

מה בין חכירת נכס מקרקעין ממינהל מקרקעי ישראל לבין בעלות / עו"ד לובה כהן¹

כמי שמטפלת בעסקאות לרכישת ומכירת דירות ונכסי מקרקעין אחרים לא פעם אני נתקלת בשאלה מדוע אינני רשום בטאבו כבעלים אלא "רק" כחוכר ומה משמעות הדבר? לאדם מן הישוב קשה להבין, למשל, מדוע כשהוא קונה בית ברמת פולג בנתניה עליו לחכור (חכירה הינה שכירות ארוכת טווח) מקרקעין מהמינהל במקום לקבל את הבעלות בהם.

מינהל מקרקעי ישראל מחזיק ברוב האדמות במדינה והרוכש קרקע הרשומה כקרקע בבעלות המינהל בפועל רוכש זכות חכירה של הקרקע למשך תקופה ארוכה כאשר באופן תיאורטי הבעלות על הקרקע נותרת בידי המדינה באמצעות מינהל מקרקעי ישראל. לעומת זאת, רוכש נכס בבעלות פרטית, רשאי לרשום אותו כנכס בבעלותו במירשם המקרקעין (הטאבו).

מבחינה משפטית עדיפה כמובן זכות הבעלות הפרטית. רוכש זכות זו מבטיח לעצמו גמישות גדולה יותר בבניה ובמכירת הנכס ובאופן כללי יכול לעשות בנכס כרצונו ללא צורך בקבלת אישור מינהל מקרקעי ישראל והבירוקרטיה בכל פעם שברצונו לבצע פעולה כלשהי בקרקע. להבדיל, כאשר מדובר בנכס שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל, הזכות הינה חכירה בלבד, תמורת דמי חכירה, וכל פעולה (למשל, מכר או בניה) דורשת אישורים של המינהל ולעיתים כרוכה בתשלום. כיום ניתן להוון את הקרקע (כלומר, לשלם מראש את דמי החכירה עד סוף התקופה) ולקבל זכות שאינה רחוקה מזכות הבעלות באשר אישור המינהל לא יידרש עוד עד תום תקופת החכירה (אשר הינה לרוב לתקופות של 49 שנה).

בעוד שתיאורטית קיים הבדל בין זכות חכירה מהוונת לבין זכות בעלות, בפועל ההבדל כיום אינו מהותי ומתמצה בעיקר בכך שהמינהל הוא שרשום כבעלים.

חשוב לציין שדירות או בתים חדשים רשומים לרוב במרשם שלישי ולא פורמאלי המכונה "חברה משכנת". כאשר קבלן (חברה משכנת) בונה פרויקט, הליך "רישום בית משותף" בטאבו עשוי לקחת זמן רב ועד אז רישום הבעלות (או החכירה) תהיה על שם הקבלן וכל שיהיה לרוכשי יחידות הדיור הוא רישום הערת אזהרה בטאבו על זכותם בדירה. הקבלן ינהל אצלו רישום של הבעלויות וינהל את העברות הבעלות והמשכונות כאשר עם הסדרת הרישום בטאבו יועברו פרטים אלה למרשם המקרקעין. מכיוון שפעמים רבות אין כל תמריץ לעורכי הדין של הקבלן (אשר קיבלו את כספם מראש) לסיים את רישום המקרקעין על שם הרוכשים, בתים רבים בישראל רשומים אצל החברה המשכנת מזה עשרות שנים. אחד הסיכונים בכך הוא שבמקרה והחברה המשכנת חדלה מלהתקיים רישום הבעלות בטאבו על שם רוכשי הדירות עלול להצריך פנייה לבית משפט לקבלת צו שיפוטי המורה על רישום הבעלות בטאבו על שם רוכש הדירה. אשר על כן, חשוב לוודא הזכויות בנכס שרכשתם אכן יירשמו על שמכם בטאבו.

לסיים, לכאורה במקרים רבים ההבדל בין אופן רישום הזכויות בנכס (חכירה, חכירה מהוונת, חברה משכנת ובעלות) אינו בא לידי ביטוי בחיי היומיום עד אשר אנו מבקשים לבצע פעולות מסוימות בנכס. חשוב שעורך הדין המטפל בעסקת המקרקעין יכיר את הסוגים השונים של אופן רישום הזכויות וידע לטפל בהם באופן הנכון.

¹ עו"ד לובה כהן הינה עורכת דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועוסקת בעיקר בתחום המקרקעין והליטיגציה המשחרית. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.