

אזור	יהודה	ושומרון
לשכת	היועץ	המשפטי
ת"ד 5,	בית	אל 90631
טל':		02-9977711
פקס:		077-470-1860
דוא"ל:		yoayosh@idf.il
סימוכין:		00152-01-20220
כ"ו	בטבת	תשפ"א
10	בינואר	2021



משרד המשפטים - מחלקת ייעוץ וחקיקה (חוקתי-ציבורי) - עו"ד אבינעם סגל-אלעד
משרד הביטחון - לשכה משפטית - עו"ד חוי וינגוט
מנהא"ז - רת"ח תשתית
מנהא"ז - קמ"ט רישום מקרקעין

הנדון: קביעת ותיקון אגרות בתחום רישום המקרקעין באיו"ש

1. בעת האחרונה, ובהתאם לתוכנית החקיקה, יזמו מחלקת יועמ"ש איו"ש והמינהל האזרחי בדיקה כוללת בתחום האגרות הקיימות והרצויות באזור. במסגרת בחינה זו, נבחנו גם האגרות בתחום **רישום המקרקעין**. בהתאם לבחינה שנערכה, בימים 27.6.2019 ו-22.12.2020, התכנסה ועדת אגרות והיטלים בראשות ס' רמ"א, ודנה, בין היתר, בקביעת האגרות בתחום רישום המקרקעין, בהתאם לעמדתו של קמ"ט רישום מקרקעין.
2. מצ"ב טיוטות תיקוני החקיקה הנדרשים, לשם עיגון קביעות ועדת האגרות כפי שסוכמו באותן פגישות. כמו כן, מצ"ב לנוחותכם נספח המסביר את התיקונים המבוקשים, וכן עומד על הטעמים שביסודם.
3. האמור במכתב הוסכם ברובו ובעיקרו על הייעוץ המשפטי במשרד הביטחון (למעט נושא אגרת הירושה ואגרת החכירה המוזכרים להלן, אשר עלו לראשונה במסגרת ועדת האגרות מיום 22.12.2020 כאמור). מכל מקום, עתה מובאים הדברים במאוחד לידעתכם.
4. **עו"ד סגל-אלעד, עו"ד וינגוט** - ככל שברצונכם להעיר על תיקוני החקיקה המוצעים, נודה לעמדתכם בהקדם, **ולא יאוחר מיום 31 בינואר 2021**.
5. אנו לרשותכם ככל שנדרש כל סיוע או הבהרה בעניין.

בברכה,

סגן
קצין ייעוץ מדור
אלמוג
סיגאוי
מקרקעין

לוטים:

נספח הסברים והבהרות בעניין תיקוני החקיקה המוצעים;
 טיוטות תיקוני החקיקה המוצעים.

נספח הסברים והבהרות בעניין תיקוני החקיקה המוצעים**תיקון התוספת לתקנות בדבר אגרות רישום מקרקעין [נוסח משולב] (יהודה והשומרון),
התשס"ט-2009**

בהחלטת הוועדה סוכם על התיקונים שלהלן, בתוספת לתקנות בדבר אגרות רישום מקרקעין [נוסח משולב] (יהודה והשומרון), התשס"ט-2009, שתוקנו מכוח סעיף 2 חוק אגרות רישום מקרקעין, מס' 26 לשנת 1958:

א. תיקון פרט 5 לתוספת, כך שבהורשה של זכות במקרקעין ישולמו 160 שקלים חדשים, חלף 1% משווי הנכס המועבר. ההחלטה לשינוי התקבלה על רקע בג"ץ 3066/20 זיד נ' מפקד כוחות צה"ל באיו"ש, העוסק בחובת שינוי הרישום לשם קבלת היתרי כניסה למרחב התפר, במסגרתו התבקשו רשויות האזור לבחון מחדש את אגרת רישום הירושה המוטלת על הליך הרישום, העומדת על 1% מערך הנכס. החלטת המנהל"ז על שינוי האגרה התקבלה, בין היתר, מתוך הרצון להגן על המדיניות הקיימת במרחב התפר ועל טעמיה הרבים הנטועים בענייני ביטחון, וכיוון שמדובר בזכות לשינוי הרישום ובפעולה שאינה רצונית. גובה האגרה נקבע בהתבסס על גובה האגרה בישראל, וזאת, על אף השוני המהותי בין שני סוגי האגרות.

ב. תיקון פרט 9 לתוספת, כך שבעת רישום חלוקת רכוש בין בני זוג בגירושין על פי פסק דין לא תיגבה אגרה, בדומה למצב בישראל (כיום גובה האגרה באזור הוא 4% ממחיר הנכס הרשום בעת ההעברה).

ג. תיקון פרט 10 לתוספת, כך שבעת הגשת התנגדות בפני הוועדה לרישום ראשון, ישלם המתנגד אגרה זהה לאגרה שמשלם מבקש הרישום. כיום, האגרה שמשלם המתנגד, אף אם להתנגדותו צורפה בקשה לרישום, נמוכה משמעותית מהאגרה שמשלם המבקש ללא כל הצדקה.

לפיכך, מוצע להשוות את האגרה שמשלם מבקש רישום, ומתנגד שצירף בקשה לרישום; תוך הבחנה בינם ובין מתנגד שלא הגיש בקשה לרישום. יצוין, כי התיקון כולל העלאה של גובה האגרה הנגבית כיום נוסף על ההשוואה המוצעת, משום שקיימות בקשות רבות, ויש צורך בסינון בקשות סרק ומתן מענה הולם למשאבים המוקצים בבחינת הבקשות.

למען שלמות התמונה, יצוין כי כיום האגרה להגשת בקשה עומדת על 38 שקלים חדשים עבור פתיחת הבקשה, בנוסף ל-100 שקלים חדשים עבור כל דונם או חלק ממנו, של המקרקעין נשוא הבקשה. עבור התנגדות, גם אם כוללת בקשה לרישום, האגרה כיום עומדת על 38 שקלים חדשים בלבד. בתיקון מוצע להעלות את גובה האגרה עבור פתיחת הבקשה ל-85 שקלים חדשים, בתוספת 180 שקלים חדשים עבור כל דונם (כך גם לעניין התנגדות הכוללת בקשה לרישום). לצד זאת, עבור התנגדות שאיננה כוללת בקשה לרישום, האגרה תעמוד על סך 100 שקלים חדשים.

יובהר, כי מוצע לבטל את תוקפן של תקנות בדבר תשלום אגרה בשל בקשה לרישום (עסקות במקרקעין) (יהודה והשומרון), התשמ"ג-1983, על ידי קמ"ט רישום מקרקעין, הוא הגורם המוסמך, שכן תקנות אלה קובעות אגרה באשר לפעולת הגשת בקשה לרישום בגובה 2 דינר. יצוין, כי ככל הנראה התקנות לא פורסמו מעולם, אלא רק התיקונים להן, ולכן מוצע לבטל את התקנות הללו, ולאחד בין האגרה ההתחלתית להגשת בקשה ובין האגרה הנגבית פר דונם בגין הבקשה, תחת פרט זה.

ד. תיקון פרט 20 לתוספת, כך שתועלה האגרה הנגבית בגין הפקת נסח רישום מ-38 שקלים חדשים, ל-80 שקלים חדשים. התיקון נדרש שכן קיימות עשרות בקשות מעין זו בחודש, והמשאבים המוקצים בבדיקתן הם משמעותיים. כמו כן, יש צורך בהשוואת האגרה לזו הנגבית בגין בקשה לעיון במרשמים, שכן מדובר בפעולות דומות (יפורט בהמשך).

ה. תיקון פרט 22 לתוספת, כך שעבור רישום זכות חכירה, ישולמו 3% **משווי הנכס המוחכר**, ולא 5% **מסך דמי החכירה**. דמי החכירה באזור אפסיים, ומשכך אגרה זו (המחושבת לפי דמי החכירה) אפסית. לאור האמור החלטת הוועדה בשלב זה היא העמדת האגרה על 3% מערך הנכס, כדי ליתן ביטוי ממשי לתשלום אגרה בגין רישום זכות מהותית בנכס, ולצורך תיקון עיוות במסגרתו למעשה מתאפשר כיום רישום זכות מהותית שנובעת מהעברה רצונית של מקרקעין, ללא כל גביית אגרה משמעותית. כל זאת, בדומה לאגרת רישום מכר, העומדת על 5% מערך הנכס.

יצוין לשם שלמות התמונה, כי ביחס לאזרחים ישראלים, המשמעות המעשית של תיקון זה ככלל לא תביא להכבדה עליהם, שכן בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, החל בישראל, תשלום אגרה זו לרשויות האזור מקוּוּז מסכום מס הרכישה המשולם בישראל. מצב דברים זה דומה מאוד לקיים היום ביחס לאגרות על רישום עסקאות מכר במרשם המקרקעין.

התקנת תקנות חדשות מכוח סעיף 8 לצו בדבר אימות חתימה (יהודה והשומרון) (מס' 264), תשכ"ח-1968

כיום האגרה עומדת בסך של 32 שקלים חדשים, ובהחלטת הוועדה הוסכם להעלות את האגרה ל-100 שקלים חדשים. בשנים האחרונות יש יותר בקשות לאימות חתימה על ידי קמ"ט משפטים, ומשכך נדרש לגבות אגרה גבוהה יותר על מנת לשקף את המשאבים המוקצים, ובהתחשב בכך שתחת קמ"ט משפטים יש רק עובד אחד.

יצוין, כי מוצע לבטל את התקנות דבר אגרות אימות חתימות (יהודה והשומרון) התשמ"ה-1985, שכן ככל הנראה תקנות אלו לא פורסמו מעולם, אלא רק התיקונים להן.

תיקון תקנות בדבר אגרות אישור והכרה בפסק דין ישראלי באזור (יהודה והשומרון), התשע"ד-2014

מוצע לתקן את תקנה 1(ב) לתקנות הקיימות, כך שבמקום אגרה בסך של 32 שקלים חדשים, תיגבה אגרה בסך של 100 שקלים חדשים. בשנים האחרונות יש יותר בקשות להכרה בפסקי דין על ידי קמ"ט משפטים, ונדרש לגבות אגרה גבוהה יותר על מנת לשקף את המשאבים המוקצים, ובהתחשב בכך שתחת קמ"ט משפטים יש רק עובד אחד. יצוין, כי בישראל יש אגרה דומה על סך 100 שקלים חדשים.

התקנת תקנות חדשות מכוח סעיף 6 לצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) (יהודה והשומרון) (מס' 1795), התשע"ח-2018

כיום לא מוטלת אגרה בגין פעולה של רישום הערת אזהרה. בהחלטת הוועדה הוסכם לקבוע אגרה בתמורה לפעולה זו, בגובה של 250 שקלים חדשים. בשנים האחרונות מוגשות בקשות רבות (עשרות עד מאות בחודש), ויש צורך משמעותי בגביית אגרה על מנת לענות על היקף המשאבים המוקצים. יצוין, כי בישראל גובה האגרה הוא 127 שקלים חדשים, וההבדל נובע מכוח האדם המועט באזור בהשוואה לישראל. יצוין, כי רישומה של הערת אזהרה מחייבת את לשכות רישום המקרקעין באזור ליתן מספר רשמי להערת האזהרה, לצינה ברישומים, להודיע לצדדים על רישומה, ועוד. במצב דברים זה, בהתחשב במשאבים המרובים הנדרשים כיום לצורך רישום הערת אזהרה במערכות הקיימות, ובהתחשב בכוח האדם המועט באופן יחסי, הוחלט על אגרה בגובה זה.

התקנת תקנות חדשות מכוח סעיף 6 לצו בדבר מקרקעין (עיון במרשמים) (יהודה והשומרון) (מס' 1737), התשע"ד-2014

כיום לא מוטלת אגרה בגין פעולה של עיון במרשמים מכוח הצו בדבר מקרקעין (עיון במרשמים) (יהודה והשומרון) (מס' 1737), התשע"ד-2014 (להלן: "צו מס' 1737"). בהחלטת הוועדה הוסכם לקבוע אגרה בגובה של 80 שקלים חדשים בגין פעולה זו.

נוכח חיסיון המרשם באזור כמפורט בצו מס' 1737, קיים צורך בפיקוח על העיון במרשם, ובבחינת הקשר בין מבקש הרישום ובין מידע המבוקש. לפיכך, סברו חברי הוועדה כי גובה האגרה מבטא איזון נכון, בין החובה לשמור על חיסיון המרשם כאמור, ובין הצורך להנגיש את המרשם לבעלי העניין.

יצוין, כי יש צורך שהאגרה שנגבית בגין עיון במרשמים, תהיה זהה לאגרה הנגבית בגין הפקת נסח רישום (ר' לעיל), שכן מדובר בפעולה דומה במהותה.

התקנת תקנות חדשות מכוח סעיף 13 לצו בדבר רישום עסקות במקרקעין מסויימים (יהודה והשומרון) (מס' 569), התשל"ה-1974

יש צורך בשינוי שיעורן של האגרות הקיימות כמפורט להלן, שכן האגרות הקיימות קבועות בדינרים, ואינן מותאמות למשאבים המוקצים כיום בטיפול בבקשות. בשנים האחרונות רבות לרישום הרשאות, ואין אגרה מקבילה בישראל (שכן מדובר במרשם ייחודי לאזור). יצוין, כי בישראל יש את פעולת הרישום עצמה, ועליה יש אגרת רישום ומיסוי מקרקעין, בעוד באיו"ש רכיב המס כלול באגרה זו.

עוד יצוין, כי ככל הנראה קיימות מספר תקנות הקובעות אגרות בנושא, אשר לא בוטלו מעולם. על כן מוצע לבטל כל הוראה הסותרת את האמור בתקנות אלה.

התוספת הראשונה

- | | |
|---|--|
| בקשה לרישום הרשאה – | 1% משווי המקרקעין בשעת הרישום לרבות הוצאות הפיתוח, אך ללא שווי המבנה שהוקם בהם או עליהם. |
| בקשה לרישום חכירה – | 1% משווי המקרקעין בשעת הרישום לרבות הוצאות הפיתוח, אך ללא שווי המבנה שהוקם בהם או עליהם. |
| בקשה לרישום הערה – | 170 שקלים חדשים. |
| בקשה לעיון בפנקסים – | 80 שקלים חדשים. |
| בקשה לרישום או שירות שלא נקבעה להם אגרה – | 38 שקלים חדשים. |

התוספת השניה

בקשה לרישום ראשון של הרשאה על שם המשתכן במרשם ההרשאות.

התקנות תקנות חדשות מכוח סעיף 12 לחוק לתיקון הוראות הנכסי דלא ניידי, מס' 51 לשנת 1958

לאחרונה, נחתם תיקון חקיקה אשר כונן את הוועדה לתיקון רישום שטח וגבולות. כיום לא מוטלת אגרה בגין הגשת בקשה או התנגדות לבקשה בפני הוועדה לתיקון שטח וגבולות, והמטרה היא לקבוע אגרות להגשת בקשות והתנגדויות בדומה לאגרות החלות על הגשת בקשות והתנגדויות בפני הוועדה לרישום ראשון.

יצוין, כי הוועדה לרישום ראשון והוועדה לתיקון שטח וגבולות הם גופים מעין-שיפוטיים באזור, אשר תפקידם לברר טענות הנוגעות לרישום זכויות אדם במקרקעין, ובין חברי הוועדות ישנם אנשים בעלי הכשרה משפטית.

הצורך בתיקון חקיקה כאמור הוא בסינון בקשות סרק, ומתן מענה הולם למשאבים המוקצים בבחינת הבקשות.