

סטטוס רישומים בטאבו, רישום בית משותף ומחזור משכנתאות בבנק שאינו בנק לאומי

עו"ד אדמית כהן וינשטוק ממשרד עורכי דין ליפא מאיר לא הייתה יכולה להשתתף באסיפה הכללית ולהציג את הנושא. להלן עדכון מפורט שהתקבל ממנה זמן קצר לאחר האסיפה:

סטטוס הטיפול בביצוע רישומים בלשכת רישום המקרקעין בחיפה לטובת העמותה ולטובת חברי העמותה:

ביצוע הרישומים בטאבו נעשה על ידי משרדנו בתהליך הכולל שלבים עיקריים:

1. בשלב הראשון שכבר בוצע - קבלת חוזה חכירה ורישום בטאבו של החכירה לטובת העמותה מאת רשות מקרקעי ישראל ושל משכנתא כללית לטובת בנק לאומי - רשמנו את החכירה לטובת העמותה על כלל החלקות של המקרקעין וכן את המשכנתא לטובת הבנק. לצורך השלמת מהלך זה נדרשנו בתחילה לקבל את אישור משרד השיכון, שיופנה לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לשם הנפקת חוזה החכירה. אישור משרד השיכון התעכב זמן רב בטענות שונות הקשורות, בין היתר, בהשלמת כלל הדרישות של חברת הבקרה מאת משרד השיכון (י.ת.ב.), ורק לאחר התערבות מול גורמים בכירים מאד במשרד השיכון ניתן לבסוף האישור המיוחל לרמ"י, לפיו מסכים משרד השיכון להנפקת חוזה חכירה לעמותה לאחר שמילאה את הדרישות הקשורות לכך.

לאחר קבלת אישור משרד השיכון פעלנו מול רמ"י להנפקת חוזה החכירה, ולאחר החתמת מורשי החתימה מטעם ועד העמותה, הושב החוזה לחתימת רמ"י. מדובר במהלך שכל כולו תלוי ברמ"י ואנו פעלנו כמיטב יכולתנו במטרה לזרז תהליך זה ואכן לשמחתנו מהלך זה הושלם והחכירה בסופו של דבר נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין בחודש אוקטובר 2019. גם בעניין זה נתקלנו בקשיים שכן לצורך רישום החכירה נדרשנו להציג את אישור מס הרכוש, אלא שהאישור שהיה בידינו התייחס לחלקות קודמות של המקרקעין טרם הפרצלציה, ורק לאחר שהדברים טופלו על ידינו מול המועצה/הועדה וכן מול האדריכל, לבסוף עלה בידינו לתקן את אישור מס הרכוש ולהציגו לטאבו לשם רישום החכירה.

כמו כן, נרשמה באותה עת המשכנתא הכללית לטובת בנק לאומי. אציין, כי מנסח הטאבו עולה כי המשכנתא נרשמה על חלק מחברי העמותה בלבד. לפיכך, בדקנו מול הטאבו את הנושא והובהר כי כך נוסח שטר המשכנתא ע"י בנק לאומי ולכן לא ניתן היה לרשום את המשכנתא על שם כלל חברי העמותה אולם מאליו מובן כי המשכנתא רובצת על כלל המקרקעין וכל חבר עמותה אחראי לחלק היחסי שאותו קיבל כמימון לצורך בניית הדירה. יצוין, כי שלב זה הכרחי לצורך מחזור משכנתא בכל בנק שאינו בנק לאומי, וכאמור שלב זה הסתיים.

2. בשלב השני שהתחיל וטרם הסתיים - נרשמות בטאבו הערות אזהרה פרטניות לטובת כל אחד ואחד מחברי העמותה - מיד לאחר שנרשמה החכירה והמשכנתא, ובסיומה של תקופת חגי תשרי התחלנו בתהליך רישומן של הערות האזהרה - תהליך שחייב הכנתם של מסמכים רבים, קבלת התייחסות מהטאבו לגבי אופן ההגשה, השלמת יפויי כח ואימותם וכיו"ב.

ביום 19.12.19 הגשנו (משרד עורכי הדין ליפא מאיר) ללשכת רישום המקרקעין בחיפה ("הטאבו") בקשות לרישומן של הערות אזהרה לטובת מרבית מחברי העמותה בצירוף כל המסמכים הרלבנטיים. המדובר בתיק עב כרס הכולל כ-700 מסמכים שייקח ללשכת רישום המקרקעין 14 ימי עסקים לצורך בדיקתו ולצורך אישורו ולאחר מכן צפויות להירשם הערות במרכז לטובת חברי העמותה.

לצערנו, טרם הגשה זו הטאבו סירב לקבל את יפוי הכוח הכללי שעליו חתמו כל חברי העמותה מאחר והוא כולל חתימות רבות ומקושקש, ולכן הטאבו דרש כי יוגשו כל יפוי הכוח בצורה פרטנית וכך נעשה. הטאבו גם דרש שנבצע שינויים בתוכן הבקשה לרישום הערות האזהרה.

מבדיקה שבוצעה על ידינו עולה, כי לגבי חלק מחברי העמותה אין ברשותנו יפוי כוח עם פרטים עדכניים ומלאים, וכי בחלק מיפויי הכח נדרש לתקן את פרטי הגוש והחלקות של המקרקעין מאחר ובוצעה פרצלציה במקרקעין.

אנו מטפלים מיידית בהשלמת החוסרים והעדכון הפרטים, ובהתאם לכך פנינו אל חברי העמותה הרלוונטיים והם הבטיחו לשתף פעולה לצורך השלמתם והחמתם. מיד לכשנקבל אותם, נפעל להגשה מקוונת של בקשות לרישומן של הערות אזהרה נוספות עד להשלמת התהליך. נכון למועד זה כבר התקבלו ברשותנו מספר יפויי כוח ואנו נערכים להגשת בקשה לרישום הערת אזהרה נוספת לטובת חברי העמותה שהמציאו את יפוי הכוח הנוספים כאמור.

יצוין, כי גם שלב זה הכרחי לצורך מחזור משכנתא בכל בנק שאינו בנק לאומי, וכאמור שלב זה נמצא כעת בטיפול.

3. בשלב השלישי והאחרון שהתחיל וטרם הסתיים - יירשם בית משותף וירשמו זכויות החכירה של כל אחד מחברי העמותה נרשמות בטאבו- בחודש ספטמבר 2019 שכרה העמותה, לאחר הליך שעשה משרד עורכי הדין מול ועד העמותה, את המודד בני חי באדי והוא מטפל בהכנת התשריטים לבית המשותף.

לאחר שיתקבלו אצלנו התשריטים אנו נפעל בתהליך זיהוי היחידות והחתמת כלל הבעלים על היחידות שלהן כולל ההצמדות ונפעל להגשת תיק בית משותף, כולל תקנון, שנוסחו מצוי בהכנה ויועבר לוועד העמותה לעיון ולאישור.

תהליך רישום הבית המשותף מטבע הדברים יכול לקחת זמן, ואולם חשוב לציין כי הנושאים התלויים במשרד עורכי הדין מצויים בטיפול ומקודמים.

חשוב לציין, כי רישום בית משותף **אינו** מהווה תנאי למחזור משכנתא בכל בנק שאינו בנק לאומי.

מחזורי משכנתא בכל בנק שאינו בנק לאומי

ראשית, כידוע מזה יותר משנה אין כל מניעה למחזר את המשכנתא בבנק לאומי עצמו. על מנת שבנק אחר יעמיד מימון יש בראש ובראשונה להמתין לסיום תהליך רישומן של הערות האזהרה- השלב השני שתואר לעיל המצוי בטיפול.

עם סיום רישום הערות האזהרה, שאנו צופים שיקרה בקרוב, יופץ אליכם תדריך מפורט, כולל מסמכים נלווים, לצורך מחזור משכנתאות בכל בנק שאינו בנק לאומי.

מודגש, כי מעבר לאמור לעיל, הליך מחזור משכנתא בבנק שאינו בנק לאומי כרוך בעבודה נוספת של משרד עורכי הדין ליפא מאיר באופן ספציפי מול כל אחד מחברי העמותה שיהיה מעוניין למחזר בבנק אחר. עבודה נוספת זו תהיה כרוכה בתשלומי אגרות טיפול בלבד בגין הנפקת אישורי זכויות, הנפקת מכתבי התחייבות לרישום משכנתא, וטיפול ברישום הערות אזהרה בטאבו לטובת הבנק האחר. איננו גובים שכר נוסף בעד ביצוע פעולות אלו.

התייחסות לטענות שעלו בישיבה בעניין מחזור משכנתאות בבנק שאינו לאומי

לנוכח הנאמר באסיפה אני מוצאת לנכון להזכיר לועד העמותה, כי לצורך טיפול בהנפקת חוזה החכירה מול רמ"י (תנאי סף למחזור משכנתא בבנק שאינו בנק לאומי) נדרשנו להשקעת זמן ומאמצים רבים עד אשר עלה הדבר בידינו:

- היה צורך לקבל את אישור משרד השיכון לרמ"י לצורך הפקת חוזה חכירה. כזכור, משרד השיכון היתנה את אישורו בקבלת "אור ירוק" מחברת הבקרה שהפעיל (חברת י.ת.ב.). הפעילות מול חברת י.ת.ב. הייתה סיזיפית, תוך העברה שוב ושוב של עשרות מסמכים, החלפת בעלי תפקיד אצלם, סחבת מתמשכת וביורוקרטיה. בשלב מסוים הציב משרד השיכון תנאי חדש, לפיו יוכח שהעמותה עמדה בהתחייבותה בעניין המחיר לחברי העמותה. לצורך כך אציין את הירתמותה של חברת אילה אגם שפעלה במהירות והגישה למשרד השיכון ניתוח כלכלי מפורט, לפיו העמותה לא רק שעמדה בהתחייבות כלפי משרד השיכון, אלא שהעלויות

- בפועל היו נמוכות בכ- 12% מאשר התחייבות העמותה. בכל זאת, נמשכה הסחבת, ורק לאחר התערבות מול גורמים בכירים ביותר במשרד השיכון ניתן אישור משרד השיכון לרמ"י.
- חוזה החכירה והשטרות הנלווים לו הוגשו לרמ"י חתומים ע"י העמותה בינואר 2019 והתקבלו בחזרה מרמ"י חתומים על ידם רק באפריל 2019 וזאת רק לאחר התערבותי האישית בנושא זה ופניות חוזרות ונשנות אליהם לחתימה.
 - לשם הרישום חוזה החכירה בטאבו נדרשנו לקבל מהמוכר (חברת רייסדור) אישור מרשויות מיסוי מקרקעין להיעדר חובות בגין מס רכוש. חברת רייסדור סירבה לשתף פעולה בנושא, לפיכך טיפלנו ישירות מול מס רכוש וקיבלנו אישור.
 - למרות זאת הטאבו סירב לרשום את חוזה החכירה, בגלל שאישור מס רכוש היה עבור גוש וחלקה היסטוריים ולא החדשים. פנינו לחברת רייסדור להמציא אישור תקין כנדרש וזו סירבה למסור את האישור הנ"ל חרף פניותינו אל באי כוחה דאז, ונדרשנו לטפל בעצמנו שוב מול מיסוי מקרקעין שסירבו למסור לנו את האישור מאחר ואיננו רשומים אצלם כמייצגים. פנינו לעיריית חריש לקבלת אישור להתאמת גוש/חלקה ישנים לחדשים ונעננו בשלילה, כיוון שתהליך הפרצלציה טרם הסתיים. רק לאחר פגישה נוספת עם רשויות המיסוי ודיונים עם אדריכל הפרויקט בקבלת מכתב המתייחס לשינוי בזהות החלקות כיום לעומת תיאורן בהסכם המכר המקורי, ולאחר סיוע של חברת אילה אגם בנושא – התקבל לבסוף האישור המיוחל לגבי היעדר חוב מס רכוש של רייסדור.
 - טיפלנו בהנפקת אישור העירייה מאת עיריית חריש בטיפול ממושך עד להנפקתו.
 - טיפלנו בהגשת חוזה החכירה לרישום העמותה וכן בקבלת שטרי המשכנתה מהבנק, חתימה עליהם והגשתם לטאבו.

כל זאת נעשה בשנת 2019 ואני סבורה כי הנושאים טופלו במהירות וביעילות כך שלטעמי הטרוניות אינן במקומן.

לגבי רישום הבית המשותף - מדובר בתהליך שאורך זמן ואנו ממתנינים למדידה כאמור. המודד בני חי באדי עידכן כי המדידה בהכנה.

לידיעתכם,

עו"ד אדמית כהן וינשטוק