|-----|---------------------------|------------|-------------|------|
| 100342 | דרום | בית הגדי     | 160 | מפה מוקדמת<br>אושרה       | 21/06/2009 | כ-15/1/7    | סיום |
| 100343 | דרום | בית הגדי     | 130 | מפה מוקדמת<br>אושרה       | 21/06/2009 | כ-15/1/7    | סיום |
| 38330  | דרום | רמות באר שבע | 18  | מפה ארעית אושרה           | 14/05/2009 | כ-15/12/08  | סיום |
| 38334  | דרום | רמות באר שבע | 24  | מפה סופית לאישור<br>פ"ה   | 04/11/2009 | כ-5/1/9     | סיום |
| 38336  | דרום | רמות באר שבע | 26  | מפה סופית לאישור<br>פ"ה   | 05/11/2009 | כ-14/12/08  | סיום |
| 38340  | דרום | רמות באר שבע | 37  | ארעית אושרה               | 01/08/2009 | כ-28/1/09   | סיום |
| 38421  | דרום | רמות באר שבע | 526 | מפה סופית<br>בביקורת מפ"י | 23/04/2009 | הוגש 23/7/8 | סיום |
| 38422  | דרום | רמות באר שבע | 157 | מפה סופית לאישור<br>פ"ה   | 05/11/2009 | כ-25/12/7   | סיום |
| 100592 | דרום | רהט          | 20  | ארעית אושרה               | 12/10/2008 | כ           | סיום |
| 39125  | דרום | אילות        | 0   | מפה ארעית<br>לאישור פ"ה   | 02/08/2009 | כ-23/2/09   | סיום |
| 39126  | דרום | אילות        | 0   | מפה ארעית<br>לאישור פ"ה   | 02/08/2009 | כ-23/2/09   | סיום |
| 39127  | דרום | אילות        | 0   | מפה ארעית<br>לאישור פ"ה   | 02/08/2009 | כ-23/2/09   | סיום |
| 39128  | דרום | אילות        | 40  | מפה ארעית<br>לאישור פ"ה   | 02/08/2009 | כ-23/02/09  | סיום |
| 38246  | דרום | רמות באר שבע | 240 | מפה טרום סופית<br>אושרה   | 27/10/2009 | כ-30/10/8   | סיום |
| 38247  | דרום | רמות באר שבע | 326 | מפה טרום סופית<br>אושרה   | 27/10/2009 | כ-30/10/8   | סיום |
| 38197  | דרום | רמות באר שבע | 300 | מפה ארעית אושרה           | 30/03/2009 | כ-7/7/8     | סיום |
| 38198  | דרום | רמות באר שבע | 318 | מפה ארעית אושרה           | 30/03/2009 | כ-7/7/8     | סיום |
| 38412  | דרום | שד' רגר ב"ש  | 203 | ארעית אושרה               | 28/07/2009 | הוגש 31/7/8 | סיום |
| 100604 | דרום | רהט          | 70  | מפה ארעית<br>אושרה        | 22/06/2009 |             | סיום |

|      |       |            |                            |   |           |      |        |
|------|-------|------------|----------------------------|---|-----------|------|--------|
| סיום |       | 16/08/2009 | מפה ארעית אצל פ"ה          |   | רהט       | דרום | 100608 |
| סיום |       | 22/10/2009 | מפה ארעית אושרה            |   | רהט       | דרום | 100648 |
| סיום |       | 04/03/2009 | מפה סופית נשלחה לאישור פ"ה |   | נגב       | דרום | 400347 |
| סיום |       | 28/04/2009 | מפה סופית נשלחה לפ"ה       |   | נגב ערערה | דרום | 400666 |
| סיום |       | 30/04/2009 | מפה מוקדמת אושרה           | 0 | ים המלח   | דרום | 39174  |
| סיום |       | 30/04/2009 | מפה מוקדמת אושרה           | 0 | ים המלח   | דרום | 39175  |
| סיום |       | 30/04/2009 | מפה מוקדמת אושרה           | 0 | ים המלח   | דרום | 39176  |
| סיום |       | 30/04/2009 | מוקדמת אושרה               | 0 | ים המלח   | דרום | 39177  |
| סיום |       | 30/04/2009 | מוקדמת אושרה               | 0 | ים המלח   | דרום | 39178  |
| סיום |       | 05/11/2009 | סופית נשלחה לפ"ה           | 0 | ים המלח   | דרום | 39179  |
| סיום |       | 16/06/2009 | מפה ארעית אושרה            | 0 | ים המלח   | דרום | 39182  |
| סיום |       | 14/07/2009 | מפה ארעית אושרה            | 0 | ים המלח   | דרום | 39183  |
| סיום |       | 16/06/2009 | מפה ארעית אושרה            | 0 | ים המלח   | דרום | 39184  |
| סיום | ##### | 20/07/2009 | מפה ארעית אושרה            | 0 | ים המלח   | דרום | 39185  |
| סיום | ##### | 20/07/2009 | מפה ארעית אושרה            | 0 | ים המלח   | דרום | 39186  |
| סיום | ##### | 20/07/2009 | מפה ארעית אושרה            | 0 | ים המלח   | דרום | 39187  |
| סיום | ##### | 20/07/2009 | מפה ארעית אושרה            | 0 | ים המלח   | דרום | 39188  |
| סיום | ##### | 20/07/2009 | מפה ארעית אושרה            | 0 | ים המלח   | דרום | 39189  |
| סיום | ##### | 09/08/2009 | מוקדמת אושרה               | 0 | ים המלח   | דרום | 39190  |

|        |      |         |   |                                |            |       |      |
|--------|------|---------|---|--------------------------------|------------|-------|------|
| 39191  | דרום | ים המלח | 0 | מפה<br>ארעית<br>אושרה          | 20/07/2009 | ##### | סיום |
| 39192  | דרום | ים המלח | 0 | מוקדמת אושרה                   | 09/08/2009 | ##### | סיום |
| 39193  | דרום | ים המלח | 0 | מפה<br>ארעית<br>אושרה          | 20/07/2009 | ##### | סיום |
| 39194  | דרום | ים המלח | 0 | מוקדמת אושרה                   | 09/08/2009 |       | סיום |
| 39195  | דרום | ים המלח | 0 | ארעית אושרה                    | 22/10/2009 |       | סיום |
| 39196  | דרום | ים המלח | 0 | מוקדמת אושרה                   | 21/06/2009 |       | סיום |
| 100564 | דרום | כסיפה   | 0 | הוגשו תביעות לפי<br>מפה מוקדמת | 07/05/2009 | ##### | קדום |
| 100565 | דרום | כסיפה   | 0 | הוגשו תביעות לפי<br>מפה מוקדמת | 07/05/2009 | ##### | קדום |
| 100566 | דרום | כסיפה   | 0 | הוגשו תביעות לפי<br>מפה מוקדמת | 07/05/2009 | ##### | קדום |
| 100567 | דרום | כסיפה   | 0 | הוגשו תביעות לפי<br>מפה מוקדמת | 07/05/2009 | ##### | קדום |
| 100568 | דרום | כסיפה   | 0 | הוגשו תביעות לפי<br>מפה מוקדמת | 07/05/2009 | ##### | קדום |
| 100569 | דרום | כסיפה   | 0 | הוגשו תביעות לפי<br>מפה מוקדמת | 07/05/2009 | ##### | קדום |
| 100572 | דרום | כסיפה   | 0 | הוגשו תביעות לפי<br>מפה מוקדמת | 07/05/2009 | ##### | קדום |
| 100574 | דרום | כסיפה   | 0 | מוקדמת אושרה                   | 09/08/2009 | ##### | סיום |
| 100582 | דרום | כסיפה   | 0 | מוקדמת אושרה                   | 10/08/2009 | ##### | סיום |
| 100584 | דרום | כסיפה   | 0 | מוקדמת אושרה                   | 21/06/2009 | ##### | סיום |
| 100585 | דרום | כסיפה   | 0 | מוקדמת אושרה                   | 21/06/2009 | ##### | סיום |
| 100586 | דרום | כסיפה   | 0 | מוקדמת אושרה                   | 21/06/2009 | ##### | סיום |
| 100587 | דרום | כסיפה   | 0 | מוקדמת אושרה                   | 09/08/2009 | ##### | סיום |

|      |              |            |                                  |     |            |      |        |
|------|--------------|------------|----------------------------------|-----|------------|------|--------|
| סיום | #####        | 20/06/2008 | מוקדמת אושרה                     | 0   | כסיפה      | דרום | 100723 |
| סיום | גוש השלום    | 20/06/2008 | מוקדמת אושרה                     | 0   | כסיפה      | דרום | 100724 |
| סיום | כ/28/1/2009  | 08/07/2009 | מפה<br>ארעית<br>אושרה            | 0   | גבול מצרים | דרום | 39237  |
| סיום | כ/28/1/2009  | 08/07/2009 | מפה<br>ארעית<br>אושרה            | 0   | גבול מצרים | דרום | 39238  |
| סיום |              | 27/05/2009 | מפה<br>ארעית<br>אושרה            | 67  | מלילות     | דרום | 100359 |
| סיום | כ/1/12/08    | 04/06/2009 | מפה<br>ארעית<br>לאישור פ"ה       | 126 | באר שבע    | דרום | 38278  |
| סיום | כ/1/12/08    | 04/06/2009 | מפה<br>ארעית<br>לאישור פ"ה       | 70  | באר שבע    | דרום | 38279  |
| סיום | #####        | 13/10/2009 | מוקדמת אושרה                     | 0   | כסיפה      | דרום | 100698 |
| סיום | #####        | 13/10/2009 | מוקדמת אושרה                     | 0   | כסיפה      | דרום | 100699 |
| סיום | #####        | 13/10/2009 | מוקדמת אושרה                     | 0   | כסיפה      | דרום | 100719 |
| סיום |              | 13/10/2009 | מוקדמת אושרה                     | 0   | כסיפה      | דרום | 100720 |
| סיום |              | 13/10/2009 | מוקדמת אושרה                     | 0   | כסיפה      | דרום | 100721 |
| סיום |              | 13/10/2009 | מוקדמת אושרה                     | 0   | כסיפה      | דרום | 100722 |
| סיום | כ/25/05/2009 | 01/09/2009 | מפה<br>ארעית<br>לאישור פ"ה       | 230 | זרועה      | דרום | 100813 |
| סיום |              | 18/06/2009 | מוקדמת אושרה                     | 250 | אילת       | דרום | 40131  |
| סיום |              | 21/05/2006 | מפה סופית<br>ארעית<br>לאישור פ"ה | 102 | ואדי סאליב | חיפה | 12476  |
| סיום | #####        | 27/11/2008 | ארעית אושרה                      | 258 | ואדי סאליב | חיפה | 12470  |
| סיום | כ-2007       | 27/11/2008 | מפה טרום סופית<br>אושרה          | 151 | ואדי סאליב | חיפה | 12471  |
| סיום | כ-2007       | 21/02/2008 | ארעית שניה<br>לאישור פ"ה (ניסן)  | 153 | ואדי סאליב | חיפה | 12472  |

|      |              |            |                            |     |                   |         |                  |
|------|--------------|------------|----------------------------|-----|-------------------|---------|------------------|
| סיום |              | 13/11/2008 | ארעית אושרה                | 89  | ואדי סאליב        | חיפה    | 12473            |
| סיום | 27/5/8 כן    | 14/08/2001 | ארעית לאישור פ"ה           | 52  | חליסה             | חיפה    | 12475            |
| סיום | 9/07/08 כן   | 09/06/2009 | מפה סופית לאישור פ"ה       | 71  | ואדי סאליב        | חיפה    | 12503            |
| סיום |              | 30/07/2009 | ארעית אושרה                | 1   | חיפה              | חיפה    | 12329            |
| סיום |              | 12/07/2009 | מפה סופית נשלחה לאישור פ"ה | 470 | חיפה              | חיפה    | 12451            |
| סיום | כן           | 04/03/2009 | מפה סופית נשלחה לאישור פ"ה | 52  | חיפה              | חיפה    | 12338            |
| סיום |              | 09/06/2009 | מפה סופית לאישור פ"ה       | 143 | חיפה              | חיפה    | 12460            |
| סיום | 17/09/08/כן  |            | מפה סופית לאישור פ"ה       |     | חיפה              | חיפה    | 12222            |
| סיום | 22/7/8 - כן  | 03/08/2009 | ארעית אושרה                | 448 | מחנה שנלר         | ירושלים | 31317<br>(30078) |
| סיום | 12/2/8 כן    | 03/02/2009 | מפה ארעית נשלחה לפ"ה       | 12  | בית זית           | ירושלים | 30387            |
| סיום | 10/6/8 כן    | 11/02/2009 | מפה ארעית נשלחה לאישור פ"ה | 180 | מתחם עומריה       | ירושלים | 30740            |
| סיום | כן           | 11/02/2009 | מפה ארעית נשלחה לאישור פ"ה | 270 | מתחם עומריה       | ירושלים | 31285            |
| סיום | 27/8/7 - כן  | 05/05/2009 | מפה סופית נשלחה לאישור פ"ה | 79  | ממילא             | ירושלים | 30831            |
| סיום |              | 03/02/2009 | מפה ארעית אושרה            | 126 | עין כרם           | ירושלים | 30840            |
| סיום |              | 03/02/2009 | מפה ארעית אושרה            | 108 | עין כרם           | ירושלים | 30841            |
| סיום |              | 03/02/2009 | מפה ארעית אושרה            | 70  | עין כרם           | ירושלים | 30862            |
| סיום | 13/11/7 - כן | 02/06/2009 | מפה ארעית אושרה            | 138 | א.ת. עטרות-קלנדיה | ירושלים | 31298            |
| סיום | 13/11/7 - כן | 02/06/2009 | מפה ארעית אושרה            | 131 | א.ת. עטרות-קלנדיה | ירושלים | 31299            |
| סיום | 13/11/7 - כן | 02/06/2009 | מפה ארעית אושרה            | 129 | א.ת. עטרות-קלנדיה | ירושלים | 31300            |

|       |         |             |        |     |                  |             |            |                |      |
|-------|---------|-------------|--------|-----|------------------|-------------|------------|----------------|------|
| 31301 | ירושלים | א.ת. קלנדיה | עטרות- | 141 | מפה אושרה        | ארעית       | 02/06/2009 | כ- 13/11/7     | סיום |
| 31302 | ירושלים | א.ת. קלנדיה | עטרות- | 136 | מפה אושרה        | ארעית       | 02/06/2009 | כ- 13/11/7     | סיום |
| 30031 | ירושלים | 0           |        | 50  | התקבלה           | מפה         | 08/07/2009 |                | סיום |
| 5612  | מרכז    | רמלה        |        | 90  | ארעית אושרה      |             | 24/08/2009 | כ              | סיום |
| 5852  | מרכז    | רמלה        |        | 20  | ארעית לאישור פ"ה |             | 02/06/2005 | כ              | סיום |
| 5853  | מרכז    | רמלה        |        | 20  | ארעית לאישור פ"ה |             | 02/06/2005 | כ              | סיום |
| 5854  | מרכז    | רמלה        |        | 35  | ארעית לאישור פ"ה |             | 30/11/2005 | כ              | סיום |
| 5855  | מרכז    | רמלה        |        | 28  | ארעית לאישור פ"ה |             | 08/02/2005 | כ              | סיום |
| 5856  | מרכז    | רמלה        |        | 20  | ארעית אושרה      |             | 01/10/2009 | כ- 25/9/7      | סיום |
| 5857  | מרכז    | רמלה        |        | 50  | ארעית אושרה      |             | 01/10/2009 | כ- 25/9/7      | סיום |
| 5858  | מרכז    | רמלה        |        | 60  | ארעית אושרה      |             | 01/10/2009 | כ- 25/9/7      | סיום |
| 5729  | מרכז    | רמלה        |        |     | תעשיה ומלאכה     | ארעית אושרה | 29/06/2009 |                | סיום |
| 7235  | מרכז    | יהוד        |        |     | מגורים חלוקה     | אין         | 25/03/2007 | כ              | סיום |
| 7236  | מרכז    | יהוד        |        |     | מגורים חלוקה     | אין         | 25/03/2007 | כ              | סיום |
| 7237  | מרכז    | יהוד        |        |     | מגורים חלוקה     | אין         | 25/03/2007 | כ              | סיום |
| 7238  | מרכז    | יהוד        |        |     | מגורים חלוקה     | אין         | 25/03/2007 | כ              | סיום |
| 14671 | צפון    | צפת         |        | 117 | ארעית לאישור פ"ה |             | 17/11/2008 | הוגשו ב - 2008 | סיום |
| 14672 | צפון    | צפת         |        | 63  | ארעית לאישור פ"ה |             | 17/11/2008 | הוגשו ב - 2008 | סיום |
| 18487 | צפון    | מעלות       |        | 18  | מפה אושרה        |             | 01/02/2009 | כ 11/8/8       | סיום |

|      |        |            |                              |     |        |      |                        |
|------|--------|------------|------------------------------|-----|--------|------|------------------------|
| סיום | 11/8/8 | 01/02/2009 | מפה ארעית אושרה              | 13  | מעלות  | צפון | 18733                  |
| סיום |        | 09/09/2009 | מפה סופית טרם אושרה          | 26  | מעלות  | צפון | 18801                  |
| סיום |        | 06/08/2009 | מפה סופית נשלחה לפ"ה         | 50  | מעלות  | צפון | 18802                  |
| סיום |        | 06/08/2009 | מפה סופית נשלחה לפ"ה         | 40  | מעלות  | צפון | 18803                  |
| סיום | כ      | 15/04/2007 | ארעית התקבלה אצל פ"ה         | 23  | טבריה  | צפון | 15133 גוש שומה (15011) |
| סיום | כ      | 09/09/2009 | מפה סופית טרם אושרה          | 80  | טמרה   | צפון | 19583                  |
| סיום | כ      | 13/08/2008 | ארעית אושרה                  | 101 | טמרה   | צפון | 19586                  |
| סיום | כ      | 13/10/2009 | מפה סופית הועברה לפ"ה        | 113 | טמרה   | צפון | 19587                  |
| סיום | כ      | 21/10/2009 | מפה סופית מתוקנת הועברה לפ"ה | 77  | טמרה   | צפון | 19589                  |
| סיום | כ      | 03/06/2008 | ארעית נשלחה ממפ"י לפ"ה       | 18  | מעיליא | צפון | 19793                  |
| סיום | כ      | 03/06/2008 | ארעית נשלחה ממפ"י לפ"ה       | 25  | מעיליא | צפון | 19794                  |
| סיום | כ      | 03/06/2008 | ארעית נשלחה ממפ"י לפ"ה       | 15  | מעיליא | צפון | 19795                  |
| סיום | כ      | 09/09/2009 | מפה סופית טרם אושרה          | 50  | חורפיש | צפון | 19487                  |
| סיום | כ      | 09/09/2009 | מפה סופית טרם אושרה          | 39  | חורפיש | צפון | 19488                  |
| סיום | כ      | 01/11/2008 | מפה סופית בתיקונים           | 60  | חורפיש | צפון | 19489                  |
| סיום | כ      | 01/11/2008 | מפה סופית בתיקונים           | 21  | חורפיש | צפון | 19490                  |
| סיום |        | 02/09/2009 | מפה ארעית לאישור פ"ה         |     | מעלות  | צפון | 21091                  |
| סיום |        | 02/09/2009 | מפה ארעית לאישור פ"ה         |     | מעלות  | צפון | 21092                  |
| סיום |        | 02/09/2009 | מפה ארעית לאישור פ"ה         |     | מעלות  | צפון | 21119                  |

|      |  |            |                                 |     |              |         |       |
|------|--|------------|---------------------------------|-----|--------------|---------|-------|
| סיום |  | 13/07/2009 | ארעית אושרה                     |     | מעלות        | צפון    | 18488 |
| סיום |  | 13/07/2009 | ארעית אושרה                     |     | מעלות        | צפון    | 19112 |
| סיום |  | 13/07/2009 | ארעית אושרה                     |     | מעלות        | צפון    | 19934 |
| סיום |  | 01/10/2008 | מפה סופית בין מודד למפ"י        | 158 | יפו עג'מי    | תל אביב | 9015  |
| סיום |  | 01/10/2008 | מפה סופית בין מודד למפ"י        | 108 | יפו עג'מי    | תל אביב | 9014  |
| סיום |  | 24/09/2009 | ארעית אושרה                     | 192 | יפו עג'מי    | תל אביב | 9000  |
| סיום |  | 06/04/2008 | מפה סופית בין מודד למפ"י        | 81  | יפו עג'מי    | תל אביב | 9017  |
| סיום |  | 28/05/2008 | מפה סופית בין מודד למפ"י        | 82  | יפו עג'מי    | תל אביב | 9018  |
| סיום |  | 29/01/2007 | בירור תביעות אצל פ"ה 29/01/2007 | 78  | יפו עג'מי    | תל אביב | 8992  |
| סיום |  | 10/12/2006 | ארעית לאישור פ"ה                | 100 | יפו עג'מי    | תל אביב | 9003  |
| סיום |  | 15/04/2008 | מפה סופית בין מודד למפ"י        | 92  | יפו עג'מי    | תל אביב | 9016  |
| סיום |  | 20/04/2005 | ארעית לאישור פ"ה                | 80  | עכו העתיקה   | חיפה    | 19979 |
| סיום |  | 12/10/2009 | מפה ארעית לאישור פ"ה            |     | דלית אל כרמל | חיפה    | 12634 |
| סיום |  | 12/10/2009 | מפה ארעית לאישור פ"ה            |     | דלית אל כרמל | חיפה    | 12635 |
| סיום |  | 31/12/2007 | פ"ה לאישור ארעית                | 198 | חיפה         | חיפה    | 12180 |
| סיום |  | 10/05/2003 | מפה נתקבלה ארעית                | 56  | ואדי ניסנאס  | חיפה    | 11680 |
| סיום |  | 28/01/2001 | מפה נתקבלה ארעית                | 57  | ואדי ניסנאס  | חיפה    | 11692 |
| סיום |  | 28/01/2001 | מפה נתקבלה ארעית                | 65  | ואדי ניסנאס  | חיפה    | 11695 |
| סיום |  | 28/03/2000 | מפה נתקבלה ארעית                |     | העיר התחתית  | חיפה    | 12178 |

|      |            |                          |      |      |       |
|------|------------|--------------------------|------|------|-------|
| סיום | 30/03/2008 | נתקבלה מפה טרום<br>סופית | חיפה | חיפה | 12451 |
|------|------------|--------------------------|------|------|-------|

|        |       |                      |
|--------|-------|----------------------|
| סך הכל | 10781 | יח"ד לסיום<br>ורישום |
| סך הכל | 162   | גושים לסיום          |

|

## נספח ה': פרצלציות בביצוע מינהל מקרקעי ישראל

| מס' מל"ע | ישוב / אתר                    | מודד                                           | אחראי רישום    | סה"כ בנייה רוויה | סה"כ בנייה צ"ק | סה"כ יח"ד | תב"ע / תש"צ    | שלב טיפול אחרון            | תאריך יעד  |
|----------|-------------------------------|------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|-----------|----------------|----------------------------|------------|
| 1000017  | אשדוד / רובע ט                | יהודה שפירא                                    | מל"ע           | 1304             | 639            | 1943      | 3/65/36 תש"צ   | פרצלציה נמסרה לרישום בטאבו | 22/12/2009 |
| 1000036  | שתולים / שתולים הרחבה         | מיקי סולם                                      | מל"ע           | 0                | 156            | 156       | 4/123/03/8     | תצ"ר בביקורת מפ"י          | 13/09/2009 |
| 1000179  | ירושלים / פסגת זאב            | דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ              | מל"ע           | 180              | 0              | 180       | 5/53/10 תש"צ   | תצ"ר בביקורת מפ"י          | 03/08/2009 |
| 1000218  | נס הרים / נס הרים             | יאיר איזבוצקי מדידות איתור ורישום מקרקעין בע"מ | מל"ע           | 0                | 102            | 102       | 845/במ/מי      | תצ"ר בביקורת מפ"י          | 25/09/2008 |
| 1000279  | ירושלים / בנה ביתך - פסגת זאב | דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ              | מל"ע-ערים      | 0                | 95             | 95        | 5/54/1 תש"צ    | תצ"ר בביקורת מפ"י          | 02/08/2009 |
| 1000285  | מרכז שפירא / מרכז שפירא       | שיאון משרד למדידות                             | מל"ע           | 0                | 98             | 98        | 64/1098/1 תש"צ | תצ"ר בביקורת מפ"י          | 15/03/2009 |
| 1000289  | אשקלון / שכונת לוטן-שמשון     | מדבא-מדידות והנדסה בע"מ                        | מש"בש          | 468              | 170            | 638       | 102/במ/4       | פרצלציה נמסרה לרישום בטאבו | 30/10/2009 |
| 1000457  | בית שמש / בריכת המים          | פוטוקאד בע"מ                                   | משב"ש י-ם דינה | 45               | 0              | 45        | 138/במ/בש      | פרצלציה נמסרה לרישום עו"ד  | 07/12/2004 |
| 1000480  | שחר / הרחבה בשחר              | דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ              | מל"ע           | 0                | 110            | 110       | 4/204/03/6     | תצ"ר לרישום כשר            | 22/12/2009 |

|            |                               |               |      |     |      |                  |                                      |                                        |         |
|------------|-------------------------------|---------------|------|-----|------|------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|---------|
| 25/12/2008 | בביקורת תצ"ר מפ"י             | 3/138/03/6    | 111  | 111 | 0    | מל"ע             | אריה רותם                            | משען / משען-הרחבה                      | 1000485 |
| 06/09/2009 | בביקורת תצ"ר מפ"י             | 64/400/1 תש"צ | 130  | 130 | 0    | מל"ע             | שיאון משרד למדידות                   | אבן שמואל / אבן שמואל                  | 1000488 |
| 22/12/2009 | כשר תצ"ר לרישום               | 818/מי/במ     | 241  | 241 | 0    | מל"ע             | חברת הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה | מבוא ביתר / מבוא ביתר הרחבה            | 1000492 |
| 31/05/2009 | תיק בהכנה ללשכת רישום מקרקעין | 11/115/03/3   | 0    | 0   | 0    | מל"ע             | לרר דניאל מודד מוסמך בע"מ            | אשדוד / אשדוד אזה"ת צפוני              | 1000500 |
| 09/02/2009 | תיק בהכנה ללשכת רישום מקרקעין | 4058          | 0    | 0   | 0    | מל"ע             | מדבא-מדידות והנדסה בע"מ              | ירושלים שכונת תלפיות(הזמנה של אבי חליו | 1000503 |
| 03/03/2009 | בביקורת תצ"ר מפ"י             | 5/35/35 תש"צ  | 5    | 5   | 0    | מל"ע             | ביטל מאפ                             | קרית מלאכי / תיקון בגוש 2471 חלקה 88   | 1000505 |
| 15/12/2009 | נדון בועדת תאום מועד 1        | 5/35/36 תש"צ  | 0    | 0   | 0    | מל"ע             | חברת הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה | קרית מלאכי / קרית מלאכי-גוש 2407 ח"15  | 1000507 |
| 22/12/2009 | הכנת התיק לביקורת             | 64/309/2 תש"צ | 2    | 2   | 0    |                  | מ.פלוס                               | נהורה / תיקון בנהורה                   | 1000514 |
| 29/10/2009 | כשר תצ"ר לרישום               | 163/02/18     | 365  | 221 | 144  | ד"ר              | חברת ד.ב. נתן מדידות                 | קרית מלאכי / אורות                     | 1100002 |
| 02/12/2009 | פרצלציה נמסרה לרישום בטאבו    | 11/224/02/6   | 282  | 282 | 0    | מקיף פתוח ותשתית | דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ    | אבן שמואל / אבן שמואל                  | 1100010 |
| 23/08/2009 | הכנת התיק לביקורת             | 2/180/03/6    | 18   | 18  | 0    |                  | שיאון משרד למדידות                   | ורדון / מנס - ביקורת מרכז              | 1500006 |
| 01/11/2009 | בביקורת תצ"ר מפ"י             | 158/בש        | 2258 | 100 | 2158 | משב"ש י-ם דינה   | יאיר גרינוולד                        | בית שמש / השחר 1 גרויה                 | 1700081 |

|            |                              |                 |      |     |      |                        |                                                  |                                        |         |
|------------|------------------------------|-----------------|------|-----|------|------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|---------|
| 28/10/2009 | הכנת<br>התיק<br>לביקורת      | 5350            | 400  | 0   | 400  | הרשות<br>לפתוח י-<br>ם | דטהמפ<br>מערכות<br>מידע<br>גיאוגרפיות<br>בע"מ    | ירושלים<br>קוסטה ריקה                  | 1700259 |
| 01/10/2009 | תצ"ר<br>מפ"י<br>בביקורת      | 6576            | 745  | 0   | 745  | הרשות<br>לפתוח י-<br>ם | מימד<br>פוטוגרמטר<br>יה מדידות<br>והנדסה<br>בע"מ | ירושלים / רמות<br>01 - קאנטרי          | 1700260 |
| 27/05/2008 | צ'פורסם בי.פ.                | 5/09/976        | 76   | 0   | 76   | מש"בש                  | יהודה<br>שפירא                                   | ירושלים<br>ירושלים - קרית<br>מנחם      | 1700318 |
| 30/03/2009 | אושר<br>בועדת<br>תאום מועד 2 | 5/42/9219       | 219  | 0   | 219  | מש"בש                  | מימד<br>פוטוגרמטר<br>יה מדידות<br>והנדסה         | קרית גת / קרית<br>גת - רובע<br>השופטים | 1700319 |
| 02/12/2009 | תצ"ר<br>לרישום<br>כשר        | ג/במ/23         | 161  | 161 | 0    | מל"ע                   | מודדי<br>טבעון<br>/ שרותי<br>הנדסה<br>בע"מ       | תל תאומים<br>תל תאומים                 | 2000021 |
| 13/10/2009 | תצ"ר<br>מפ"י<br>בביקורת      | 1/15/32<br>תש"צ | 140  | 140 | 0    | מל"ע                   | לבנברג<br>/ ובניו<br>(1997)<br>בע"מ              | מגדל העמק<br>מגדל העמק                 | 2000038 |
| 11/08/2008 | תצ"ר<br>לרישום<br>כשר        | 1/15/30<br>תש"צ | 155  | 0   | 155  | מש"בש                  | חץ הצפון<br>מיפוי<br>והנדסה<br>בע"מ              | מגדל העמק / גן<br>ישראל                | 2000170 |
| 01/09/2009 | תצ"ר<br>לרישום<br>כשר        | 1/06/12<br>תש"צ | 236  | 0   | 236  | עמידר                  | זיבק<br>סבאג<br>בע"מ                             | חצור הגלילית<br>חצור הגלילית           | 2000246 |
| 01/01/2005 | תצ"ר בתיקונים                | 1/08/17<br>תש"צ | 1065 | 0   | 1065 | עמידר                  | מיקי סולם                                        | צפת / צפת<br>יוספטל כנען               | 2000273 |
| 01/11/2009 | תצ"ר<br>מפ"י<br>בביקורת      | ג/במ/229        | 144  | 144 | 0    | מל"ע                   | מפוגל<br>מדידות<br>הנדסיות<br>בע"מ               | עין העמק / עין<br>העמק                 | 2000300 |
| 01/05/2008 | תצ"ר<br>מפ"י<br>בביקורת      | 1/07/5528       | 528  | 528 | 0    | אהוד<br>תייר           | דטהמפ<br>מערכות<br>מידע<br>גיאוגרפיות            | ראש פנה<br>שכונה דרומית                | 2000309 |

|            |                                     |                     |     |     |    |                                                   |                                                         |                                         |         |
|------------|-------------------------------------|---------------------|-----|-----|----|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------|
|            |                                     |                     |     |     |    |                                                   | בע"מ                                                    |                                         |         |
| 13/07/2008 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | גר/מק/<br>1/97/6770 | 230 | 230 | 0  | ח.פ.ת                                             | שליסינגר<br>מידדות<br>ומערכות<br>מידע בע"מ              | אבו סנאן / אבו<br>סנאן-שכונה<br>חדשה    | 2000311 |
| 01/12/2009 | תצ"ר כשר<br>לרישום                  | ג/6029              | 4   | 4   | 0  |                                                   | ר.ג.מ.<br>גיאודזיה<br>והנדסה<br>בע"מ                    | עפולה / עפולה                           | 2000411 |
| 29/11/2009 | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו    | 2/52/94 תש"צ        | 4   | 4   | 0  | מל"ע                                              | זיבק את<br>סבאג<br>בע"מ                                 | שלומי / שלומי<br>תיקון                  | 2000422 |
| 02/08/2009 | הכנת התיק<br>לביקורת                | ג/4390              | 40  | 40  | 0  | מל"ע                                              | פאהום<br>באשר                                           | מכמנים / מצפה<br>מכמנים                 | 2000434 |
| 02/11/2009 | תיק בהכנה<br>ללשכת רישום<br>מקרקעין | ג/במ/261            | 160 | 160 | 0  | מל"ע                                              | זידאן<br>סוהייל<br>בע"מ                                 | כפר מנדא /<br>כפר מנדא                  | 2000438 |
| 29/06/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | ג/9779              | 208 | 208 | 0  | ח.פ.ת                                             | חץ הצפון<br>מיפוי<br>והנדסה<br>בע"מ                     | כאוכב אל הג'ה<br>/ שכונה דרום<br>מערבית | 2000480 |
| 01/01/2001 | פרצלציה טרם<br>הוזמנה               | ג/6999              | 21  | 0   | 21 | משב"ש<br>מחוז<br>גליל<br>תכנון ויזום<br>בניה בע"מ | רותם-שבח<br>חברה<br>למידדות<br>תכנון ויזום<br>בניה בע"מ | עפולה / בן צבי                          | 2000491 |
| 19/06/2008 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | 1/532/2<br>תש"צ     | 139 | 139 | 0  | מל"ע                                              | צוריאל<br>מודדים<br>מוסמכים<br>בעמ                      | עין מאהל / עין<br>מאהל                  | 2000527 |
| 19/01/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | ג/6537              | 86  | 86  | 0  | מל"ע                                              | זידאן<br>סוהייל<br>בע"מ                                 | נחף / נחף<br>(טלדור)                    | 2000553 |
| 03/12/2008 | תצ"ר כשר<br>לרישום                  | 3377                | 1   | 1   | 0  | מל"ע                                              | עזמי אבו<br>חנא<br>מוסמכים<br>בע"מ                      | תמרת / תמרת                             | 2000556 |
| 03/07/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | ג/5957              | 63  | 63  | 0  | מל"ע                                              | אוסמה<br>אליאס                                          | עין אל אסד / עין<br>אל אסד<br>(טלדור)   | 2000557 |
| 26/08/2009 | תצ"ר בביקורת                        | 1/998/1             | 178 | 178 | 0  | מל"ע                                              | מוחמד                                                   | ביר אל מכסור /                          | 2000559 |

|         | מקמאן (טלדור)                  | יוסף                                         |      |    |     | תש"צ | מפ"י                          |            |
|---------|--------------------------------|----------------------------------------------|------|----|-----|------|-------------------------------|------------|
| 2000572 | סאגור / סגור                   | פאהום באשר                                   | מל"ע | 0  | 22  | 22   | תצ"ר בביקורת מפ"י             | 15/07/2008 |
| 2000576 | פקיעין(בקיעה) / פקיעין (טלדור) | זיבק את סבאג בע"מ                            | מל"ע | 0  | 138 | 138  | פרצלציה נמסרה לרישום בטאבו    | 07/12/2009 |
| 2000580 | כלנית / כלנית                  | חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ                   | מל"ע | 0  | 149 | 149  | תצ"ר בביקורת מפ"י             | 18/03/2009 |
| 2000602 | רמת צבי / הרחבה רמת צבי        | זיבק את סבאג בע"מ                            | מל"ע | 0  | 100 | 100  | תצ"ר בביקורת מפ"י             | 14/08/2009 |
| 2000607 | יובלים / יובלים מזרח           | רוני שניידר                                  | מל"ע | 0  | 31  | 31   | הכנת התיק לביקורת             | 25/11/2008 |
| 2000624 | מולדת / מולדת (טלדור)          | דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ            | מל"ע | 0  | 369 | 369  | תצ"ר בביקורת מפ"י             | 18/08/2009 |
| 2000626 | נר יפה / הרחבה                 | רותם-שבח חברה למדידות ותכנון ויזום בניה בע"מ | מל"ע | 0  | 72  | 72   | תיק בהכנה ללשכת רישום מקרקעין | 29/11/2009 |
| 2000651 | כרמיאל / כרמיאל - תיקון        | חלוא                                         | מל"ע | 16 | 0   | 16   | תצ"ר כשר לרישום               | 04/11/2009 |
| 2000658 | מגן שאול / הרחבה               | רותם-שבח חברה למדידות ותכנון ויזום בניה בע"מ | מל"ע | 0  | 93  | 93   | פרצלציה נמסרה לרישום בטאבו    | 27/12/2009 |
| 2000671 | אשרת / אשרת - הרחבה            | חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ                   | מל"ע | 0  | 79  | 79   | תצ"ר בביקורת מפ"י             | 02/11/2008 |
| 2000673 | שדה נחום / הרחבת שדה נחום      | סטרוטוביץ יובל                               | מל"ע | 0  | 250 | 250  | תצ"ר כשר לרישום               | 20/12/2009 |
| 2000678 | ג'דידה מכר / ג'דידה            | ג.דאהר מדידות הנדסה                          | מל"ע | 0  | 28  | 28   | הכנת התיק לביקורת             | 26/08/2009 |

|            |                                     |                    |     |     |     |                        |                                                 |                                          |         |
|------------|-------------------------------------|--------------------|-----|-----|-----|------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------|---------|
|            |                                     |                    |     |     |     |                        | ובנייה<br>בע"מ                                  |                                          |         |
| 01/11/2009 | תיק בהכנה<br>ללשכת רישום<br>מקרקעין | מק/עה/<br>001/4668 | 4   | 4   | 0   | מל"ע                   | ג.דאהר<br>מדידות<br>הנדסה<br>ובנייה<br>בע"מ     | פורייה-כפר<br>עבודה / פוריה<br>כפר עבודה | 2000679 |
| 01/10/2009 | הכנת התיק<br>לביקורת                | 9481/ג             | 70  | 70  | 0   | מל"ע                   | ר.ג.מ.<br>גיאודזיה<br>והנדסה<br>בע"מ            | ארבל / הרחבה                             | 2000683 |
| 01/10/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | 8991/ג             | 115 | 115 | 0   | מל"ע                   | חליל<br>פאהום<br>2004<br>בע"מ                   | נין / ניין                               | 2000720 |
| 20/08/2009 | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו    | 14402/ג            | 30  | 30  | 0   | מל"ע                   | ישראל<br>פומרניץ                                | מנוף / מנוף                              | 2000727 |
| 12/10/2009 | הכנת התיק<br>לביקורת                | 1/15/31<br>תש"צ    | 2   | 2   | 0   | מל"ע                   | עזמי אבו<br>חנא<br>מ.מוסמכים<br>בע"מ            | מגדל העמק /<br>מגדל העמק<br>תיקון        | 2000737 |
| 15/12/2009 | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו    | 1/478/6<br>תש"צ    | 2   | 2   | 0   | מל"ע                   | זידאן<br>סוהייל<br>בע"מ                         | אכסאל / אכסל -<br>תיקון                  | 2000743 |
| 23/12/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | 2/1108/3<br>תש"צ   | 1   | 1   | 0   | מל"ע                   | לרר דניאל<br>מודד<br>מוסמך<br>בע"מ              | אומן / אומן<br>תיקון                     | 2000752 |
| 23/03/2009 | תש"צ נמסרה<br>להכנה                 | 1/368/2<br>תש"צ    | 2   | 2   | 0   | מל"ע                   | רמזי<br>קעואר<br>בע"מ                           | ביריה / ביריה -<br>תיקון                 | 2000753 |
| 18/10/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | 10177/ג            | 200 | 0   | 200 | ח.פ.ת.                 | חץ הצפון<br>מיפוי<br>והנדסה<br>בע"מ             | רמת ישי<br>פרדס חסכון                    | 2100000 |
| 14/09/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | 12938/ג            | 445 | 445 | 0   | מקיף<br>פתוח<br>ותשתית | טכנומד<br>מדידות<br>תכנון<br>ושרותים<br>הנדסיים | זרזיר / מזאריב<br>ועידאת                 | 2100028 |
| 29/06/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | 10154/ג            | 13  | 13  | 0   | ח.פ.ת.                 | חץ הצפון<br>מיפוי                               | כפר תבור / כפר<br>נופש                   | 2700146 |

|            |                                  |                    |     |     |     |                          |                                                       |                                             |         |
|------------|----------------------------------|--------------------|-----|-----|-----|--------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------|
|            |                                  |                    |     |     |     |                          | והנדסה<br>בע"מ                                        |                                             |         |
| 27/07/2009 | כשר תצ"ר לרישום                  | 15112/ג            | 174 | 0   | 174 | ת.ה.ל-<br>לייטרסדו<br>רף | חברת<br>הלפרין-<br>פלוס<br>מדירות<br>ופוטוגרמט<br>ריה | טבריה / מתחם<br>יער צבי                     | 2700154 |
| 05/11/2009 | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו | אג/מק/<br>069/7447 | 1   | 1   | 0   | מל"ע                     | סבאג<br>מהנדסים<br>בע"מ                               | ראש פנה / ראש<br>פינה                       | 2700173 |
| 30/03/2009 | אושר בועדת<br>תאום מועד 2        | 1/18/46<br>תש"צ    | 54  | 0   | 54  | מש"בש                    | צוראל<br>מודדים<br>מוסמכים<br>בעמ                     | כרמיאל<br>כרמיאל - בנין<br>הכוכב            | 2700176 |
| 05/08/2008 | פורסם בי.פ.                      | 1/05/39<br>תש"צ    | 31  | 0   | 31  | מש"בש                    | טכנומד<br>מדירות<br>תכנון<br>ושרותים<br>הנדסיים       | קרית שמונה /<br>קרית שמונה                  | 2700177 |
| 17/06/2009 | כשר תצ"ר לרישום                  | ש/108/א            | 70  | 70  | 0   | משבצות<br>חקלאיות        | אורי חן ציון                                          | בנימינה-ג.עדה /<br>עדת<br>(משבצת<br>והרחבה) | 3000042 |
| 29/10/2009 | כשר תצ"ר לרישום                  | ש/במ/558           | 166 | 0   | 166 | מל"ע                     | צ.ע.מ.ש.ב.<br>מיפוי<br>ושרותי<br>ביצוע בע"מ           | פרדיס / פרדיס<br>- הגבעה                    | 3000260 |
| 01/07/2002 | תצ"ר בתיקונים                    | 2/72/1<br>תש"צ     | 388 | 0   | 388 | מש"בש                    | אורי חן ציון                                          | קציר-חריש /<br>קציר-אונה<br>מרכזית          | 3000382 |
| 01/05/2008 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י             | 2/30/32<br>תש"צ    | 102 | 102 | 0   | משה"ב-<br>חב'<br>לשיכון  | ראובן<br>לאופר                                        | חדרה / חדרה -<br>שכונת יצחק                 | 3000384 |
| 18/01/2001 | פרצלציה<br>הוזמנה                | 2/10/37<br>תש"צ    | 1   | 1   | 0   | מל"ע                     | חליל<br>פאהום<br>2004<br>בע"מ                         | נשר / נשר                                   | 3000389 |
| 06/09/2009 | פרצלציה<br>הוזמנה                | 2/10/38<br>תש"צ    | 31  | 31  | 0   | מל"ע                     | חליל<br>פאהום<br>2004<br>בע"מ                         | נשר / נשר                                   | 3000390 |

|            |                           |                |     |     |            |                                    |                                |         |
|------------|---------------------------|----------------|-----|-----|------------|------------------------------------|--------------------------------|---------|
| 01/11/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י         | 362 חפ/1811    | 0   | 362 | משב"ש חיפה | צ.ע.מ.ש.ב. מיפוי ושרותי ביצוע בע"מ | חיפה / ויזניץ                  | 3000404 |
| 22/12/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י         | 34 ג/415       | 34  | 0   | מל"ע       | בני שפירא                          | עתלית / עתלית הרחבה            | 3000411 |
| 04/06/2008 | פרצלציה נמסרה לרישום עו"ד | 226 מכ/325     | 226 | 0   | מבני תעשיה | יפה שריר מודדים                    | עתלית / יפה נוף                | 3000440 |
| 14/10/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י         | 226 תש"צ/27/26 | 226 | 0   | מבני תעשיה | דותן את קופרמן מודדים מוסמכים      | פרדס חנה כרכון / שכונת יפה נוף | 3000442 |
| 29/09/2009 | תצ"ר כשר לרישום           | 5 ש/מק/894     | 5   | 0   | מל"ע       | צ.ע.מ.ש.ב. מיפוי ושרותי ביצוע בע"מ | פרדיס / פרדיס                  | 3000443 |
| 22/12/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י         | 0 ש/33         | 0   | 0   | מל"ע       | מחאמיד מנסור                       | פרדס חנה כרכון / פרדס חנה      | 3000446 |
| 10/03/2008 | תצ"ר בביקורת מפ"י         | 0 חד/813       | 0   | 0   | מל"ע       | צ.ע.מ.ש.ב. מיפוי ושרותי ביצוע בע"מ | חדרה / ספורטן                  | 3000448 |
| 02/08/2007 | פרצלציה הוזמנה            | 70 תש"צ/274/1  | 70  | 0   | מל"ע       | בני שפירא                          | עין הוד / עין הוד-טלדור        | 3000451 |
| 12/10/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י         | 54 תש"צ/274/2  | 54  | 0   | מל"ע       | לבנברג ובניו (1997) בע"מ           | עין הוד / עין הוד-טלדור        | 3000452 |
| 11/03/2008 | הצעת חלוקה התקבלה         | 44 תש"צ/274/3  | 44  | 0   | מל"ע       | בנימין ברמן                        | עין הוד / עין הוד-טלדור        | 3000453 |
| 29/10/2009 | אושר בועדת תאום מועד 2    | 32 תש"צ/26/9   | 32  | 0   | מל"ע       | מודדי חדרה בע"מ                    | בנימינה-ג.עדה / שכל הגורן      | 3000458 |
| 22/12/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י         | 0 ש/33         | 0   | 0   | מל"ע       | מחאמיד מנסור                       | פרדס חנה כרכון / וסרמן חזנוב   | 3000470 |
| 20/10/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י         | 51 ג/1050      | 51  | 0   | מל"ע       | חליל פאהום 2004 בע"מ               | בסמ"ה / עין א-סהל              | 3000473 |
| 20/03/2009 | נשלח לוועדה               | 8 חד/813       | 8   | 0   | מל"ע       | מודדי חדרה                         | חדרה / בית                     | 3000476 |

|            | מקומית                     |                  |      |     |      | בע"מ       | אליעזר                                                    |         |
|------------|----------------------------|------------------|------|-----|------|------------|-----------------------------------------------------------|---------|
| 22/12/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י          | 0 ש/בת/502       | 0    | 0   | 0    | מל"ע       | פרדס חנה כרכן / אזור מלאכה ובנין בצפון פרדס חנה בע"מ      | 3000478 |
| 15/12/2009 | אושר ועדת תאום מועד 1      | 18 תש"צ/2/26/10  | 18   | 18  | 0    | מל"ע       | בנימינה-ג.עדה / אפשטיין יורי                              | 3000486 |
| 15/12/2009 | פרצלציה הוזמנה             | 8 כ/246/במ       | 8    | 8   | 0    | מל"ע       | חליל פאהום 2004 בע"מ / קרית אתא 12760 חלקה 14             | 3000492 |
| 01/10/2009 | נשלח לועדה מקומית          | 12877/ג          | 3261 | 0   | 3261 | אהוד תייר  | חברת הפרין-פלוס / מדידות ופוטוגרמט ריה                    | 3100011 |
| 14/12/2008 | תצ"ר כשר לרישום            | 10326/ג          | 215  | 0   | 215  | אולניק גור | עראבה / שכונת זעתר-עראבה                                  | 3100012 |
| 20/08/2008 | תצ"ר בביקורת מפ"י          | 632/מכ           | 92   | 92  | 0    | אולניק גור | נשר / גבעת נשר / כמאל זועבי                               | 3100013 |
| 28/10/2008 | תצ"ר בביקורת מפ"י          | 1028/ש           | 500  | 0   | 500  | אולניק גור | פרדס חנה כרכן / החשמונאים                                 | 3100014 |
| 13/03/2008 | תצ"ר כשר לרישום            | 1074/ש           | 45   | 45  | 0    | מחוז חיפה  | עזמי אבו חנא / בנימינה-ג.עדה גבעת עדה                     | 3500005 |
| 07/08/2008 | תצ"ר כשר לרישום            | 2/25/11 תש"צ     | 30   | 30  | 0    | מש"בש      | בנימינה-ג.עדה / מיקי סולם                                 | 3700079 |
| 23/10/2006 | אושר בועדת תאום מועד 2     | 135 תש"צ/2/12/8  | 135  | 135 | 0    | מש"בש      | ג.דאהר מדידות הנדסה ובנייה בע"מ / רכסים / גבעת חרובים     | 3700081 |
| 30/08/2009 | פרצלציה נמסרה לרישום בטאבו | 245/עד           | 703  | 703 | 0    | מבני תעשיה | דטהמפ מערכות מידע / עיר הכרמל / עיר הכרמל גיאוגרפיות בע"מ | 3700100 |
| 06/12/2009 | פרצלציה נמסרה לרישום       | 121 תש"צ/3/62/42 | 121  | 121 | 0    | מל"ע       | רגב רון / רמות וייצמן                                     | 4000001 |

|         |                                        |                                               |                        |     |     |     |                          |                                     |
|---------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|-----|-----|-----|--------------------------|-------------------------------------|
|         | סלומון+מנרב                            | מוסמך                                         |                        |     |     |     | בטאבו                    |                                     |
| 4000030 | כפר בילו / כפר<br>בילו-הרחבה           | אפשטיין<br>יורי                               | מל"ע                   | 0   | 100 | 100 | 3/177/1<br>תש"צ          | תיק בהכנה<br>ללשכת רישום<br>מקרקעין |
| 4000051 | לוד / מתחם<br>חב"ד - לוד               | לרר דניאל<br>מודד<br>מוסמך<br>בע"מ            | מל"ע                   | 0   | 206 | 206 | 1/633/במ/לד              | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו    |
| 4000144 | נס ציונה / טירת<br>שלום                | דטהמפ<br>מערכות<br>מידע<br>גיאוגרפיות<br>בע"מ | ערים-חב<br>לפיתוח<br>ע | 0   | 228 | 228 | נס/105/א                 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                |
| 4000149 | רמלה / נוה<br>הדרים-נצר<br>סירני ב.ק   | דטהמפ<br>מערכות<br>מידע<br>גיאוגרפיות<br>בע"מ | יזמים<br>שונים         | 462 | 0   | 462 | לה/במ/<br>3/17/1000<br>א | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                |
| 4000202 | מזכרת בתיה /<br>הסכם חליפין            | אפשטיין<br>יורי                               | מל"ע                   | 0   | 0   | 0   | R/6/ז                    | נשלח לוועדה<br>מקומית               |
| 4000412 | נוה ירק / נוה<br>ירק-הרחבה             | אפשטיין<br>יורי                               | מל"ע                   | 0   | 115 | 115 | 3/858/1<br>תש"צ          | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                |
| 4000444 | גנתון / גנתון-<br>הרחבה                | יהודה גפן                                     | מל"ע                   | 0   | 72  | 72  | 63/863/1<br>תש"צ         | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו    |
| 4000445 | נטעים / נטעים<br>הרחבה                 | חגי כספי                                      | מל"ע                   | 0   | 80  | 80  | 3/174/1<br>תש"צ          | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                |
| 4000449 | לרר דניאל<br>מודד<br>מוסמך<br>בע"מ     | לרר דניאל<br>מודד<br>מוסמך<br>בע"מ            | מל"ע                   | 0   | 107 | 107 | 223/בר                   | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו    |
| 4000467 | אמץ / אמץ-<br>הרחבה ב                  | מודדי<br>חדרה<br>בע"מ                         | מל"ע                   | 0   | 68  | 68  | 5/19/עח                  | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                |
| 4000474 | כפר הס / כפר<br>הס-הרחבה               | דיאמנט<br>ליברמן<br>מידות<br>בע"מ             | מל"ע                   | 0   | 110 | 110 | צש/21-4/25               | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו    |
| 4000476 | בני דרור / בני<br>דרור-הישוב<br>ההרחבה | אברהם<br>דיאמנט                               | מל"ע                   | 0   | 400 | 400 | צש/במ/<br>9/21/1         | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                |

|            |                               |                |     |     |     |                |                                                      |                              |         |
|------------|-------------------------------|----------------|-----|-----|-----|----------------|------------------------------------------------------|------------------------------|---------|
| 20/02/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י             | צש/במ/ 51/2/0  | 92  | 92  | 0   | מל"ע           | זאב שקד                                              | עזריאל / עזריאל-הרחבה        | 4000479 |
| 14/12/2009 | פרצלציה נמסרה לרישום בטאבו    | צש/במ/ 54/2/0  | 70  | 70  | 0   | מל"ע           | דיאמנט / ליברמן מדידות בע"מ                          | תנובות / תנובות-הרחבה        | 4000481 |
| 20/04/2009 | פרצלציה הוזמנה                | שד/8/104/א/ 2  | 250 | 250 | 0   | מל"ע           | שריר מוזדים                                          | ירחיב / ירחיב-הרחבה          | 4000492 |
| 16/12/2009 | תיק בהכנה ללשכת רישום מקרקעין | נס/מק/ 118     | 700 | 130 | 570 | מל"ע           | דטהמפ נס מערכות ציונה / א. דורי מידע גיאוגרפיות בע"מ | נס ציונה / ציונה - לב המושבה | 4000532 |
| 22/04/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י             | 3/15/14 תש"צ   | 140 | 140 | 0   | מל"ע           | יצחק אבי                                             | כפר יונה / אנגל              | 4000545 |
| 12/05/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י             | עח/1/ 17       | 10  | 10  | 0   | מל"ע           | וינברג / משה                                         | חופית / השלמות רישום         | 4000572 |
| 11/06/2009 | פרצלציה נמסרה לרישום עו"ד     | ממ/מק/ 1/1518  | 900 | 0   | 900 | בן יזמים שונים | דורר / נתן                                           | באר יעקב / מקב"ת תלמי מנשה   | 4000591 |
| 23/01/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י             | 63/1044/1 תש"צ | 80  | 80  | 0   | מל"ע           | לזר ב.י. מדידות הנדסיות בע"מ                         | יעף / יעף                    | 4000595 |
| 21/03/2008 | תיק בהכנה ללשכת רישום מקרקעין | 3/42/17 תש"צ   | 35  | 35  | 0   | מל"ע           | ראובן / לאופר                                        | יהוד-נוה אפרי / שיוכן עובדים | 4000600 |
| 29/01/2008 | תיק בהכנה ללשכת רישום מקרקעין | חש/16/21       | 83  | 83  | 0   | מל"ע           | יצחק בן אבי                                          | כפר נטר / נטר - הרחבה        | 4000601 |
| 29/09/2009 | פרצלציה נמסרה לרישום בטאבו    | 3/33/14 תש"צ   | 150 | 0   | 150 | מל"ע           | נתן וקס                                              | פתח תקוה / עמישב- צפון       | 4000610 |
| 06/06/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י             | 1001/ק         | 100 | 100 | 0   | מל"ע           | עזמי אבו חנא מ.מוסמכים בע"מ                          | כפר ברא / ק/ 1001            | 4000611 |
| 01/08/2009 | תצ"ר בביקורת מפ"י             | 3/16/53 תש"צ   | 3   | 3   | 0   | מל"ע           | וינברג / משה                                         | חופית / עח/10/1              | 4000613 |
| 01/11/2009 | פרצלציה נמסרה לרישום          | 63/711/1 תש"צ  | 65  | 65  | 0   | מל"ע           | מזור / מדידות בע                                     | עזריה / הרחבה עזריה          | 4000620 |

|            |                                     |                     |     |     |   |      |                                                                  |                                         |
|------------|-------------------------------------|---------------------|-----|-----|---|------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|            | בטאבו                               |                     |     |     |   | מ    |                                                                  |                                         |
| 04/06/2009 | נשלח לועדה<br>מקומית                | 14/392/גז           | 94  | 94  | 0 | מל"ע | ע.ד.י.<br>מדידות<br>והנדסה<br>(תש"נ)<br>בע"מ                     | 4000622 זיתן / הרחבת<br>זיתן            |
| 30/09/2009 | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו    | 1/7/ק               | 982 | 982 | 0 | מל"ע | דטהמפ<br>/ מערכות<br>-מידע<br>גיאוגרפיות<br>בע"מ                 | 4000628 כפר קאסם<br>כפר קאסם<br>מבן 7   |
| 27/12/2009 | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו    | 4/166/בר            | 80  | 80  | 0 | מל"ע | יצחק<br>/ אבי                                                    | 4000635 גן הדרום<br>הרחבה               |
| 20/12/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | 9/159/מק/גז         | 98  | 98  | 0 | מל"ע | יאיר<br>איזבוצקי<br>מדידות<br>איתור<br>ורישום<br>מקרקעין<br>בע"מ | 4000637 שילת / הרחבה                    |
| 28/10/2009 | תצ"ר כשר<br>לרישום                  | 3/55/45<br>תש"צ     | 60  | 60  | 0 | מל"ע | חברת ד.ב.<br>/ נתן מדידות                                        | 4000650 ראשון לציון<br>שיכון המזרח      |
| 16/12/2009 | תיק בהכנה<br>ללשכת רישום<br>מקרקעין | 1/138/בר            | 100 | 100 | 0 | מל"ע | דטהמפ<br>/ מערכות<br>-מידע<br>גיאוגרפיות<br>בע"מ                 | 4000656 בית חלקיה<br>בית חלקיה<br>הרחבה |
| 03/05/2009 | תיק בהכנה<br>ללשכת רישום<br>מקרקעין | הר/מק/<br>8/א/5/600 | 40  | 40  | 0 | מל"ע | דודיובסקי<br>/ אחזקות<br>בע"מ                                    | 4000658 הוד השרון / הוד<br>השרון        |
| 03/05/2009 | תיק בהכנה<br>ללשכת רישום<br>מקרקעין | הר/מק/<br>8/א/5/600 | 20  | 20  | 0 | מל"ע | דודיובסקי<br>/ אחזקות<br>בע"מ                                    | 4000660 הוד השרון / הוד<br>השרון        |
| 26/04/2009 | נשלח לועדה<br>מקומית                | 322/1/רע            | 12  | 12  | 0 | מל"ע | ראובן<br>/ לאופר                                                 | 4000662 רעננה / רעננה<br>חלקה 330       |
| 25/05/2009 | נשלח לועדה<br>מקומית                | 32/1000/לה          | 80  | 80  | 0 | מל"ע | דרור<br>/ נתן                                                    | 4000663 רמלה / רמלה<br>נוה בניין        |
| 14/12/2009 | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו    | 3/25/10<br>תש"צ     | 40  | 40  | 0 | מל"ע | מעש /<br>מעש שכונת אל<br>גבול                                    | 4000665 מעש /<br>מעש שכונת אל<br>גבול   |

|            |                                     |                      |     |     |     |                        |                                                                  |         |
|------------|-------------------------------------|----------------------|-----|-----|-----|------------------------|------------------------------------------------------------------|---------|
| 03/05/2009 | תיק בהכנה<br>ללשכת רישום<br>מקרקעין | הר/במ/<br>א/5/600    | 40  | 40  | 0   |                        | י.דוידובסקי<br>הוד השרון / גוש<br>חלקות 6454<br>31,33            | 4000675 |
| 03/05/2009 | תיק בהכנה<br>ללשכת רישום<br>מקרקעין | הר/מק/<br>8/5/600    | 50  | 50  | 0   | מל"ע                   | י.דוידובסקי<br>הוד השרון /<br>חלקות 36-39<br>גוש 6454            | 4000676 |
| 20/10/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | 3/389/2<br>תש"צ      | 5   | 5   | 0   | מל"ע                   | בצרה / תיקון<br>בהרחבה                                           | 4000690 |
| 29/10/2009 | תצ"ר אושרה<br>ע"י ועדת תאום         | 3/33/37<br>תש"צ      | 6   | 6   | 0   | מל"ע                   | י.אפשטיין<br>פתח תקוה /<br>תיקון - מש' חי                        | 4000694 |
| 20/08/2009 | נשלח לועדה<br>מקומית                | 1170/ממ              | 30  | 30  | 0   | מל"ע                   | לרר דניאל<br>מודד<br>מוסמך<br>בע"מ                               | 4000699 |
| 04/11/2009 | להכנת בקשה<br>תצ"ר                  | 7/86/במ/<br>תש"צ     | 20  | 20  | 0   | מל"ע                   | אורי חן ציון<br>נוה ימין / תיקון                                 | 4000714 |
| 06/07/2009 | להכנת בקשה<br>תצ"ר                  | 62/887/1<br>תש"צ     | 105 | 105 | 0   | מל"ע                   | לזר ב.י.<br>מדידות<br>הנדסיות<br>בע"מ                            | 4000718 |
| 15/08/2008 | תיק בהכנה<br>ללשכת רישום<br>מקרקעין | 1/580/זמ             | 254 | 254 | 0   | מל"ע                   | יאיר<br>איזבוצקי<br>מדידות<br>איתור<br>ורישום<br>מקרקעין<br>בע"מ | 4100015 |
| 17/02/2005 | להכנת בקשה<br>תצ"ר                  | 3/34/13<br>תש"צ      | 3   | 3   | 0   | עמידר                  | פתח תקוה /<br>פתח תקווה -<br>מרכז מסחרי                          | 4700072 |
| 11/05/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י                | 53/50/1/רצ           | 293 | 293 | 0   | ח.כ.<br>לראשון<br>לציו | דיאמנט<br>ליברמן<br>מדידות<br>בע"מ                               | 4700147 |
| 17/06/2009 | תצ"ר כשר<br>לרישום                  | נת/מק/<br>1/א/20/401 | 0   | 0   | 0   | חברה<br>לפיתוח<br>נתי  | חברת<br>הלפרין-<br>עיר פלוס<br>מדידות<br>ופוטוגרמט<br>ריה        | 4700260 |
| 01/04/2009 | הכנת לביקורת<br>התיק                | 42/22/1/רצ           | 200 | 100 | 100 | ח.כ.<br>לראשון<br>לציו | מזור<br>מדידות בע<br>מ                                           | 4700261 |

|            |                                           |                   |     |     |     |                |                                                       |                                                          |         |
|------------|-------------------------------------------|-------------------|-----|-----|-----|----------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------|
| 20/09/2009 | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>עו"ד           | כס/60/1א          | 300 | 300 | 0   | רשות<br>מקומית | יאיר<br>דוידובסקי                                     | כפר סבא / צפון<br>מערב                                   | 4700286 |
| 13/10/2009 | תצ"ר<br>כשר<br>לרישום                     | 7/256/בר          | 93  | 93  | 0   | אהוד<br>תייר   | דטהמפ<br>מערכות<br>מידע<br>גיאוגרפיות<br>בע"מ         | יד בנימין / יד<br>בנימין-הרחבה<br>ב                      | 4700295 |
| 15/01/2009 | תצ"ר<br>בביקורת<br>מפ"י                   | 3/56/32<br>תש"צ   | 65  | 0   | 65  | לור"ם          | יהודה גפן                                             | לוד / לוד                                                | 4700296 |
| 29/11/2009 | תיק<br>בהכנה<br>ללשכת<br>רישום<br>מקרקעין | 3/56/33<br>תש"צ   | 40  | 0   | 40  | לור"ם          | יהודה גפן                                             | לוד / לוד - מער                                          | 4700297 |
| 02/08/2009 | הכנת<br>התיק<br>לביקורת                   | 2797/תא           | 130 | 0   | 130 |                | חברת<br>הלפרין-<br>פלוס<br>מדידות<br>ופוטוגרמט<br>ריה | תל אביב יפו /<br>תל אביב<br>אליפלט-אילת                  | 5000352 |
| 01/09/2006 | תצ"ר<br>כשר<br>לרישום                     | 3/55/36<br>תש"צ   | 102 | 102 | 0   |                | י.גדסי                                                | אור יהודה / אור<br>יהודה<br>הדקל<br>ושכון<br>הראשו       | 5000356 |
| 09/09/2009 | החוזים<br>נשלחו<br>למועד לחתימה           | 1767/תאג          | 750 | 0   | 750 | מל"ע           | ע.ד.י.<br>מדידות<br>והנדסה<br>(תש"נ)<br>בע"מ          | תל אביב יפו /<br>לה גרדיה                                | 5000385 |
| 09/02/2005 | תצ"ר<br>כשר<br>לרישום                     | 2653/תא           | 0   | 0   | 0   | מל"ע           | אורי חן ציון                                          | תל אביב יפו /<br>ת"א<br>מתחם<br>תע"ש<br>על<br>פרשת דרכים | 5000413 |
| 23/10/2008 | תצ"ר<br>כשר<br>לרישום                     | תא/במ/<br>2551/41 | 80  | 0   | 80  | מל"ע           | אירז בע"מ<br>מדידות                                   | תל אביב יפו /<br>המשולש המרוני-                          | 5000420 |
| 21/06/2009 | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>בטאבו          | גב/380א           | 818 | 0   | 818 | מל"ע           | פוקס אורן                                             | גבעתיים<br>מרכז<br>עסקים                                 | 5000425 |
| 10/06/2007 | נשלחו<br>המכרז<br>למשתתפים<br>במכרז       | 2102              | 0   | 0   | 0   | מל"ע           |                                                       | תל אביב יפו /<br>נוה שרת-בית<br>כנסת עולי בבל            | 5000435 |
| 03/05/2009 | תצ"ר<br>בביקורת<br>מפ"י                   | 486/ח             | 4   | 4   | 0   | מל"ע           | רמזי<br>קעואר                                         | חולון / שכונת גן<br>דובנוב- חולון                        | 5000438 |

|            |                                 |                 |     |     |     |                     |                                                       |                                          |         |
|------------|---------------------------------|-----------------|-----|-----|-----|---------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------|
|            |                                 |                 |     |     |     |                     | בע"מ                                                  |                                          |         |
| 30/09/2009 | אושר בועדה<br>מקומית            | 26/מא/במ        | 3   | 3   | 0   | מל"ע                | חברת<br>הלפרין-<br>פלוס<br>מדידות<br>ופוטוגרמט<br>ריה | אזור / אזור                              | 5000442 |
| 25/10/2009 | החוזים נשלחו<br>למודד לחתימה    | 2378/תא         | 510 | 0   | 510 | מל"ע                | גטניון<br>/ ושות'                                     | תל אביב יפו<br>נמל יפו                   | 5000444 |
| 01/04/2009 | פרצלציה<br>נמסרה לרישום<br>עו"ד | 3328/תא/מק      | 410 | 0   | 410 | יעדים<br>ניהול ויזו | חברת<br>הלפרין-<br>פלוס<br>מדידות<br>ופוטוגרמט<br>ריה | תל אביב יפו<br>שכונת עזרא                | 5100003 |
| 18/03/2009 | תצ"ר כשר<br>לרישום              | 3000/תא         | 650 | 0   | 650 | עירית<br>תל אביב    | מדבא-<br>מדידות<br>והנדסה<br>בע"מ                     | תל אביב יפו<br>דרום הקריה                | 5100006 |
| 12/08/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י            | 708/בב          | 96  | 96  | 0   | אהוד<br>תייר        | חברת<br>הלפרין-<br>פלוס<br>מדידות<br>ופוטוגרמט<br>ריה | בני ברק<br>מתחם ציפור                    | 5700066 |
| 02/12/2009 | תצ"ר כשר<br>לרישום              | 320/תממ         | 0   | 0   | 0   | ח.פ.ת.              | חברת<br>הלפרין-<br>פלוס<br>מדידות<br>ופוטוגרמט<br>ריה | רמת אפעל<br>מתחם סקיה<br>שוק סיטונאי     | 5700071 |
| 15/12/1999 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י            | 4/13/12<br>תש"צ | 18  | 18  | 0   | מל"ע                | / מיקי סולם                                           | נתיבות<br>נתיבות                         | 6000339 |
| 08/02/2009 | נשלח לועדה<br>מקומית            | 5/164/03/7      | 120 | 120 | 0   | מל"ע                | אפשטיין<br>יורי                                       | כפר מימון / כפר<br>מימון-הרחבה           | 6000452 |
| 03/05/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י            | 4/226/03/7      | 66  | 66  | 0   | מל"ע                | ח' הנדסה<br>גיאודטית                                  | קלחים / קלחים-<br>הרחבה                  | 6000461 |
| 07/07/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י            | 4/122/03/7      | 35  | 35  | 0   | מל"ע                | ספיר<br>מרדכי                                         | פדויים / פדויים-<br>הרחבה                | 6000463 |
| 05/02/2008 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י            | 13/134/03/<br>5 | 56  | 56  | 0   | מל"ע                | א.א.ג.<br>אזוט בע"מ                                   | באר שבע / גוש<br>38053 (בקשה<br>של חגין) | 6000493 |

|            |                                    |                  |     |     |     |                        |                                   |         |
|------------|------------------------------------|------------------|-----|-----|-----|------------------------|-----------------------------------|---------|
| 14/07/2009 | אושר ועדת<br>תאום מועד 1           | 4/47/4 תש"צ      | 55  | 55  | 0   | מל"ע                   | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6000497 |
| 13/12/2009 | הכנת<br>התיק לביקורת               | 193/במ/7         | 264 | 264 | 0   | מל"ע                   | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6000498 |
| 08/02/2009 | נשלח לועדה<br>מקומית               | 20/במ/7          | 318 | 318 | 0   | מל"ע                   | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6000501 |
| 23/11/2009 | תצ"ר<br>לרשום                      | 194/במ/7         | 200 | 200 | 0   | מל"ע                   | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6000502 |
| 04/11/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י               | 326/03/7         | 16  | 16  | 0   | מל"ע                   | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6000507 |
| 08/02/2009 | נשלח לועדה<br>מקומית               | 374/03/7         | 78  | 78  | 0   | מל"ע                   | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6000509 |
| 04/11/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י               | 1/318/03/7       | 23  | 23  | 0   | מל"ע                   | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6000511 |
| 20/12/2009 | מסמכי<br>הפרצליה<br>נחתמו ע"י ממ"י | 4/13/25<br>תש"צ  | 103 | 0   | 103 | מש"בש                  | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6000513 |
| 02/03/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י               | 101/108/03<br>/5 | 2   | 2   | 0   | מל"ע                   | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6000515 |
| 02/03/2009 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י               | 4/1080/2<br>תש"צ | 2   | 2   | 0   | מל"ע                   | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6000517 |
| 20/10/2008 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י               | 3/130/03/2<br>4  | 506 | 0   | 506 | יעדים<br>ניהול ויזום   | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6100014 |
| 24/04/2008 | תצ"ר בביקורת<br>מפ"י               | 4/47/3 תש"צ      | 10  | 10  | 0   | ערים-חב<br>לפיתוח<br>ע | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6100015 |
| 29/01/2007 | נדון בועדת<br>תאום מועד 1          | 4/13/22<br>תש"צ  | 382 | 382 | 0   | מש"בש                  | ש"ר / עומר גוש<br>מו"מ 38558 ח"48 | 6700095 |

|            |                |                         |           |   |
|------------|----------------|-------------------------|-----------|---|
| 08/07/2009 | בהכנה<br>רישום | תיק<br>ללשכת<br>מקרקעין | 306/03/28 | 0 |
|------------|----------------|-------------------------|-----------|---|

|   |   |              |                                   |                            |         |
|---|---|--------------|-----------------------------------|----------------------------|---------|
| 0 | 0 | אהוד<br>תייר | חצב<br>/ הנדסה<br>ומדידות<br>בע"מ | באר הדאג'<br>באר<br>תעסוקה | 6700122 |
|---|---|--------------|-----------------------------------|----------------------------|---------|

ערר מס' 239/08  
ישיבת ועדת ערר מס' 045/2008  
שוערכה ביום 23.11.2008

עלי דיאב טרביה

הערר

- נגד -

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב הגליל
2. עותמאן אבראהים אבו יונס

המשיבים

**חברים נוכחים:**

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| - יו"ר ועדת הערר                       | ש"ד דרור לבית-אפרת    |
| - נציגת מתכנן המחוז                    | גבי עמית חגית         |
| - נציג ציבור                           | מר מנדי בר און        |
| - נציגת ציבור                          | גבי רונית שרמיסטר     |
| - ארגון חג של מקצועות הבניה והאדריכלות | גבי אורלי עין-דר מעיס |

**נוכחים נוספים:**

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| - הערר               | עלי דיאב טרביה          |
| - בנו של הערר        | וויסם עלי טרביה         |
| - נציג הועדה המקומית | דורין פינור             |
| - משיב 2             | עותמאן אבראהים אבו יונס |
| - נכדו משיב 2        | עותמאן אבראהים אבו יונס |
| - ב"כ משיב 2         | יאסר אבו יונס           |

#### פרוטוקול הדיון

מר פינור:

מדובר בבקשת בניה לבניין מוצע בשטח הבנוי בסחנין, בעבר המבקש קיבל היתר לבניין הקיים. היתה לו בקשה לתוספת, אבל הוא לא סיים. נושא הערר הוא נושא הבעלות, דחינו את ההתנגדות של הערר מכיוון שעל פי דבריו מדובר במחלוקת קניינית, הוא גם לא הציג מסמכים רלוונטיים המוכיחים את בעלותו. לגבי בעלות של המבקשים, אנו במקרה הזה מבקשים אישור של העירייה, קיבלנו שהוא מחזיק בקרקע, וכן אנו מבקשים חתימות של הגובלים, ואז קיבלנו גם גרמושקה עם חתימות.

אין חלקות רשומות בטאבו, בתכנית היא קבעה רק שטח בנוי עם אחוזי בניה מסוימים. אין מגרשים רשומים. בעלות של המבקש נובעת מאישור של העירייה וחתימות כל הגובלים שחתמו שהוא מחזיק בקרקע הצי"ל.

אני יודע שמשרד השיכון יש להם תכנית די מתקדמת לעשות פרצלציה. אבל באיזו שלב זה נמצא, אני לא יודע.

מר וויסם טרביה:

מדובר בחלקה של 200 מ"ר על שם סבא שלי בשטח בנוי. יש לי הוכחה ממשרד רכוש, אני מציג את זה לחברי הועדה. יש לי הצהיר מהשכן שלנו שמכר לנו את האדמה.

מר פינור:

המגרש המוצע 745 מ"ר.

הוא לא יכול להוציא היתר בניה בחלקה כי השטח הוא שלנו. אני רוצה להוציא גבולות של החלקה שלנו. אני רוצה את החלוקה שלנו. הוא אומר שאין לנו זכות.

עו"ד אבו יונס :

זה לא המקום לדון בזה.

מר טרביה :

אני רוצה לנצל את 200 מ"ר לחקלאות. אני לא רוצה לבנות. אני לא מתנגד לבניה שלו, אני רוצה את החלק של 200 מ"ר שלי. השאלה למה הוא לקח את 200 מ"ר והוסיף לשטח שלו.

עו"ד אבו יונס :

המבקש מחזיק בקרקע משנת 63', יש לנו הסכמי רכישה וכל הניירת הרלוונטית. חגשנו תגובה לערר, התנגדותו של העורר הינם סתמיים. אנו מבקשים לדחות את הערר שלו. משיב מחזיק בקרקע משנת 63', יש לו הסכמי רכישה. אין לנו אישור ממס רכוש, אך יש לנו אישור מהעירייה וכן חתימות השכנים הטובלים שהם לא מתנגדים לבניה. אנו נבדיק במס רכוש האם אנו רשומים.

מר עותמאן אבו יונס (עו"ד אבו יונס מתרגם) :

משנת 63 אני רכשתי את הקרקע, יש לי את כל ההסכמים. מאז אני מעבד את הקרקע עד היום ומאז ועד היום העורר לא העלה שום טענה כנגדי.

עו"ד אבו יונס :

הועדה אישרה מקודם בקשות כאלה, למה לא מאשרים על פי מה שנהוג היה לאשר. יש לנו פס"ד משנת 75 נגד מר אבו יונס והתביעה שלו נדחתה ומפס"ד רואים כי יש לו זכויות. אם אין ברירה, אנו ננסה להסדיר את הרישום במס רכוש, אנו מבקשים להשאיר את הבקשה והערר מתחייב להסדיר את הנושא.

## החלטה

הערר שבפנינו הוגש ללא נימוקים של ממש, כאשר עילתו היחידה היא כי קיים סכסוך קנייני מסוים בין העורר לבין המשיב מסי' 2 (להלן: "המשיב"), אשר הוא מבקש הבקשה לחיתר. בדיון שבפנינו ציין העורר, כי הוא אינו מתנגד לעצם הבנייה, אלא רק לכך שלא הובטחו זכויותיו בחלק המערבי של המגרש המוצע (עליו לא מבוצעת הבנייה). הוא מבקש כי הנושא יוסדר, בטרם יקבל המשיב חיתר בנייה.

הסכסוך שבין הצדדים הינו קנייני, ועל כן אין מוסדות התכנון מסוגלים או מאסמכים לדון בו (ר' בג"ץ 379/89 בנייני ט.ל.מ. חברה לבניין בע"מ נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בפרלון, פד"י מד(2), 831). יתר על כן, הוצאת החיתר אינה קובעת את זכויות בנייה בנכס (ר' בג"ץ 305/82 מיר נאח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, פ"ד לח(1) 141). על כן, אין אנו מוסמכים לדון בעורר כפי שהוגש, וגם אם היינו מקבלים החלטה כלשהי בעניין השנוי במחלוקת בין הצדדים, הוא לא היה מחייב אותם במסגרת המחלוקת הקניינית שביניהם.

אלא שבמהלך הערר התברר כי הוועדה המקומית קיבלה את הבקשה לחיתר, על אף שהמשיב לא ביצע הוכחת בעלות, כנדרש על פי תקנה 2א לתקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתר, הכאן ואגרות), תשל"ז-1970, אלא המציאה נוהל שאינו קבוע בתקנות, לפיו הוא מאמצת את קביעת העירייה ותצהירי השכנים לגבי הזכויות שבמקום.

אין לקבל פתרון מסוג זה. משקבע המחוקק את הדרך להוכיח זכויות בקרקע, יש לכבדה, ולא להמציא פתרונות חסרי בסיס מבחינת הדין הקיים. בנסיבות הללו, אנו קובעים כי אין המשיב זכאי לקבלת חיתר, עד אשר יוכיח את זכויותיו בקרקע, על ידי אישור מס רכוש (כפי שנקבע בתקנה 2א(3) לתקנות), או על פי כל דרך אחרת הקבועה בדיון. כל עוד הוא לא יעשה כן, אין להתיר לו את הבנייה במקום.

ניתנה ביום 23.11.2008, פה אחד, ע"י יו"ר הוועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:  
מר מנדי בראון, נב' רונית שרמייסטר, נב' חגית עמית וגבי אורלי עין-דר נעים.

  
עו"ד דרור לביא-אפרת  
יו"ר ועדת הערר

  
הלית גונן  
מזכירת ועדת הערר

הנני להביא לידיעתך כי ההחלטה תהיה פתוחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מתן אפשרות לעיון בה, בתוך 7 ימים מתאריך מתן החלטה זו.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - מחוז הצפון**  
**ועדת ערר מחוזית**

ערר מס': 63/09

סימוכין ועדה מקומית: 20070587

מקום הבניה: עראבה

כסרא דראושה, עו"ד

העורר

- נגד -

ועדה מקומית לתכנון ולבניה לב הגליל

המשיבה

## החלטה

1. הערר שבפנינו הוגש לאחר שהוועדה המקומית החליטה כי אין בבקשה שבפניה חתימת בעלים, ועל כן אין ביכולתה להתיר את הבנייה המבוקשת על ידו בגוש 19391 חלקה 12 (להלן: "החלקה").
2. העורר הוא בנו של אדם בשם סעיד סלאח דראושה, אשר לטענתו רכש את הקרקע מאדם אחר ששמו מוחמד מוחמד אחמד גרבוני נסאר ז"ל בשנת 1977. על אף שהחלקה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, עד היום, למעלה מ-31 שנה לאחר מכן, טרם נרשמו זכויות אביו של העורר בחלקה.
3. בשנת 1996 פנה אביו של העורר לבית המשפט, בתביעה כנגד "עזבון המנוח מוחמד מוחמד אחמד גרבוני נסאר באמצעות יורשו היחיד על פי דין הוא קאסם מוחמד נסאר", וביקש פסק דין הצהרתי וצו עשה כנגד רשם המקרקעין בנצרת, הקובע כי הוא הבעלים הזכאי להירשם בחלקה.
4. לכתב התביעה לא צורפה המשיבה. המנוח לא הגיש כתב הגנה, ועל כן ניתן ביום 29.9.1996 פסק דין בזו הלשון ע"י כב' השופט אמינוף (ההדגשה הוספה - ו.ע.צ.):

"הנני מקבל את התביעה ומצהיר כי התובע רכש בשנת 1977 את כל זכויותיו של הנתבע מס' 1 בחלקה 12 גוש 19391 מאדמות כפר עראבה והמהווים 2/4 חלקים מהחלקה הנ"ל. הנני מורה לנתבע מס' 2 (רשם המקרקעין - ו.ע.צ.) למחוק מספריו את שמו של הנתבע מס' 1 כבעלים של אותם חלקים בחלקה הנ"ל ולרשום במקומו את התובע כבעלים של אותם חלקים, כפוף להמצאת

5. חרף פסק הדין, עד היום, למעלה מ-12 שנה לאחר פסק הדין, טרם שולמו כל האגרות והמיסים הנדרשים, והבעלות נותרה, כאמור, על שמו של הבעלים הקודם.
6. העורר הגיש את בקשת הבנייה, על אף שלא הייתה לו כל זכות בקרקע. לאחר שנדחה בשל חדירת קיר קיים לתחום הכביש, הגיש הוא ערר אלינו (ערר 156/08). הערר התקבל באופן חלקי, והחלטת המשיבה בוטלה. קבענו כי על הוועדה המקומית לבחון את הבקשה מבחינה תכנונית, ולבצע את הבדיקות הנדרשות להוצאת היתר הבנייה.
7. לאחר שהבקשה נדונה פעם נוספת, התברר כי לעורר אין זכויות רשומות על הקרקע, ועל כן החליטה הוועדה המקומית, על בסיס החלטה שניתנה על ידנו ביום 6.1.2009 בערר 179/08 (החלטה מאוחרת להחלטה בערר 156/08), כי לא ניתן להוציא היתרי בנייה, כאשר זכותו של בעל הקרקע אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין.
8. העורר טוען כי בכך טעתה הוועדה המקומית. הוא סבור כי משהוצג בפניה פסק הדין של בית המשפט המחוזי, אין עוד מחלוקת לגבי זכותו בקרקע, והיה על המשיבה לשקול אך ורק שיקולים תכנוניים, ולא לדון כלל בסוגיית הבעלות על הקרקע.
9. דין הערר דחייה.
10. תקנה 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), קובעת כי על מגיש בקשה להיתר להגיש כשהיא חתומה על ידי המבקש, עורך הבקשה, מתכנן שלד הבניין, האחראי לביצוע שלד, בעל זכות בנכס כמפורט בתקנה 2א לתקנות, והאחראי או האחראיים לביקורת. חתימות האחראי לביצוע שלד והאחראיים לביקורת, יכולה להיות מוגשת מאוחר יותר, אולם יתר החתימות נדרשות בעת הגשת הבקשה להיתר.
11. מיהו בעל זכות בנכס שחתימתו נדרשת? תקנה 2א לתקנות קובעת מפורשות את האפשרויות להיחשב כבעלים (ההדגשה הוספה - ו.ע.צ.):

"בעל הזכות בנכס שחתימתו על הבקשה להיתר דרושה לענין תקנה 2 הוא:

- (1) בנכס הרשום במרשם המקרקעין ושאינו בית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - בית משותף) - הבעל הרשום או חוכרו;
- (2) בנכס הרשום במרשם המקרקעין ושאינו בית משותף והוא בבעלות משותפת או חכור למספר חוכרים במשותף - בעל רשום או חוכר;
- (3) (בוטלה);
- (4) בבית משותף, כל בעלי הדירות בבית המשותף או חוכריהן או נציגות הבית המשותף;
- (5) בנכס שאינו רשום במרשם המקרקעין - מי שחייב עליו בתשלום מס רכוש וקרן פיצויים לפי הרשום בפנקסים המנוהלים לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, או מי שהיה חייב במס כאמור לולא הופטר מתשלום מכוח כל חוק;
- (6) על אף האמור בפסקאות (1) עד (5), בנכס שהוא מקרקעי ישראל, בין אם הוא רשום במרשם המקרקעין ובין אם לאו - מי שמוסמך לכך מטעם מינהל מקרקעי ישראל, בכפוף להוראות אלה:
  - (א) לענין תקנה זו יראו את הודעת מינהל מקרקעי ישראל בכתב על אי-התנגדותו לבקשה להיתר כחתימתו על הבקשה;
  - (ב) אין בהודעה על אי-התנגדות כאמור כדי לפטור חוכר שהגיש את הבקשה ממתן הודעה ליתר החוכרים של אותו נכס כאמור בתקנה 2ב, אם אלה לא חתמו יחד אתו על הבקשה;
  - (ג) האמור ברישע לפסקה זו לא יחול בבקשה להיתר שלא מבוקשים בה תוספת שטח רצפה או שינוי ייעוד שנקבע בהיתר קודם שניתן ביחס לנכס נשוא הבקשה או גם זה וגם זה;
- (7) בבקשה לבצע עבודה או שימוש שניתן להתירם על ידי בית דין לשכירות לפי סעיף 37(א) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 - גם הדייר, כמשמעותו בחוק האמור, ובלבד שבמקרה זה -..."

במאמר מוסגר נציין כי תקנה זו הותקנה במיוחד לצורך הבהרת תקנה 2(ג) לתקנות, כאשר לא ברור היה, בטרם התקנתה, מי ייחשב כבעלים. על מנת לפתור את הוועדות המקומיות מההתלבטות מתי לקבל בקשה ומתי לא, הוחלט לקבוע כללים ברורים ואחידים בעניין זה.

12. התקנה נוקטת בלשון ברורה - חתימתו של בעל הנכס דרושה. דהיינו, לא ניתן לדון כלל בבקשה להיתר, כאשר אחד הבעלים בנכס, כהגדרתו בתקנה 2א, אינו חתום. כך נפסק בעת"מ (ת"א) 1662/07 מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז נ' ועדת הערר מחוז מרכז ואח', פורסם במאגר נבו:

"תקנה 2 א' לתקנות הנ"ל מפרטת מי הוא "בעל הזכות בנכס שחתימתו (על הבקשה להיתר) דרושה", כאמור בתקנה 2(ג)(5), בכל אחד מסוגי הנכסים המפורטים בה.

דרישת מחוקק המשנה היא, אם כך, שהבעלים או החוכר של הנכס יחתום על בקשה מעין זו (ראה תקנה 2א' 1-5).

ללמדך: מחוקק המשנה הסתפק, בדרך כלל, בחתימת בעלי זכות חכירה בנכסים שונים לסוגיהם שאינם מקרקעי ישראל (כמפורט בתקנה 2 א' 1-5) ולא עמד על הדרישה כי הבעלים של הנכס, והוא בלבד, יחתום על בקשה כזו, כאשר הנכס מוחכר, כתנאי מוקדם לקיום דיון בה ע"י הועדה המקומית."

13. אמור מעתה, תנאי לקבלת היתר לדיון, הוא חתימת בעלים או חוכר של נכס. עם זאת, המדובר בבעלים או חוכר רשום (אלא אם הנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, דבר שאינו צריך לענייננו). במקרה של זכויות חלשות יותר, יש צורך בחתימת בעל הזכויות, ומחזיק, לבדו, אינו יכול להגיש בקשה ללא הסכמת בעל הזכויות (דברים אלו עולים, אגב, גם מההחלטה אותה שלח אלינו העורר לאחר הדיון, בה נקבע מפורשות כי על המבקש להוכיח זכות בנכס כתנאי לדיון בבקשה).

14. טוען העורר כי היה על הוועדה המקומית להתייחס אליו כבעלים, וזאת מאחר וקיים לטובתו פסק דין, הקובע כי אביו הוא בעל הזכויות בחלקה. דא עקא, המדובר בפסק דין שבו לא הייתה מעורבת הוועדה המקומית, ופסק הדין אף קבע תנאים מסויימים לרישומם של אבי העורר כבעלים. אין חולק על כך כי תנאים אלו לא מולאו.

15. הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינו דקלרטיבי בלבד. הוא קונסטטיטויבי, ובהעדר רישום שכזה, אין לאביו של העורר כל זכות בקרקע. הוא אמנם זכאי להירשם ככזה, אולם כל עוד הוא לא עשה כן, אין הוא עומד בדרישה הקבועה בתקנה 2א(1) לתקנות, ואין הוא "הבעלים הרשום" של הקרקע. עמד על כך בית המשפט העליון, ע"א 288/95 ג'ורג'ט נקולא סארגי לחאם ואח' נ' נימר סלים אל-זארובי ואח', פ"ד נד(2) 598, 618-619 (ההדגשות הוספו - ו.ע.צ.):

"עניינו של פסק-הדין בפשרה הוא מתן תוקף להסכם פשרה שבעקבותיו הוטל חיוב אישי על לחאם להעביר את המקרקעין הרשומים על שםם לזארובי. ההסכם הושג בתביעה שהוגשה על-ידי זארובי נגד לחאם, על-פי חוזה מכר מקרקעין שנכרת ביניהם בשנת 1942. החוזה הוא התחייבות אובליגטורית להעביר בעלות במקרקעין, ופסק-הדין בפשרה הנותן לו תוקף איננו משנה מאופיו האובליגטורי. זהו פסק-דין לאכיפת הסכם מכר שהינו פסק-דין גברא (IN PERSONAM) המחייב את הצדדים הישירים להתדיינות ואת חליפיהם. הוא איננו מתיימר לקבוע דבר-מה ביחס לצדדים שלישיים כל עוד לא נרשמו המקרקעין על שם זארובי (ראה: ע"א 143/51 עיריית רמת-גן נ' פרדס ינאי בע"מ [15], בעמ' 1815; רע"א 340/94 חברת חלקה 41 בגוש 6415 נ' בסן [16], בעמ' 649 מול אות השוליים ג). רישום המקרקעין, הוא המקנה זכות בעלות בקרקע, כאשר הרישום הוא קונסטטיטויבי ובלעדיו אין עוברת זכות הקניין במקרקעין (סעיף 7(ב) לחוק המקרקעין; י' ויסמן דיני קניין - חלק כללי [26], בעמ' 292-293; א' אייזנשטיין יסודות והלכות בידי מקרקעין (כרך א) [27], בעמ' 36-37).

4. זאת ועוד, בדומה להוצאתו לפועל של פסק-דין, הרישום איננו פעולה אוטומטית המתבצעת על-ידי הרשם בהינתן פסק-הדין. אף שהרשם חייב לרשום את פסק-הדין (תקנה 31 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)), על הזוכה להניע את גלגלי המרשם כשבידו פסק-הדין לטובתו ולעמוד בתנאים הנדרשים לצורך ביצוע הרישום, וביניהם החובה להוכיח כי שולמו המסים החלים על המקרקעין ועל העברתם, כגון מסים לרשויות המקומיות, מס שבח מקרקעין ומס רכישה (אייזנשטיין בספרו הנ"ל (כרך א) [27], בעמ' 50-51; בג"ץ 114/52 פרולוב נ' רושמת הקרקעות ת"א [17], בעמ' 944).

16. דברים אלו מתאימים להפליא למקרה שבפנינו. גם כאן, פסק הדין הוא לאכיפת הסכם מכר, והוא אינו מחייב צדדים שלישיים, כל עוד זכויות הבעלים לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. כך, גם הוועדה המקומית אינה יכולה להסתמך עליו, שכן על הבעלים להשלים את הרישום, על מנת שניתן יהיה לראותו כבעל הזכויות בקרקע.

17. שמענו גם כי הסיבה בעטיה לא מתבצע הרישום בלשכת רישום המקרקעין, היא קיומם של חובות לשלטונות המס. אנו סבורים כי זוהי סיבה טובה מדוע לא להקנות מעמד למי שלא ביצע רישום עקב סיבה זו, וזאת אפילו הדבר לא היה מוצא את ביטויו בפסק הדין ההצהרתי, קל וחומר כאשר דברים

אלו נאמרו מפורשות ונקבעו כתנאי לביצוע הרישום של אבי העורר כבעלים. בספר החוקים קיימות הוראות, אשר נועדו לסייע לשלטונות המס לגבות חובות, על ידי מניעת ביצוע הרישום (ר' לדוגמה סעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, תקנה 9(ב)(4) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשכ"ט-1969, ועוד). אי עמידה על ביצוע הרישום, מהווה תמריץ לאי ביצוע התשלומים המגיעים למדינה. אנו מוצאים כי אין זה ראוי כי אורגן סטטוטורי, כגון הוועדה המקומית, יסייע, גם אם בעקיפין, להשתמטות ממסים. על כן, גם מסיבה זו, אנו סבורים כי ניתן לקבוע שאין לראות במי שזכויותיו אינן רשומות, כבעל זכות בנכס מכוח תקנה 2 לתקנות.

18. לאור כל האמור לעיל, אנו סבורים כי לא נפל כל פגם בהחלטת הוועדה המקומית. זו ראתה כי הבקשה אינה חתומה על ידי בעל זכויות בקרקע, ודי היה בכך בכדי לדחות את בקשתו. חרף זאת, רשמנו בפנינו את הצהרתה של הוועדה המקומית, כי לכאורה אין מניעה להוציא היתר בנייה על הקרקע, וזאת בכפוף לכך כי העורר או אביו, ירשמו כבעלי הקרקע כדין.

19. על כן, אנו דוחים את הערר.

ניתנה ביום 26.5.2009, פה אחד, ע"י יו"ר הועדה מר דרור לביא-אפרת והחברים/ות:

מר מנדי בראון וגב' רונית שרמייסטר.

עו"ד דרור לביא-אפרת  
יו"ר ועדת הערר

הלית גונן  
מזכירת ועדת הערר

**הנני להביא לידיעתך כי ההחלטה תהיה פתוחה לעיון הציבור, אלא אם כן תוגש בקשה מנומקת למנוע מתן אפשרות לעיון בה, בתוך 7 ימים מתאריך מתן החלטה זו.**

ועדת ערר מחוז הצפון - בניין לב העסקים, רח' המלאכה 3, ת.ד. 1221, נצרת עילית 17110

טלפון: 04-6453392 פקס: 04-6453393

קבלת קהל: ימים א', ב', ג', ה', 08:00-14:00, יום ד', 08:00-16:00

اللجنة المحلية للتنظيم والبناء  
"ليف هجليل"

לשכת יו"ר הועדה



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"לב הגליל"

כ"ז/סיון/תשס"ט

18/06/2009

**הנושא: הוכחת בעלות להגשת בקשה להיתר בניה**

**ישיבה עם המהנדסים**

**משתתפים:**

ח"כ מר מסעוד גנאים  
ראש עיריית סכנין מר מאזן גנאים  
עו"ד מנחם עירון יו"ר הועדה  
דורין פיינרו מהנדס הועדה

**מהנדסים ועו"ד:**

מדיין אבו סאלח .  
ראיף שלאטה  
עבד אבו יונס  
זבידאת נאדר  
רדואן אבו ריא  
מהדי אבו ריא  
גמאל דגים  
עבד גנאים  
עו"ד אבו סאלח אסמעיל  
חמזה עראפת  
יאסיר גנאים  
עו"ד כסרא דראושה

**עבד גנאים:**

הצעת: להקים פורום שיישב עם ועדת ערר .  
לדחות ההחלטה לשנה.  
להפיץ את נושא החוק בין האנשים.  
המבקש יתן כתב שיפוי .  
מציע להקים בנינים רבי קומות במרכז העיר .  
תכניות מפורטות מתמהמהות .  
תגרשים מהמינהל .

**גמאל דגים:**

שטח במי .  
אין רישום של בעלים .  
היינו מביאים אשור מס' רכוש .  
בסכנין, מתחיל הסדר .  
לכן הרישום הוא רק במס רכוש .  
לכן הרישום רק ע"ש האב או הסב .



לשכת יו"ר הועדה

עו"ד אסמעיל אבו סאלח :

הבאתי אישור

התקנות מחייבות : טאבו או מס רכוש .

טאבו – אמורה להפסיק הערת אזהרה .

סמי חניף :

אין זה בסמכות של הועדה לדון בעניינים קנייניים .

התקנה היא ישנה .

הפסיקה הנ"ל היא מאוחרת והיא קובעת .

עו"ד דראושה :

ועדת ערר היא בסך הכל ועדה והחלטתה קובעת גורלות .

ועדת ערר קבעה שמי שיש לו פס"ד ואיננו רשום בטאבו עדיין אין לו זכויות .

ההחלטה מתעלמת מהמצב במגזר הערבי והיא מטילה את הכובד על מבקש

ההיתר ומוטל עליו לתקן את העוול של המוסדות .

אין להתעלם מצו ירושה .

יש להתחשב ביפוי כוח בלתי חוזר .

התכלית של הועדה לבצל את זכויות הבניה .

הועדה לא נושאת באחריות .

ברגע שהמבקש מראה זכויות לכאורה .

מדיין אבו סאלח :

לפני כמה שנים הסתפקנו בפרסום זכויות .

אחרי כן דרשה ועדת ערר צו ירושה והצהרת אי התנגדות . מאז עבדנו לפי תצהיר של יורשים

עכשיו דורשים שאחד הבעלים יצהיר שאין לו התנגדות .

ראש העיר מאזן גנאים : דורין , מדוע בבית הכרם אפשר זכאן אי אפשר .

מדיין אבו סאלח : מגיש הבקשה יחתום על כתב שיפוי שאחד המהנדסים יגיע לבימ"ש .

עו"ד אבו סאלח : אתם נותנים פרשנות דווקנית לבימ"ש .

עו"ד חנין מויס :

זה נכון שהועדה לא נכנסת לזכויות קניניות .

אין לועדה הכלים לכך .

החוק לכן דורש את המינימום שמטפיק .

חתימה של בעלים אחד מתוך כולם .

החוק מסתפק באחד .

לשאר שולחים הודעות ואם מתנגדים , הועדה לא נכנסת לזה והמתנגד נשלח לבימ"ש .

בחוק כתוב " הבעלים הרשום בטאבו" אם המקרקעין רשומים ע"ש נפטר .

לא ניתן להסתפק בצו ירושה אלא ברישומו .

הנושא הוא תקנות לא חוק . הצענו ששר הפנים יתקין תקנה שנסתפק באשור העיריה או שנפרסם .

כל עוד התקנות אומרות מפורשות בעל זכות רשום בטאבו אין יכולת לקבל משהו אחר . אם משהו

מכיר פס"ד' אשמח לבדוק ולמצוא פתרון אחר.  
הצעתכם להסתפק בהסכם מכר או צו ירושה.  
החוק אומר מספיק לו בעלים רשום אחד.  
אתם מבקשים מאתנו הפוך  
בקרקע לא מוסדרת, מס רכוש.

עו"ד מנחם עירון יו"ר הועדה: ההצעות לפתרון שיועלו בפני השר ובפני הלשכה המשפטית הן:

1. כתב שיפוי
2. הסכם מכר
3. יפוי ויכוח בלתי חוזר
4. הערת אזהרה
5. צו ירושה צו קיום צוואה
6. פניה לקבלת פס"ד הצהרתי מהבימ"ש.
7. תוספת לבניה בתיק שניתן בו היתר.
8. מס רכוש אף במקרה של רישום בטאבו.
9. צו ירושה לבעלים הרשום במס רכוש.

פוזיף עירון  
יו"ר הועדה המקומית  
לב הגליל  
רשם: מנחם עירון יו"ר הועדה

## פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ישיבה מספר: 2009007 ביום ד' תאריך 11/11/09 כ"ד חשוון, תש"ע בשעה 10:30

### השתתפו:

#### חברים:

|            |                 |
|------------|-----------------|
| יו"ר הועדה | עו"ד מנחם עירון |
| חבר ועדה   | עו"ד מוחמד בשיר |
| חבר הועדה  | מר עלי עאסלה    |
| חבר הועדה  | מר סמיר חוסין   |
| חבר הועדה  | ד"ר סאלח בדארנה |
| חבר ועדה   | מר חוסין דחאברה |

#### נציגים:

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| נציגת משרד הבריאות | רבקה עסאף |
|                    | סגל:      |

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| מזכירת הועדה                      | אנתסאר בדארנה        |
| מהנדס הועדה                       | דורין פיינר          |
| נציגה ממשרד היועץ המשפטי של הועדה | עו"ד חנין מויס סמעאן |
|                                   | מוזמנים:             |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| ראש מועצה מקומית עראבה | מר עומר ואכד נסאר |
|------------------------|-------------------|

### לא נכחו

#### חברים:

|           |                |
|-----------|----------------|
| חבר הועדה | מר נור ח'לאילה |
|           | נציגים:        |

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| נציג רשות העתיקות      | ראפע אבו ריא    |
| נציג איכות הסביבה      | ריאד דווירי     |
| נציג קק"ל              | מר ארתור ינקלוב |
| נציגת משרד הפנים       | גב' רנין קאסם   |
| נציג מנהל מקרקעי ישראל | אמיר דרור       |
|                        | מוזמנים:        |

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| מהנדס עיריית סכנין       | אינג' סולימאן עותמאן |
| מהנדס מועצת עראבה        | אינג' סעיד נסאר      |
| ראש עיריית סכנין         | מר מאזן גנאים        |
| ראש מועצה מקומית דיר-חנא | מר רג'א חטיב         |

1] אישור הפרוטוקול הקודם מישיבה מס' 6/2009 מיום 30.09.2009

אשר      הפרוטוקול      הקודם      פה      אחד.

**מהנדס הועדה:**

הגיב, כי היה מקרה אחד. מי שבדק את התיק בדיקה ראשונית זאת בודקת התכנית וברגע שכותבת בודקת התכנית לא אושרה אז הולכים בהתאם לזה, יכולה להיות טעות או פספוס ולפי מיטב ידיעתי התיק מוזמן לוועדת ערר.

**היועצת המשפטית של הועדה:**

המקרה הזה ספציפי למקרה שתכננו כביש והתכנית לא אושרה אלא הופקדה והמבקש השני נפל בין 2 העמדות.

**יו"ר הועדה:**

מה שאומר מר בשיר מבחינה עקרונית זה ברור. ונותן גיבוי מוחלט למהנדס הועדה שהוא עובד ביושר והוא לא פועל בין 2 צורות הפוכות. כמו"כ, אני לא יכול לכנס לזה ספציפי אלא לאחר דיון ובדיקת הנושא לעומק. יחד עם זאת, העניין הזה הוא בטיפול עם המתכנן ומהנדס הועדה.

**6. תכנית הכבישים של סכנין**

ביקש הסבר מפורט מיו"ר הועדה לגבי התכנית הנ"ל שמגיש תכנית לוועדה שומע את ההתנגדויות בוועדה של המתנגדים.

**יו"ר הועדה:**

תכנית הכבישים בסכנין מתנהלת כבר מ-10 שנים ויש לה חשיבות רבה. הצפי היה, אם נלך בדרך הרגילה, מינוי חוקר ושמיעת 270 התנגדויות. התכנית הזאת תמשיך להתעכב. בינתיים האנשים לא יכולים לבנות וזה גורם לעוול אדיר. עלה רעיון בישיבה שהייתה בסכנין עם מר שמאי אסיף מנהל התכנון במשרד הפנים ומר אלכס מתכנן המחוז, שאנחנו נגרום בהליך לא פורמלי לקידום ההליך על ידי:

א. צמצום כמות ההתנגדויות.

ב. המצאת חומר מעובד למחוז מבחינת ההבנה של מהות ההתנגדויות הנותרות.

לפיכך הציעה העירייה למר אסיף ולמר שפול כי הועדה תזמן המתנגדים בהליך לא פורמלי לברר התנגדויותיהם ולהציע להם פתרונות שיצמצמו את כמות המתנגדים באופן זה. אולי יחסך הליך של מינוי חוקר והועדה המחוזית תוכל להחליט על התכנית ללא קיום הליך של החוקר הלוקח זמן רב.

מתכנן המחוז אמר שזו דרך שיכולה לחסוך זמן והיא מקובלת עליו. הגשנו הצעות מחיר ואחד מהם היה חוקר של הועדה המחוזית מר אבי בצרתי והיה עוד הצעות. נתקבלה הצעתו של המהנדס מר פאלח גנאים. בהתאם לכך התקיימו ישיבות בוועדה לגבי 2 מתוך 4 גליונות של התכנית ואז הגיעה אלי טענה שזה לא ראוי שמהנדס המגיש בקשות לוועדה יטפל בנושא זה. מאותו רגע למרות שההליך היה תקין הרי כדי שהצדק גם יראה עצרתי את הנושא מיד וזה היה לפני הישיבה הקודמת. אנחנו נמשיך את זה עם נציג עיריית סכנין ונציג הועדה.

**7. החלטת ועדת ערר בנושא בעלויות**

הציע בפני המליאה כי הועדה תתחשב באנשים שהגישו בקשות בניה בוועדה לפני החלטת ועדת ערר שימשיכו בטיפול של התיקים שלהם באופן רגיל ועל זה ביקש מחברי המליאה הצבעה על הצעתו.

**היועצת המשפטית של הועדה:**

מה שמציע חבר הועדה זה לא חוקי.

מר בשיר-חבר הועדה:

שואל את היועצת המשפטית אם חוק זה חל על התיקים רטרואקטיבי.

היועצת המשפטית של הועדה:

כן, אסור לדון בתיקים אפילו לפני החלטת ועדת ערר וכל מעשה שעושים בניגוד לחוק זה אסור מה שתחליטו במליאה אומנם יכולים להחליט אבל אסור לפעול על-פיו.

יו"ר הועדה:

מבחינה רגשית אני עם התושבים אבל מבחינה חוקית צריך לפעול לפי החוק. יו"ר הועדה הסביר את הנושא בפני מר עומר ואכד נסאר, ראש מועצה מקומית עראבה שלא הייתה לו מודעות לגבי הנושא הנ"ל וגם על כל התהליכים והפעולות שהועדה עשתה עם ח"כ מר מסעוד גנאים וגם את הישיבה שהייתה בועדה בנוכחות ציבור המהנדסים משלושת הישובים, וההצעות שהועדה הגישה לתיקון התקנות ע"י שר הפנים.

יו"ר הועדה הסביר לחבר הועדה מר בשיר שיכולים לקבל כל מיני החלטות במליאה אבל לא יכולים לפעול אלא לפי החוק כי בסוף החוק הוא המחייב.

מר סמיר חוסיין-חבר הועדה:

צריך להוציא כרוז ולפרסם את זה במגזר ע"מ ליידע את התושבים.

חבר הועדה מר בשיר ביקש הצבעה לגבי הצעתו בשל המשך דיון בתיקים שנקלטו בועדה לפני החלטת ועדת ערר.

בעד: מר סמיר חוסיין, מוחמד בשיר, חוסיין דחאברה, מר עלי עאסלה וד"ר סאלח בדארנה  
נגד: יו"ר הועדה.

החלטה: התקבלה ההצעה של מר בשיר ברוב קולות והתנגדות יו"ר הועדה.



סיכוי סיקوي Sikkuy

העמותה לקידום שוויון אזרחי الجمعية لدعم المساواة المدنية  
The Association for the Advancement of Civic Equality

# סוגיות ברישום המקרקעין בחברה הערבית בישראל

## מיפוי חסמים והמלצות מדיניות

מסמך זה עוסק בסוגיית רישום המקרקעין בחברה הערבית ובהשלכותיה על תכנון, פיתוח אורבאני ובינוי ביישובים הערבים. מטרת המסמך הן לתאר את המצב הנוכחי של רישום המקרקעין ורישום הזכויות בהם, כולל התפתחויות של התקופה האחרונה, למפות את הבעיות והחסמים המביאים למצב הקיים וכן לשרטט המלצות מדיניות קונקרטיות ושימויות לקידום הנושאים השונים ברישום המקרקעין.

מסמך זה נכתב לאחר מחקר וראיונות רבים. מסמך ראשוני הוגש ביוני 2010 לרשות לפיתוח כלכלי במגזר הערבי במשרד רה"מ, במטרה לסייע ביישום תוכנית החומש לפיתוח כלכלי של 13 רשויות מקומיות ערביות מרכזיות. בנוסף הוגש המסמך הראשוני לאגף הרישום והסדר המקרקעין במשרד המשפטים, למינהל התכנון במשרד הפנים ולבכירים במשרד הבינוי והשיכון להערות ועיקריו הוצגו בפני הצוות הבין-משרדי בראשות רשות המיסים. תובנות מהמפגשים וההערות שולבו במסמך משוכלל ומפורט זה.

אנו מקווים שהתובנות וההמלצות שאנו פורשים בפני הקוראים יהיו לעזר לכל העושים למען קידום השוויון בין יהודים לערבים בישראל.

עמותת סיכוי היא ארגון משותף ליהודים וערבים אזרחי המדינה, המבקשים להביא לשוויון אזרחי מלא ביניהם. המחלקה למדיניות שוויונית בסיכוי עוסקת זה כשנתיים בתהליך של מיפוי חסמים בהנגשת משאבי המדינה לאזרחים הערבים בתחומים שונים, ביניהם תחום הבינוי והשיכון. כחלק מתהליך המיפוי יזמה עמותת סיכוי סדרת מפגשי עבודה לנציגי רשויות מקומיות ערביות עם נציגי משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים ומינהל מקרקעי ישראל. סוגיית רישום המקרקעין חזרה ועלתה במפגשים כסוגיה המשותפת לנציגי השלטון המקומי והמרכזי כאחד.



רח' המשוורת רחל 17, בית הכרם, ירושלים 96348  
טל': 02-6541225 | פקס: 02-6541108 | [jerusalem@sikkuy.org.il](mailto:jerusalem@sikkuy.org.il)

שד' בן-גוריון 57, ת.ד. 99650, חיפה 31996  
טל': 04-8523188 | פקס: 04-8523065 | [haifa@sikkuy.org.il](mailto:haifa@sikkuy.org.il)

[www.sikkuy.org.il](http://www.sikkuy.org.il)