



חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

חגי ח. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד, מגשר ונוטריון*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר***
אסנת קולודני-חיים, עו"ד*
קרן נדולני, עו"ד*
ענבל זוסמן, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (LLM.) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

תאריך 25.5.2011

חוזר משרד 10/11 : על שקיפות ומחירי הדירות

בימים אלה יוצאת לדרכה הרפורמה בניהול מקרקעי ישראל במסגרתה תחליף רשות המקרקעין ("רמ"י") את מינהל מקרקעי ישראל ("ממ"י").

במסגרת הרפורמה הצהיר ראש הממשלה כי "הרשות תתמקד בניהול קרקעות המדינה, בשיווק, בהקצאתן, בשחרור חסמים, בהגדלת מלאי הקרקעות ובשמירה עליהן למען הדורות הבאים". בין היתר מתוכנן שינוי מעמד של חוכרי דירות ובתים מהמינהל. הוא כולל העברות של כ-800 אלף יח"ד בישראל ממעמד של חכירה למעמד של בעלות פרטית.

כמו כן הצהיר ראש הממשלה על הכוונה לפרק את "המפלצת הבירוקרטית".

אחד הפרמטרים החשובים לפעולתו של שוק משוכלל הינו מידע. לזמינות המידע לכלל הציבור (לרבות יזמים) השלכה ישירה על פעולתו. בישראל מעל ל 90% מהקרקעות במדינה מנוהלות על ידי מינהל מקרקעי ישראל.

יוצא מכך שמינהל מקרקעי ישראל מחזיק במידע אדיר על המקרקעין ושלאופן פעולתו השלכה ישירה על זמינות הקרקעות לציבור הרחב.

חוק מקרקעי ישראל מחייב את רמ"י להפעיל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור שבו ייכללו פרטים על התקשרויות חוזיות של הרשות לגבי מקרקעין שבניהולה ושאינם רשומים בפנקסי המקרקעין ("טאבו"). ישנה חשיבות רבה לכך שהמאגר יופעל במהירות וביעילות ככל המוקדם.

פעילותו של ממ"י מתבצעת בהתאם למערך חוקים, תקנות וגם מערכת של כללים נוספים: החלטות הממשלה, מועצת מקרקעי ישראל (מעל ל 1200 החלטות), הנהלת מינהל מקרקעי ישראל (מעל 2600

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

החלטות), סיכומי דיון הנהלה, הנחיות פנימיות, הוראות אגף והנחיות נוספות. לכל מסמך ישנה השלכה על הזכויות במקרקעין ועל תמחור סיכונים שיזם ייקח על עצמו בנוגע לקרקע. לדוגמא: העדר הוודאות לגבי אופן פעולת המינהל במקרים מסוימים מביא לכך שיזמים מעדיפים שלא להיכנס כלל לפיתוח קרקע או שישכללו את הסיכון במחירה, דבר שמביא לעליית מחירי דירות.

ישנה חשיבות רבה לפרסום מלא של כל המסמכים הנוגעים להתנהלות ממ"י. עיון באתר ממ"י מגלה שעוד רחוקה הדרך לשקיפות הנדרשת. לדוגמא: מהאתר עולה כי ישנן לפחות 2655 החלטות של הנהלת המינהל, אולם רק פחות מ-80 מההחלטות מפורסמות!!! עד היום לא פורסמה אפילו החלטה אחת משנת 2011! משנת 2010 פורסמה רק החלטה אחת! בין ההחלטות האחרונות שלא פורסמו ישנן גם החלטות הנוגעות לנושאים בעלי השלכה ציבוריים רחבה כגון נושאי האנרגיה החלופית וכן השכרת דירות בקיבוצים.

ישנו אינטרס ציבורי מובהק בפרסומן של כל החלטות, גם כאלה הנוגעות למקרים נקודתיים וזאת על מנת להביא לשקיפות וודאות מרבית בניהול הקרקע הציבורית. מובן כי במידת הצורך יש לשמור על פרטיות כחוק. ספק רב אם הרפורמה תצליח במצב בו אחוז קטן ביותר מההחלטות ידוע ומפורסם לרבים. וההיפך: הגברת השקיפות תביא ממילא גם לכניסת יזמים חדשים והגברת התחרותיות. הנה רפורמה קטנה שאולי לא מצטלמת במיוחד בטלביזיה אבל תביא תועלת לא פחותה מרפורמות מפורסמות ממנה.