

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

בעריכת הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

עדכון אחרון ביום 30/10/2022

תוכן:

1. חוק המקרקעין

1.1 עסקאות ורישומן

1.1.1	מסמכים ואישורים שיש להכניס לצורך רישום עסקה
1.1.2	קבלת אישורים על תשלומי חובה
1.1.3	העתקי מסמכים
1.1.4	מסמכים בשפה האנגלית
1.1.5	תיאור המקרקעין בשטר
1.1.6	אימות חתימות על ייפוי כוח
1.1.7	העברת ייפוי כוח בפני נוטריון - סעיף 14 לחוק הנוטריונים
1.1.8	זכות חתימה בשם האפוטרופוס הכללי
1.1.9	ביטול צו ניהול על ידי הכונס הרשמי – זכות חתימה
1.1.10	בעלי זכות חתימה על הודעות ביטול הערות ניהול של צו ניהול האפוטרופוס הכללי
1.1.11	זיהוי צדדים לעסקאות במקרקעין
1.1.12	מספר זיהוי של תושב ישראל
1.1.13	הוספת מס' זהות פטור מאגרה
1.1.14	עדכון/החלפת פרטי זיהוי
1.1.15	היעדר התאמה בין השם הרשום במרשם המקרקעין/מרשם האולוסין לבין הרישום בשטר/בקשה
1.1.16	רישום עסקאות/פעולות כשצד להן הוא תאגיד
1.1.17	מסמכי חברה בפירוק מרצון
1.1.18	מסמכי תאגיד זר
1.1.19	הוכחת קיום אגודה עותומנית או עמותה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה
1.1.20	הוכחת קיום אגודה שיתופית, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה
1.1.21	הוכחת קיום שותפות/ שותפות מוגבלת, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה
1.1.22	אימות תיקונים ותוספות במסמכים המשמשים יסוד לרישום עסקה במקרקעין
1.1.23	עסקאות בהסבה
1.1.24	מכר על ידי רשות
1.1.25	מכר לפי סעיף 34 לחוק המכר – קבלת אישור כונס נכסים
1.1.26	רישום פסקי דין וצווים שהוצאו ע"י ערכאות שיפוטיות
1.1.27	רישום עסקה לאחר מינוי כונס נכסים
1.1.28	רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן
1.1.29	רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר
1.1.30	סעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 - העברה אגב הליכי גירושין
1.1.31	העברת מקרקעין במישרין מהבעלים ליורשיו של רוכש
1.1.32	העברת זכות ישירות על שם יורש קטין
1.1.33	מיזוג חלקים של זכות, הרשומים על שם אותו אדם
1.1.34	רישום עסקאות שמשרד ממשלתי הוא צד להן

רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהסוכנות היהודית היא צד להן	1.1.35
פטור מאישורי מיסים לגבי העברות הנוגעות לסוכנות היהודית	1.1.36
זכויות חתימה – נציגי הסוכנות היהודית או נציגי ההסתדרות הציונית העולמית	1.1.37
רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהם נכסי הכנסייה הרוסית	1.1.38
פעולות במקרקעין שצד להן גוף כנסייתי	1.1.39
רישום בפנקסים על פי פסק דין הצהרתי	1.1.40
עסקה במקרקעין שמדינת חוץ היא צד לה	1.1.41
תיאום מועד לאישור עסקאות וסיומן ברישום	1.1.42
חתימת שטרי עסקה בלשכת רישום המקרקעין	1.1.43
חתימת שטרי עסקה בפני עורך דין	1.1.44
תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן	1.1.45
הגשת צילום של מגיש התיק והצדדים לעסקה	1.1.46
דחיית עסקה שלא נמצאה כשרה לרישום	1.1.47
אישור העסקה וסיומה ברישום	1.1.48
שימוש חוזר במסמכים מתוך תיקי פעולה גמורים	1.1.49
רישום זכויות בעלות במקרקעי ישראל	1.1.50
דיווח לפקיד ההסדר על רישום עסקאות במקרקעין שלגביהם ניתן רישיון על ידי פקיד ההסדר	1.1.51
עסקאות במקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק	1.1.52
נוסח תשובת המרכז למיפוי ישראל לגבי מקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק	1.1.53
עסקאות במקרקעין שאין ידיעה לגבי מיקומם	1.1.54
עסקאות במקרקעין החצויים על ידי הקו הירוק	1.1.55
העברת נכס בכפוף למשכנתה	1.1.56
רשות הדואר – העברת נכסים ופטור מאגרה	1.1.57
היתר כללי - תקנה 11(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011	1.1.58
רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין ואישור עסקאות בכפוף להערות אזהרה	1.1.59
אופן הגשת תיקים מרובי בעלים/ מתחייבים/ מוטבים (נוהל פרויקטים)	1.1.60

1.2 שיתוף במקרקעין

1.2.1 יחסי השיתוף

הסכם שיתוף שיש עמו לכאורה הקניית זכות במקרקעין	1.2.1.1
רישום הערת אזהרה בגין הסכם שיתוף	1.2.1.2
רישום הסכם שיתוף	1.2.1.3
צווים שיפוטניים המורים על רישום הסכם שיתוף בחלקת הרכוש המשותף	1.2.1.4

1.2.2 פירוק השיתוף

רישום בית משותף אגב פירוק שיתוף מקרקעין	1.2.2.1
---	---------

1.3 זכויות במקרקעין הזולת

1.3.1 שכירות

רישום שכירות בחלק בלתי מסוים של אחד מהשותפים	1.3.1.1
שוכר ההופך להיות בעל נכס	1.3.1.2

- 1.3.1.3 העברת זכות שכירות בירושה
- 1.3.1.4 העברת שכירות במקרקעין - הסייגים שנקבעו בסעיף 22 לחוק השכירות והשאיילה
- 1.3.1.5 פעולות שכירות במקרקעי ישראל
- 1.3.1.6 רישום הערת היוון במסגרת חכירות במקרקעי ישראל
- 1.3.1.7 אישור פרטני להיוון והארכת תקופת חכירה
- 1.3.1.8 רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל
- 1.3.1.9 נושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל, שהורשו לייצג את הממשלה בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל
- 1.3.1.10 תנאים מיוחדים המצורפים לשטר השכירות
- 1.3.1.11 רישום תנאים משטר השכירות בפנקסי המקרקעין והמשך הפעילות על פיהם
- 1.3.1.12 שכירות שחלפה תקופתה
- 1.3.1.13 ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים
- 1.3.1.14 מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות שפורקו
- 1.3.1.15 אישור לרישום היוון ו/או הארכת תקופת החכירה
- 1.3.1.16 רישום חכירות בשם מדינת ישראל
- 1.3.1.17 רישום חכירה לתקופה של עד 25 שנה
- 1.3.1.18 פרסום תנאי חכירה בילקוט הפרסומים - רשות מקרקעי ישראל
- 1.3.1.19 בקשה למחיקת זכויות במקרקעין להשבה
- 1.3.2 משכנתה**
- 1.3.2.1 הגשת בקשה לרישום משכנתה
- 1.3.2.2 רישום משכנתה לזכות שני תאגידים בנקאיים
- 1.3.2.3 רישום משכנתה, העברת משכנתה ותיקון משכנתה – דרישת אישור על סילוק חובות לרשות המקומית
- 1.3.2.4 ביטול הצורך בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה
- 1.3.2.5 חתימה על התנאים המצורפים לשטר משכנתה
- 1.3.2.6 שינויים בשטר רישום/תיקון/פדיון משכנתה או בהתחייבות לרישום משכנתה
- 1.3.2.7 באילו מקרים יש להמציא שטר תיקון משכנתה/שטר פדיון חלקי/בקשה לביטול משכנתה
- 1.3.2.8 רישום משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר
- 1.3.2.9 רישום שעבודים במטבע זר
- 1.3.2.10 רישום משכנתה שיש בה תנאי האוסר על הממשכן לפדות את המשכנתה לפני המועד לקיום החוב
- 1.3.2.11 רישום משכנתה במקרקעין מעוקלים
- 1.3.2.12 רישום משכנתה על זכות שרובצת עליה הערת אזהרה
- 1.3.2.13 רישום משכנתה לאחר רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה
- 1.3.2.14 רישום משכנתה בכפוף להערה בדבר צו הריסה
- 1.3.2.15 הגשת בקשה לפדיון משכנתה
- 1.3.2.16 ביטול רישום משכנתה – כללי
- 1.3.2.17 המסמכים הנדרשים להגשת בקשה לביטול הרישום של המשכנתה

- 1.3.2.18 ביטול משכנתה הרשומה יחד עם חלקות נוספות
- 1.3.2.19 ביטול משכנתה לזכות בנקים למשכנתאות – טפסים בטיחותיים
- 1.3.2.20 ביטול הרישום של משכנתאות אשר נרשמו לטובת בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ
- 1.3.2.21 ביטול הרישום של משכנתאות והערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ
- 1.3.2.22 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת דיור למשורררי המלחמה בע"מ
- 1.3.2.23 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו על ידי הסנה חברה ישראלית לביטוח בע"מ
- 1.3.2.24 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת תאגידים שמוזגו עם בנק הפועלים בע"מ
- 1.3.2.25 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת החברה הישראלית לערבויות בע"מ
- 1.3.2.26 מחיקת משכנתאות הרשומות בלירות לטובת עמידר
- 1.3.2.27 מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת בנק משכנתאות ולשיכון בע"מ
- 1.3.2.28 מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת עין חי בע"מ
- 1.3.2.29 מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת ביצור בע"מ
- 1.3.2.30 ביטול הרישום של המשכנתאות - תאגידים בניהול חברת שיכון עובדים בע"מ
- 1.3.2.31 ביטול הרישום של משכנתאות הרשומות בלירות על שם קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ
- 1.3.2.32 ביטול רישומי משכנתאות על ידי הסוכנות היהודית לארץ ישראל
- 1.3.2.33 ביטול רישום משכנתה - זיהוי מספר חלקה
- 1.3.2.34 פדיון משכנתה בנכס של קטין
- 1.3.2.35 הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה
- 1.3.2.36 הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון
- 1.3.2.37 הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה – טיפול בכספים מופקדים
- 1.3.2.38 הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה נעדר
- 1.3.2.39 הפקעת משכנתה על ידי הפקדה - חישוב הסכום המופקד
- 1.3.2.40 שחרור כספים שנתקבלו מהפטר משכנתה דרך הפקדה
- 1.3.2.41 מורשי חתימה בבנקים
- 1.3.2.42 ביטול משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר
- 1.3.2.43 ביטול הרישום של משכנתאות אשר נרשמו לטובת בנק אנגלו-פלשתינה בע"מ וחברת אנגלו פלשתיין בע"מ

1.3.3 זיקת הנאה

- 1.3.3.1 ההגדרה של זיקת הנאה
- 1.3.3.2 צורות הזיקה
- 1.3.3.3 הגשת בקשה לרישום זיקת הנאה
- 1.3.3.4 אישור בקשות לרישום זיקות הנאה
- 1.3.3.5 ביטול זיקות הנאה שאין להן תוקף
- 1.3.3.6 רישום זיקת הנאה למקומות חניה לרכב ברכוש משותף של בית משותף

1.4 מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד

- 1.4.1 הגדרת מקרקעי יעוד

יעוד מקרקעין בתכניות מאושרות המוגשות לרישום	1.4.2
הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור	1.4.3
איסור עסקאות במקרקעי יעוד	1.4.4
הליכי הטיפול בבקשות למתן אישורים לפי סעיף 111 לחוק המקרקעין	1.4.5
שינוי יעוד במקרקעין	1.4.6

1.5 המרשם

נוהל טיפול בפניות הציבור	1.5.1
ערים	1.5.2
רישום צווים בדבר מינוי בעלי תפקידים מיוחדים	1.5.3
סדר קדימויות בעת רישום עיקול	1.5.4
ביטול עיקולים לפי פקודת המיסים (גבייה)	1.5.5
רישום וביטול עיקולים על ידי בית משפט	1.5.6
צוי עיקול והודעות על ביטול עיקולים על ידי לשכות ההוצאה לפועל	1.5.7
מחיקת עיקולים	1.5.8
עיקול מקרקעין לפי צו של בית דין רבני	1.5.9
רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה	1.5.10
ביצוע שאילתות לאיתור נכסים	1.5.11
מסמך שצורף לתיק פעולה ואינו דרוש לביצועה	1.5.12
הערות	1.5.13
הגשת בקשה לרישום/ביטול הערת אזהרה	1.5.14
הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים	1.5.15
משלוח הודעה לבעלים כאשר ההתחייבות כלפי הבנק, והבנק מבקש את רישום ההערה וחתם על טופס ההתחייבות	1.5.16
העסקי מסמכים לרישום הערת אזהרה	1.5.17
רישום הערת אזהרה לאחר עיקול	1.5.18
רישום הערת אזהרה בגין משכנתה על ידי כונס נכסים	1.5.19
הטלת עיקול על מקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה	1.5.20
רישום ירושה במקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה	1.5.21
רישום הערת אזהרה על פי התחייבות שניתנה על ידי מוריש	1.5.22
רישום ירושה בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בהם רשומה הערת אזהרה	1.5.23
רישום ירושה של זכות הנובעת מהערת אזהרה	1.5.24
רישום מספר הערות אזהרה על אותם מקרקעין ודרישת הסכמה לרישום עסקה בכפוף להערת אזהרה	1.5.25
רישום הערת אזהרה בגין התחייבות על ידי מי שאינו רשום בפנקסי המקרקעין	1.5.26
הסבת זכות הנובעת מרישום הערת אזהרה	1.5.27
רישום הערת אזהרה על פי התחייבות הכוללת תנאים	1.5.28
רישום הערת אזהרה על פי הסכם פיתוח שפג תוקפו	1.5.29
חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידת אדמה), התשס"ח-2008	1.5.30
ייחוד הערת אזהרה – כללי	1.5.31

ייחוד הערות אזהרה ברישום בית משותף	1.5.32
ייחוד הערות ברישום חלוקה	1.5.33
הקנייה לרשות מקומית של חלק ממקרקעין הכפופים להערת אזהרה	1.5.34
בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי שלוח	1.5.35
רישום הערת אזהרה על פי התחייבות לטובת מספר זכאים	1.5.36
בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים	1.5.37
רישום הערת אזהרה על התחייבות לעשות עסקה במקרקעין כאשר נתמנה כונס נכסים	1.5.38
רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוטרופוס בשם קטין	1.5.39
התחייבות לרישום הערת אזהרה לזכות קטין	1.5.40
רישום הערת אזהרה על סמך פסק דין	1.5.41
רישום הערת אזהרה או עיקול בתקופת ההסדר	1.5.42
מחיקת הרישום של הערות אזהרה לזכות חברת עמידר	1.5.43
רישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות	1.5.44
רישום הערת אזהרה למשכנתה על פי ייפוי כוח	1.5.45
רישום הערת אזהרה בגין הלוואה שמקבל נכה או עולה	1.5.46
אימות חתימות הזכאי על בקשה למחיקת הערת אזהרה או על הסכמה	1.5.47
האגרה בעד מחיקת הערת אזהרה	1.5.48
ביטול הערת אזהרה על פי סעיף 132(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969	1.5.49
ביטול הערות אזהרה לזכות בנקים למשכנתאות	1.5.50
מחיקת הערת אזהרה בנוגע לבתי אבות	1.5.51
רישום הערה על הגבלת כשרות על פי סעיף 129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, לפי בקשת ה"קרן לטיפול בחסויים"	1.5.52
רישום הערה על מינוי אפוטרופוס בנכס של חסוי	1.5.53
ביטול הערות בדבר מינוי אפוטרופוס עקב מות חסוי	1.5.54
רישום הערה בדבר מינוי כונס נכסים	1.5.55
בקשה לרישום צו כונס נכסים המותנה בהפקדת ערבות על ידי הכונס	1.5.56
רישום הערות אזהרה ו/או שעבוד עפ"י הסדר בין משרד האוצר למרכז הקבלנים	1.5.57
חידוש רישום ורישום ראשון	1.5.58
חידוש רישום - הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969	1.5.59
חידוש רישום - הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011	1.5.60
חידוש רישום – אגרה	1.5.61
חידוש רישום – הגדרות	1.5.62
המסמכים שיש לצרף לבקשה לחידוש רישום	1.5.63
חידוש רישום - פעולות הרשם	1.5.64
חידוש רישום - פעולות המפקח	1.5.65
חידוש רישום חלקי	1.5.66
רישום הערה בפנקס לאחר חידוש הרישום	1.5.67
חידוש רישום - רישום מקרקעין, שמוקנים לרשות ציבורית מכוח הפקעה	1.5.68
שיחזור רישום – הגדרות	1.5.69

שיחזור רישום – פעולות	1.5.70
פנקסים או דפים כפולים	1.5.71
רישום ראשון – הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969	1.5.72
רישום ראשון – הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.	1.5.73
רישום ראשון – המסמכים שיש לצרף לבקשה לרישום ראשון	1.5.74

1.6 שונות

ביטול סוגי המקרקעין	1.6.1
הוראת החוק - סעיף 154 לחוק המקרקעין	1.6.2
הגשת הבקשה - סעיף 154 לחוק המקרקעין	1.6.3
פעולות הרשם - סעיף 154 לחוק המקרקעין	1.6.4
הרקע התחיקתי לסעיף 157 לחוק המקרקעין	1.6.5
סעיף 157 - ביטול המחוברים	1.6.6
סעיף 157 - בירור הזהות בין בעל הקרקע ובין בעל המחוברים	1.6.7
סעיף 157 - נוסח הרישום בפנקסים	1.6.8
סעיף 157 - מחוברים וקרקע הרשומים בנפרד על שמות בני אדם שונים	1.6.9
סעיף 157 - תשלומי חובה	1.6.10
רישום מחוברים ותיאורם בלוח זכויות	1.6.11

2. תקנות המקרקעין (ניהול ורישום)

2.1 ארגון המרשם

מקרקעין הרשומים על שם הנציב העליון כנאמן לממשלת ישראל – התאמת רישומים	2.1.1
רישום תאריך סיום תקופת חכירה	2.1.2
סגירת פנקסי "השיטה הישנה" עד להצגת לוח זכויות	2.1.3
ביטול פנקסי "השיטה הישנה" אחרי הצגת לוח זכויות	2.1.4
העברת תיקים לבתי המשפט	2.1.5
הפרדת פנקסי המקרקעין בין לשכות הרישום שבישראל ואלה שבאזורי יהודה ושומרון ואזור חבל עזה	2.1.6
רישום מהות הפעולה בפנקסים לאחר הצגת לוח הזכויות	2.1.7
רישום מספרים ישנים	2.1.8
רישום בפנקסים לאחר הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים (שי") – פעולות רשמי המקרקעין	2.1.9
תיקון לוחות זכויות ותיקון רישום בפנקסים החדשים על פי צווים של בתי משפט, שניתנו לאחר דיון בבקשות תיקון או בערעורים	2.1.10
הרשאות לביצוע פעולות בנכסים המוקפאים להסדר	2.1.11
פטור למוסדות ציבור - ביטול הערה	2.1.12
ביטול הערה שנרשמה בשל חוב מס עיזבון	2.1.13
רישום שעבודים ברכוש משותף	2.1.14
מתן שירות לשליחים	2.1.15
טיפול בדואר נכנס	2.1.16
מספור גושי "א" במשבצות חקלאיות	2.1.17

2.2 רישום ירושה

- 2.2.1 הגשת בקשה לרישום הורשה
- 2.2.2 רישום ירושה לכשמונה מנהל עיזבון
- 2.2.3 צוואה שנעשתה בחו"ל
- 2.2.4 סמכות בתי משפט לעניינים מקומיים באיו"ש ליתן צווי ירושה וצווים לקיום צוואה לגבי רכוש הנמצא בישראל
- 2.2.5 סמכויות מנהל עיזבון שנתמנה בחו"ל
- 2.2.6 סמכות בית דין דתי למנות מנהל עיזבון
- 2.2.7 צו למינוי מנהל עיזבון - תקנות סדר הדין האזרחי (תיקון מס' 2)
- 2.2.8 ביטול רישום שבוצע באמצעות צו ירושה/קיום צוואה מזויף
- 2.2.9 רישום ירושה במקרקעין מעוקלים
- 2.2.10 בקשה לרישום צו עיקול על נכסי מוריש לאחר רישום ההורשה
- 2.2.11 העדר מספרי זיהוי של שמות היורשים בצו ירושה המוגש לרישום
- 2.2.12 רישום הורשה לפי מלוא אמור בצו ירושה או בצו קיום צוואה
- 2.2.13 יורש על תנאי דוחה וחיובי יורש
- 2.2.14 יורש אחרי יורש – סעיף 42 לחוק הירושה, תשכ"ה – 1965
- 2.2.15 צוואות הדדיות
- 2.2.16 רישום צוואה של יחידות בבית שטרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים
- 2.2.17 איסור הורשת מקרקעין מסוג "מירי" בדרך של צוואה
- 2.2.18 חוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 - רישום צווי ירושה
- 2.2.19 רישום ירושה על פי הסכם חלוקת עזבון
- 2.2.20 חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים - מס שבח ומס רכישה
- 2.2.21 נכסים המוקנים לממונה על רכוש האויב (משנת 1939) – רישום ירושה
- 2.2.22 אישור אי נפקדות ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי
- 2.2.23 רישום ירושה כאשר צו הירושה כולל גם יורש שנפטר לפני מתן הצו
- 2.2.24 העברת באמצעות יורשי בעל זכות רשומה לרוכש, העברת מקרקעין מבעל זכות רשומה לעזבון הרוכש או ליורשי הרוכש ומתן הסכמת יורשים בשם מנוח
- 2.2.25 רישום פעולת הורשה על חלק מזכויותיו של המוריש
- 2.2.26 אגרת הורשה

2.3 רישום הערות

- 2.3.1 רישום הערות של ייעודם של מקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011

2.4 רישום פסקי דין וצווים

- 2.4.1 צו הריסה
- 2.4.2 רישום עיקול בתקופת ההסדר
- 2.4.3 ביטול עיקולים שנרשמו על ידי אגף המכס והמע"מ

2.5 רישום חלוקה, פיצול או איחוד

- 2.5.1 הגדרת מונחים לרישום פיצול, חלוקה ואיחוד
- 2.5.2 החיקוקים הקשורים לרישום פעולת תכנון
- 2.5.3 רישום איחוד, פיצול וחלוקה ביוזמת בעל המקרקעין ולפי בקשתו
- 2.5.4 ייחוד שעבודים והערות בתכנית ביוזמת בעל המקרקעין
- 2.5.5 זיקות הנאה בתכנית ביוזמת הבעלים

מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית ביוזמת הבעלים	2.5.6
בתים משותפים בתכנית ביוזמת הבעלים	2.5.7
איחוד של חלקות בתכנית ביוזמת הבעלים	2.5.8
פיצול או חלוקה בתכנית ביוזמת הבעלים	2.5.9
מחיקת שעבודים בתכנית ביוזמת הבעלים	2.5.10
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - תכנית ביוזמת הבעלים	2.5.11
רישום תכנית איחוד וחלוקה ביוזמת וועדת תכנון - חלוקה חדשה	2.5.12
רישום הבעלויות בתכנית חלוקה חדשה	2.5.13
ייחוד שעבודים והערות בתכנית חלוקה חדשה	2.5.14
זיקות הנאה בתכנית חלוקה חדשה	2.5.15
מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית חלוקה חדשה	2.5.16
בתים משותפים בתכנית חלוקה חדשה	2.5.17
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - חלוקה חדשה	2.5.18
רישום איחוד פיצול וחלוקה על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים	2.5.19
ייחוד שעבודים והערות בתכנית שיכון ציבורי	2.5.20
זיקות הנאה בתכנית שיכון ציבורי	2.5.21
מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית שיכון ציבורי	2.5.22
בתים משותפים בתכנית שיכון ציבורי	2.5.23
איחוד וחלוקה בתכנית שיכון ציבורי - אישורי מס	2.5.24
מחיקת שעבודים בתכנית שיכון ציבורי.	2.5.25
העברת המקרקעין מיד ליד בתכנית שיכון ציבורי	2.5.26
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון בתכנית שיכון ציבורי	2.5.27
תיקון לוח זכויות על פי פסק דין הכולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי גבולות	2.5.28
אגרות בפעולות תכנון	2.5.29
ביטול בית משותף אגב רישום תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965	2.5.30

2.6 הוראות שונות

2.6.1 טפסים

2.6.1.1 טפסים

2.6.2 עיונים

2.6.2.1 עיון בפנקסים ועיון בתיקי פעולה

2.6.2.2 הוכחת זיהוי

2.6.2.3 עיון בתיק/שטר פעולה

2.6.2.4 גביית אגרה

2.6.2.5 אגרה עבור העתקי מסמכים מאושרים

2.6.2.6 נוהל מתן שירות לתיקי בתים משותפים

2.6.2.7 חיוב אגרת עיון לגבי תיקי בתים משותפים

2.6.2.8 בקשות לעיון בתיקי פעולה המוגשות על ידי תובעים המוסמכים מטעם היועץ

המשפטי לממשלה

2.6.3 נסחים

- 2.6.3.1 מתן נסחי רישום לעמידר
- 2.6.3.2 מתן נסחי רישום לחברת עמיגור
- 2.6.3.3 הזמנת נסחי רישום - רשות מקרקעי ישראל
- 2.6.3.4 בקשות לנסחי רישום המוגשות על ידי תובעים המוסמכים מטעם היועץ המשפטי לממשלה
- 2.6.4 **תיקון טעויות**
- 2.6.4.1 תיקון טעויות סופר
- 2.6.4.2 הגשת בקשה לתיקון טעות סופר

3. תקנות המקרקעין (אגרות)

3.1 פטורים והנחות

- 3.1.1 הגדרת 'נכות' לצורך פטור מאגרות
- 3.1.2 תשלום אגרה בגין החלפת מספר דרכון

3.2 רישום זכויות הקניין

- 3.2.1 רישום זכויות הקניין על שם המשתכנים - אגרת בקשה
- 3.2.2 רישום פעולות לטובת "עמידר"

3.3 הערות

- 3.3.1 גביית אגרה ברישום שיעבוד לפי פקודת המיסים (גביה)

4. בתים משותפים

4.1 רישום בית משותף

- 4.1.1 הבהרות
- 4.1.2 המסמכים שיש לצרף לבקשה לרישום בית משותף
- 4.1.3 טופס הבקשה
- 4.1.4 תשריט
- 4.1.5 הוראות כלליות לרישום הפרטים על הדירות שבתשריט
- 4.1.6 תרשים הדירות בתשריט
- 4.1.7 חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 39), התשנ"ד – 1994 (הצמדות)
- 4.1.8 חתימת עורך התשריט
- 4.1.9 תוקפו של תשריט
- 4.1.10 תקנון
- 4.1.11 המלצה למינוי נציגות
- 4.1.12 שכירויות, משכנתאות ושאר שעבודים
- 4.1.13 ייחוד הערות אזהרה ברישום בית משותף
- 4.1.14 רישום שיכונים ציבוריים בפנקס הבתים המשותפים
- 4.1.15 רישום זיקת הנאה למקומות חניה לרכב
- 4.1.16 שינויים בשיטת הרישום בעקבות המחשוב

4.2 תיקון צו בית משותף

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

הבהרות	4.2.1
מטרה	4.2.2
הגשת מסמכי הבקשה	4.2.3
פירוט בנוגע למסמכים	4.2.4
הסכמת בעלי הדירות, משלוח הודעות והגשת טענות	4.2.5
תשריט	4.2.6
תקנון	4.2.7
אישורי מיסים (תיקון צו בית משותף/ תתי חלקות בבית משותף)	4.2.8
התייחסות נוספת לתיקון צו בית משותף	4.2.9
הנחיות לתיקון צו בית משותף שעניינו הרחבת דירה	4.2.10
תיקון צו לצורך קידום פרויקט תמ"א 38 בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידת אדמה), התשס"ח-2008	4.2.11
תיקון צו רישום בית משותף על דרך של ביטול ורישום מחדש	4.2.12

4.3 ביטול צו רישום בית משותף

הבהרות	4.3.1
ביטול צו רישום בית משותף בהסכמת כל בעלי הזכויות	4.3.2
ביטול צו רישום בית משותף שאינו ראוי עוד להרשם בפנקס הבתים המשותפים/ מכח פסק דין	4.3.3
ביטול צו רישום בית משותף אגב רישום תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965	4.3.4

4.4 הסדר מקרקעין

הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים (ש"י) - פעולות פקידי ההסדר	4.4.1
הצגת אישורי מיסים בהיכי הסדר	4.4.2

4.5 תביעות בסכסוכים בין בעלי דירות

סוגי הסכסוכים שבהם דן המפקח	4.5.1
אספקת מידע ע"י עובדי לשכת המפקח	4.5.2
אופן הגשת התביעה	4.5.3
כתב הגנה	4.5.4
אגרה	4.5.5

5. חיקוקים הקשורים לרישום מקרקעין

5.1 אגודות שיתופיות

זכות משתכנים באגודה שיתופית שהתפרקה	5.1.1
רישום מספר האגודה בפנקס המקרקעין	5.1.2
מיזוג תאגידיים – המצאת אישורי מיסים	5.1.3
אגרה בעד רישום שינוי שם	5.1.4

5.2 בינוי ופינוי של אזורי שיקום

5.2.1 רישום הערות על הפקעות

5.3 אמנת האג

5.3.1 אימות מסמכי חוץ ציבוריים

5.3.2 מדינות האמנה

5.4 אפוטרופוס כללי

5.4.1 רישום או ביטול של הערות על ידי האפוטרופוס הכללי

5.4.2 ביטול הערות ניהול של האפוטרופוס הכללי

5.4.3 הודעה לאפוטרופוס הכללי על נכס עזוב

5.4.4 הענקת סמכויות

5.4.5 ייפוי כח מתמשך

5.4.6 מינוי תומך בקבלת החלטות

5.5 בתי דין דתיים

5.5.1 סמכות בית דין רבני לאשר עסקה במקרקעין על ידי קטין, כשהוא מיוצג על ידי הוריו כאפוטרופוסים טבעיים

5.6 בתי משפט

5.6.1 מחיקת עיקולים הרובצים על נכסי חברות שבפירוק, או על נכסים של פשיטת רגל

5.6.2 מכירת נכס על ידי כונס נכסים

5.7 חברות

5.7.1 מינוי שלוח על ידי חברה

5.7.2 רישום מספר החברה בפנקס המקרקעין

5.8 החוק העותומאני על האגודות

5.8.1 ביצוע עסקה על ידי אגודה עותמנית לאחר 1.4.81

5.9 חוק יסוד מקרקעי ישראל

5.9.1 אישור עסקאות מכר על פי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960

5.9.2 אישור לחברת עמידר למכור דירות הבנויות על מקרקעי מדינת ישראל

5.10 כספים – תקנות הגנה

5.10.1 ביטול הצורך בהיתר מאת אגף מטבע חוץ

5.10.2 מחיקת הערות שנרשמו בפנקסים לפי תקנות ההגנה (כספים)

5.11 כשרות משפטית ואפוטרופוסות

5.11.1 אישור עסקה כשצד לה קטין

5.11.2 הקניית מקרקעין לקטין – ערעור על החלטת הממונה

5.11.3 רישום עסקה במקרקעין, כשבשטר העסקה צוינו הסבות על ידי קטין

5.11.4 רישום ירושה כשאחד היורשים הוא קטין

5.11.5 רישום עסקה במקרקעין קטין, פסול דין או חסוי, שמקום מושבו הקבוע בחו"ל

5.12 לשכת עורכי הדין

5.12.1 אימות חתימה על ייפוי כוח שניתן לעורך דין ולאדם נוסף

5.12.2 ייפוי כוח שניתן למספר עורכי דין

5.12.3 ביטול השימוש בבול לשכת עורכי הדין

5.13 מדידות

5.13.1 רישום פעולת איחוד ו/או פיצול, כשערב תחילת תוקפן היו חלקות כפופות להערה על אתר עתיקות

5.13.2 העברת הודעה למרכז למיפוי ישראל על מספרים סופיים לאחר פרצלציה

5.13.3 תכניות לצרכי רישום של רשות מקרקעי ישראל

5.14 רשויות מקומיות

5.14.1 בקשה לרישום מקרקעין לפי הוראת סעיף 154 לחוק המקרקעין

5.14.2 אישור חתימת נציגי רשויות מקומיות

5.14.3 המצאת תעודות על תשלום חובות לרשויות המקומיות

5.14.4 רשות מקומית איתנה – אישור משרד הפנים

5.14.5 רישום העברות זכויות או הערות מרשויות מקומיות לטובת מדינת ישראל

5.14.6 הפרשת דרכים ושטחים ציבוריים – המצאת אישורים על תשלומי החובה

5.14.7 פטור מהמצאת אישורי מיסים

5.15 רשות מקרקעי ישראל

5.15.1 אישור להעברת בעלות בשטח של 400,000 דונם במקרקעי רשות הפיתוח ומדינת ישראל

5.15.2 משלוח הודעה לרשות מקרקעי ישראל על רישום פרצלציה לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה

5.15.3 דיווח פרצלציות – רשות מקרקעי ישראל

5.16 מס רכוש וקרן פיצויים

5.16.1 אישורים על תשלומי מס הרכוש על פי סעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים

5.16.2 אישורי מס רכוש הקפאת חוב עפ"י הוראת שעה

5.16.3 אישורי מס רכוש בבניינים על פי סעיף 54 לחוק מס רכוש

5.16.4 אישורי מס רכוש – יתרת חוב

5.16.5 תוקף אישורי מס שבח ומס רכוש המוגשים על ידי יורשים

5.16.6 איחוד אישורים על תשלומי מס שבח ומס רכוש

5.16.7 אישור ידני לרישום פעולה בפנקסי המקרקעין

5.16.8 אישור מס רכוש לרישום בפנקסי המקרקעין – הארכת מועד לאישורי מס רכוש שניתנו עד ל- 31.12.1999

5.17 מס שבח מקרקעין

5.17.1 בדיקת הסכום הנקוב בשטר לסכום הנקוב באישור מס שבח

5.17.2 איחוד אישורים על תשלומי מס שבח ומס רכוש

5.17.3 אישורי מס שבח ומס רכישה – טפסי מחשב

5.17.4 אישור על תשלום מקדמה למס שבח

5.17.5 איחוד של חלקות בבעלות שונה

5.17.6 מס מכירה – תיקון לחוק מס שבח מקרקעין – תיקון מס' 45

5.17.7 אישור מס מכירה בגין העברות מקרקעין – ציון החלק המועבר

5.17.8 רישום הערת מקדמה לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין

- 5.18 מסחר עם האויב**
- 5.18.1 העברת זכויות במקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס על רכוש האויב – אישור בית המשפט
- 5.18.2 נוהל העברת זכויות במקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס על רכוש האויב
- 5.19 מיסים (גבייה)**
- 5.19.1 רישום שעבודים – רשות המיסים
- 5.19.2 שעבוד לטובת תאגיד מים
- 5.20 משכון**
- 5.20.1 רישום משכנתה לגבי שכירות שחלפה תקופתה
- 5.21 נאמנות**
- 5.21.1 נאמנות – כללי
- 5.21.2 יצירת נאמנות.
- 5.21.3 רישום הערה על קיום נאמנות
- 5.21.4 הקדש דתי
- 5.21.5 רישום הקדש ורישום הערת נאמנות, ללא צורך ברישום הבעלות בשם הנאמן
- 5.21.6 החלפת נאמן
- 5.22 נוטריונים**
- 5.22.1 תיקון בחוק הנוטריונים – ייפוי כוח לביצוע עסקה במקרקעין
- 5.22.2 אימות נוטריוני של חתימה על ייפוי כוח לביצוע עסקה במקרקעין
- 5.22.3 ייפוי כוח שנחתם ע"י חברה ואומת ע"י נוטריון
- 5.23 נכסי נפקדים**
- 5.23.1 רישום נכסי נפקדים, המוקנים לאפוטרופוס על נכסי נפקדים
- 5.24 עמותות**
- 5.24.1 המשך תחולת החוק העותומאני
- 5.24.2 המשך פעילותן של אגודות עותומאניות קיימות
- 5.24.3 כינון עמותה
- 5.24.4 פירוק עמותה – כללי
- 5.24.5 פירוק מרצון ומינוי מפרק
- 5.24.6 פירוק בית משפט ומינוי מפרק
- 5.24.7 ייצוג עמותה
- 5.25 עתיקות**
- 5.25.1 רישום הערות בדבר אתר עתיקות בפנקסי המקרקעין
- 5.26 קרקעות (רכישה לצרכי ציבור)**
- 5.26.1 סעיפי הפקודה הנוגעים לענייננו
- 5.26.2 רישום הודעה בהסתמך על פרסום בילקוט הפרסומים
- 5.26.3 רישום הודעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)
- 5.26.4 פיצול לצורך הפרדת חלק מופקע לפי סעיף 19 לפקודה
- 5.26.5 רישום הפקעות לצרכי ציבור ומסילות ברזל – הודעה שסעיף 5א' לא חל עליה
- 5.27 רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה)**

- 5.27.1 הגדרת "שיכון ציבורי" לפי התיקון בחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד 1964
- 5.27.2 אישורים על תשלומי חובה בעת רישום על שם משתכנים לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים
- 5.27.3 רישום פעולות תכנון שנעשו אגב רישום בעלות או חכירה בשיכון ציבורי
- 5.27.4 רישום משכנתה – המצאת אישורים
- 5.27.5 אישור שיכונים ציבוריים

5.28 שליחות

- 5.28.1 ייפוי כוח בלתי חוזר שניתן על ידי שלוח לשם ביצוע עסקה לפי הרשאה בייפוי כוח רגיל
- 5.28.2 העברת יפויי כוח מעורך דין לעורך דין אחר
- 5.28.3 אישור שמייפה הכוח בחיים ולא ביטל את ייפוי הכוח
- 5.28.4 העברה ללא תמורה בהסתמך על ייפוי כח
- 5.28.5 צד ג' בייפוי כוח בלתי חוזר
- 5.28.6 שלוח של שני צדדים לעסקה
- 5.28.7 ריבוי שולחים
- 5.28.8 רישום זכויות של משתכנים בחברות משכנות על פי ייפוי כוח שניתן ערב ביצוע תמורות במקרקעין
- 5.28.9 רישום העברת זכויות בדירות על שמות רוכשיהן בהסתמך על ייפוי כוח של הנעברים – חברות משכנות

5.29 תכנון ובנייה

- 5.29.1 היטל השבחה
- 5.29.2 הגדרת פעולת "מימוש זכויות"

6. רשימת נספחים

1. חוק המקרקעין

1.1 עסקאות ורישומן

1.1.1 מסמכים ואישורים שיש להכניס לצורך רישום עסקה

א. כאשר העסקה כפופה לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 בהיותה מכירת זכות בעלות או זכות שכירות לתקופה שעולה על עשר שנים:

(1) על פי הוראת הממונה על המרשם, החל מיום 1.4.15, בכל המקרים בהם מבוקש רישום פעולה על סמך שטר שנערך, נחתם ואומת כדין - ייחשב השטר כטופס בקשה ולא יהיה צורך לצרף את הבקשה לרישום מקרקעין לשטר.

(2)

(א) שטר עסקה מקורי חתום על ידי הצדדים ללא תיקונים ומחיקות (ראה הבהרות בסעיף

1.1.22) מאומת כדין על ידי עורך דין.

(ב) במסגרת סעיף 9(ג1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, נקבע כי "הגשה מקוונת של שטר סרוק אשר יאומת בחתימה אלקטרונית אחת או יותר, תיחשב כהגשת השטר במקור".

לאור האמור נקבע בזאת, כי בהגשת בקשה מקוונת לרישום עסקה, די בכך שחתימת המוכר/המחכיר/מעביר החכירה תהיה מאומתת בחתימה אלקטרונית, כדי שהשטר ייחשב כשטר שהוגש במקור, וזאת גם אם חתימת מקבל הזכות אומתה בשטר בחתימה ידנית.

למען הסר ספק מובהר ומודגש, כי ככל שחתימת מקבל הזכות לא אומתה בחתימה אלקטרונית כאמור, יש לוודא שהשטר הסרוק שהוגש כולל אימות חתימה ידני במקום המיועד לכך על גבי השטר.

הכתוב לעיל, לא חל על עסקאות שרשות מקרקעי ישראל צד להן, לגביהן יש לוודא כי חתימתו של הרוכש/החוכר/מקבל הזכות היא שתאומת בחתימה אלקטרונית, בעוד חתימת רשות מקרקעי ישראל יכול שתאומת באופן ידני על גבי השטר הסרוק.

(ג) תוקפו של שטר עסקה (בכל סוגי השטרות) יהיה לשנה מיום אימות החתימה על גבי השטר. מעבר לתקופה זו, ועד לתקופה של שלוש שנים מיום אימות החתימה על גבי השטר, ניתן יהיה לקבל את השטר, בכפוף להמצאת אישור עורך הדין שאימת את חתימת הצדדים לשטר (במקרה שיש כמה עורכי דין די באישור של אחד מהם), או עורך הדין שמגיש את התיק, לפיו העסקה עודנה בתוקף והצדדים בחיים. האישור יכול להינתן על גבי השטר או במסמך נפרד הקושר עצמו לשטר. בחלוף 3 שנים מיום אימות החתימה, לא ניתן יהיה עוד לעשות שימוש בשטר. (תיקון מיום 31.1.17).

(ד) ככל שיש פער בין מועדי האימות בשטר, יימנו המועדים ממועד האימות המוקדם (תיקון מיום 31.1.17).

(3) ייפוי כוח, כאשר השטר אינו חתום, או עומד להיחתם, בידי צד לעסקה אלא בידי שלוחו - ראה הבהרות, בסעיף [1.1.6](#) בדבר אימות חתימות על יפויי כוח.

(4) אישור על תשלום מס שבח מקרקעין או פטור, מופנה לרשם המקרקעין (ראה הבהרות בסעיף [5.17](#)).

(5) אישור על תשלום מס רכישה או פטור, מופנה לרשם המקרקעין.

(6) אישור על תשלום מס מכירה או פטור, מופנה לרשם המקרקעין. תיקון מס' 61 לחוק מיסוי מקרקעין, שנחקק ביום 1.2.08 קובע כי מס מכירה יבוטל החל מתאריך 1.8.07 (ספר חוקים 2134 עמוד 202). יש לדרוש המצאת אישור מס מכירה רק במקרים בהם המקרקעין נמכרו בין 1.1.2000 ל- 1.8.2007. (תאריך המכירה מופיע באישור מס השבח).

(7) אם לא בוצעה עסקה בנכס מאז יום 31.12.1999, יש לצרף אישור על תשלום מס רכוש, או פטור ממנו, בתוקף ליום הגשת התיק (ראה הבהרות בסעיף [5.16](#)).

(8) אישור היעדר חובות לעירייה/ רשות מקומית, תקף ליום הגשת התיק. במקרים בהם נדחה תיק לצורך השלמות או תיקונים והוגש מחדש, ניתן יהיה לעשות שימוש באישור המקורי כל עוד לא חלפו שלושה חודשים ממועד תום תקופת אישור זה.

(9) אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה על תשלום או פטור מהיטל השבחה.

- (10) מסמכים אחרים - בהתאם לצורך ולמהות העסקה - שדרושים להוכחה, כי הצדדים זכאים לבצע את העסקה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה.
- ב. כאשר העסקה אינה כפופה לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה):
- (1) שכירות - הייתה בקשה מכוונת לרישום הענקת שכירות לתקופה שאינה עולה על עשרים וחמש שנים, או העברתה - יש להכין את המסמכים והאישורים, כמפורט בסעיף א. (2), (3), (7), (8), (9), (10) דלעיל. ראה הבהרות בפרק [1.3.1](#).
- (2) משכנתה - הייתה הבקשה מכוונת לרישום משכנתה, כערובה להתחייבות בסכום מסוים - יש להכין את המסמכים והאישורים, כמפורט בסעיף א. (2), (3), (7), (8), (10). ראה הבהרות בפרק [1.3.2](#).
- (3) פדיון משכנתה - הייתה הבקשה מכוונת לרישום פדיון משכנתה - יש להכין מסמכים, כמפורט בסעיף א. (2), (3), (10) דלעיל. ראה הבהרות בפרק [1.3.2](#).
- (4) זיקת הנאה וזכות קדימה - הייתה הבקשה מכוונת לרישום זיקת הנאה או זכות קדימה יש להכין את המסמכים והאישורים, כמפורט בסעיף א. (2), (3), (10).
- ג. כאשר צד לעסקה הינו רשות מקומית:
- (1) נוכח הוראת סעיף 203 (א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], התשע"ד-2014, חתימת ראש הרשות המקומית יחד עם גזבר הרשות המקומית על גבי שטרי עסקה, מספיקות לצורך רישום עסקה.
- (2) על פי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש], התשע"ד-2014, יש לצרף פרוטוקול מועצת עירייה על ביצוע העסקה.
- (3) באשר לרשות מקומית שאינה איתנה, יש לצרף אישור ממושרד הפנים לביצוע העסקה. (באשר לרשות מקומית שהוכרזה כאיתנה, ראה נוהל 5.14.4)

1.1.2 קבלת אישורים על תשלומי חובה

- א. יש לוודא שמספרי הגוש, החלקה ותת החלקה המופיעים באישורים על תשלומי החובה, יהיו זהים למספרים הרשומים בפנקסי המקרקעין.
- ב. במסגרת סיכום בין הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין לבין רשות המסים נקבע, כי במקרה בו קיימת אי התאמה בין זיהוי הנכס המופיע באישורי המסים לבין הנכס מושא העסקה/הפעולה, ניתן יהיה לצרף לאישור המס [תצהיר עורך דין לעניין זיהוי הנכס באישור המס](#), המעיד כי אישורי המס שצורפו מתייחסים לעסקה/הפעולה המבוקשת לרישום בשטר/בבקשה, ולא יהא צורך בתיקון האישור.
- ג. בתיקי עסקאות ופעולות, בהם צורפו אישורים בדבר תשלומי חובה וזיהוי הנכס מופיע במספר החלקה הישן שהיה רשום בפנקסים לפני שהתבצעה בו פעולת תכנון או הליכי הסדר, יוודא הרשם תחילה באם הזכות המועברת אכן היתה רשומה במספר החלקה הישן. במקרים אלה יוכל הרשם לפטור מהמצאת אישורים מתוקנים המתייחסים לחלקות החדשות שנוצרו כתוצאה מרישום פעולת התכנון או הליכי ההסדר.
- ד. במקרים בהם בד בבד עם רישום של עסקה בדירה בבית משותף, מבוקש גם רישום חכירה של חניה או מחסן בחלקה סמוכה, בטענה כי מדובר בחכירה הקשורה לדירה בבית המשותף,

ניתן יהיה לרשום את העסקה בהסתמך על אישור המסים המתייחס לתת החלקה בלבד, בכפוף להצהרת עורך הדין שמגיש את התיק לרישום, כי המדובר בהצמדה שנמכרה יחד עם הדירה ונכללה בדיווח לרשות המסים, וכי אין מדובר בעסקאות נפרדות.

ה. החל מיום 21.5.20 ניתן להגיש גם העתקים של אישורי עירייה, אישורי רשויות מקומיות ואישורי ועדות מקומיות בכל הנוגע לתשלום חוב ארנונה או היטל השבחה, במסגרת ביצוע פעולות ורישום עסקאות, וזאת בכפוף להטבעת חותמת נאמן למקור של עורך דין, או חתימתו על גבי האישור כי המסמך הוא העתק מהאישור שהתקבל באופן מקוון/בפקס מהרשות שהנפיקה אותו.

לחילופין, ניתן להגיש העתק מהאישורים הנ"ל, אף ללא חתימת עורך דין כאמור ובכפוף לכך שיצורף לאישור העתק הדוא"ל הנלווה שנשלח מהרשות יחד עם האישור.

1.1.3 העתקי מסמכים

כאשר מוגשת בקשה לרישום בפנקסי המקרקעין, ולבקשה מצורף העתק המסמך (ולא המקור) יש לנהוג כדלהלן:

- א. אם המסמך מהווה את האסמכתא לרישום בפנקסים (כגון: שטר, יפוי כוח, פרטיכל של תאגיד, תעודת רישום של תאגיד, וכד') - על ההעתק להיות מאושר על ידי נוטריון.
- ב. כל עו"ד שמופיע כשלוח ביפוי הכוח רשאי לאשר "נאמן למקור" (ולא רק עו"ד שאימת את חתימת השולח), וזאת בכפוף לכך שיפוי הכוח בתוקף, בין משום שהוא בלתי חוזר ובין מאחר וטרם חלפו 10 שנים. הוראה זו מתייחסת רק למקרים בהם נדרש מקור.
- ג. אם המסמך מהווה את האסמכתא לרישום הערת אזהרה (חוזה, יפוי כוח בלתי חוזר, התחייבות) – ניתן לקבל העתק מאושר על ידי עורך דין (ולאו דווקא נוטריון). האמור בפסקה זו לא יחול על סוגי מסמכים לגביהם נקבע כי יש להגישם במקור בלבד (למשל התחייבות לרישום משכנתה וכן המקרים שבהם הרשם יורה על פי שיקול דעתו על הגשת מקור המסמך).
- ד. על אף האמור לעיל, העתקים מודפסים של מסמכים עליהם מוטבעת חותמת מרשות התאגידים, המעידה על סריקתם, בנוסח ובצורה עליהם סוכם עם רשות התאגידים, יתקבלו כהעתק נאמן למקור של המסמך.

1.1.4 מסמכים בשפה האנגלית

- א. סעיף 82 לדבר המלך במועצה על ארץ ישראל קובע בכפוף לכל תקנות שתתקין הממשלה מותר להשתמש בשלוש השפות (עברית, אנגלית, ערבית), במשרדי הממשלה ובבתי המשפט. כן, נקבע בסעיף 15(ב) לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948, "כי כל הוראה בחוק הדורשת את השימוש בשפה האנגלית – בטלה".
- ב. עם זאת, סעיף זה לא ביטל את רשות האזרח להשתמש בשפה האנגלית בכל משרד ממשלתי, אלא אך את חובת הרשויות להשתמש בשפה האנגלית בפרסומיהן (ר' תב"ע נד/1016-12 יהודה כץ נ' ההסתדרות המדיצינית).

- ג. נראה כי לרשויות המנהליות ניתנה סמכות להפעיל את שיקול דעתן בקבלה או בסירוב לקבל מסמך ערוך בשפה האנגלית.
- אולם, ככלל "שיקול דעת שניתן לרשות מנהלית לעולם לא יהא בלתי מוגבל" (ר' בג"צ כרדוש נ' רשם החברות, פ"ד ט"ו 1151).
- ד. תפקידו של רשם המקרקעין בהקשר זה, לבדוק אם ניתן לרשום את הפעולה על סמך המסמך המובא בפניו. לשם כך עליו להבין את תוכן המסמך.
- ה. רשם המקרקעין צריך איפוא, לקרוא את המסמך ולנסות ולהבין את האמור בו. היה ותוכנו של המסמך כתוב בצורה שאינה נהירה לו, כך שלא ניתן להבין את מהותו, אזי רשאי הרשם לדרוש ממגיש המסמך להמציא תרגום.
- ו. התרגום יכול להיעשות ע"י נוטריון או ע"י עו"ד המצהיר כי הוא שולט בשתי השפות והתרגום נאמן למקור.

1.1.5 תיאור המקרקעין בשטר

החל מיום 20.3.16 אין עוד צורך לפרט בעמודת תיאור המקרקעין את ההערות/השעבודים הרשומים (מכל סוג שהוא), ויש לרשום "כמפורט בפנקסי המקרקעין" בלבד.

רישום זה יהיה תקף כל עוד לא חל שינוי כלשהו בנסח הרישום בין מועד אימות חתימת הרוכשים על השטר בהתאם לסעיף 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, לבין מועד הגשת התיק לרישום.

ככל שחל שינוי ברישום, יש הכרח לתקן את השטרות בעמודת תיאור המקרקעין, ולציין את ההערות החדשות שנוספו. תיקון השטרות ייעשה או ע"י עו"ד באמצעות ייפוי כוח, או בחתימות הרוכשים עצמם, כאשר בכל מקרה יש צורך לאמת את החותמים על התיקון בהתאם להוראות סעיף 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

ככל שמדובר במספר תיקונים מצומצם ניתן יהיה לתקן בכתב יד על גבי השטר, שאם לא כן יהא צורך בהגשת שטרות חדשים.

נוהל זה מתייחס לכל סוגי ההעברות והמשכנתאות.

1.1.6 אימות חתימות על ייפוי כוח

- א. במקרה בו חתימת רוכש לרישום הערת אזהרה או עסקה היא באמצעות ייפוי כוח שניתן לעו"ד ונחתם על סמך דרכון שאינו בתוקף במועד הרישום, יש לרשום את הרוכש בהתאם לדרכון המצוין בייפוי הכוח, וזאת אם בעת מתן ייפוי הכוח היה הדרכון בתוקף, והאימות היה כדין על בסיס אותו דרכון (תיקון מיום 2.2.16).
- ב. חתימה על ייפוי כוח שניתן לשלוח שאינו עו"ד, טעונה אימות על ידי נוטריון, והחל מיום תחילתו של חוק הנוטריונים, תשל"ו – 1976, ייפוי כוח כללי וייפוי כוח לביצוע עסקאות במקרקעין הטעונות רישום בפנקסי המקרקעין, שניתנו לשלוח שאינו עו"ד, לא יהיו בני תוקף אלא אם נוטריון ערך אותם או אימת את החתימות שעליהן, כאמור בחוק זה ובתקנות לפיו – ראה סעיף 20 לחוק הנוטריונים תשל"ו – 1976.
- ג. ייפוי כוח שנערך בחו"ל - לצורך עשיית עסקה במקרקעין בישראל - מותר להוכיחו אם נחתם על ידי השולח, בפני אחד מאלה:

(1) נציג דיפלומטי או קונסולרי ישראלי, שקיים את החתימה בכתב חתום בידו ובחותמתו על גבי המסמך או בנספח אליו.

(2) נוטריון ציבורי, שקיים את החתימה בכתב חתום בידו ובחותמתו הנוטריונית וחתימת הנוטריון הציבורי אומתה בכתב בידי נציג דיפלומטי או קונסולרי ישראלי ובחותמתו הרשמית על גבי המסמך או בנספח אליו. ראה הוראת סעיף 30 לפקודת הראיות (נוסח חדש), תשל"א - 1971 בדבר הוכחת תעודות חוץ.

בעת עריכת ייפוי כוח בחו"ל - שייחתם ויאומת, כאמור לעיל, אם בפני נציג קונסולרי ישראלי או בפני נוטריון ציבורי - יש לציין, בצד שמו של החותם, גם את פרטי המסמך שעל פיו הוכחה זהותו והמספר שמזהה את נושא המסמך (תעודת זהות, דרכון, או מסמך רשמי אחר, שלפיו תוכח זהות החותם).

(3) לעניין אימות מסמכי חוץ לפי אמנת האג ראה פרק 5.3.

ד. לגבי מדינות שאינן מקיימות יחסים דיפלומטיים עם ישראל, ובהן ממלאים בפועל את תפקידי הנציג הדיפלומטי או הקונסולרי הישראלי, נציגים דיפלומטיים או קונסולריים של מדינה אחרת, המייצגים את ישראל כלפי המדינה שאין עמה יחסים דיפלומטיים - אפשר יהיה להוכיח ייפוי כוח, שנערך באותן מדינות, אם נחתם על ידי השולח בפני נציג דיפלומטי או קונסולרי של מדינה שמייצגת את ישראל במדינה האחרת, הממלא אותה שעה סמכות של נציג דיפלומטי או קונסולרי ישראלי לעניין הנדון, והחתימה אומתה כאמור לעיל.

לכשיתעורר ספק אם נציג דיפלומטי או קונסולרי של מדינה מייצגת אכן ממלא בפועל סמכות של נציג דיפלומטי או קונסולרי ישראלי - יועבר ייפוי הכוח אל הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, לשם בדיקת הסוגיה מול משרד החוץ.

ה. נחתם ייפוי כוח במדינה שאין בה נציגות דיפלומטית או קונסולרית ישראלית, או שאין בה נציג דיפלומטי או קונסולרי המוסמך ל"ייצג" את ישראל - יועבר ייפוי הכוח אל המפקח על רישום מקרקעין, לקבלת אישורו.

ו. ייפוי הכוח יומצא לרשם המקרקעין כשהחתימה עליו מאומתת כאמור לעיל.

ז. אין מניעה כי נוטריון ישראלי יפעיל סמכויות נוטריון בחו"ל, במקרים המנויים בחוק הנוטריונים.

ראה הבהרות בפרקים [5.12](#), [5.22](#), [5.28](#), [5.3](#).

1.1.7 העברת ייפוי כוח בפני נוטריון - סעיף 14 לחוק הנוטריונים

במקרה של אימות חתימתו של אדם בשם אדם אחר, ניתן להסתפק באישור הנוטריון ובתנאי שיצורף טופס מספר 9.

יש להקפיד כי הטופס האמור יאושר על ידי הנוטריון בכל סעיפיו.

בכל סטייה מכך - יש לדרוש את שני ייפוי הכח.

1.1.8 זכות חתימה בשם האפוטרופוס הכללי

האפוטרופוס הכללי וסגנו יהיו רשאים לחתום על בקשות שונות ושטרי עסקה במקרקעין שהאפוטרופוס הכללי צד בה. כן יהיו רשאים לחתום על מסמכים כאמור, עובדי אגף האפוטרופוס הכללי אשר הוסמכו לכך על ידי האפוטרופוס הכללי. הודעה על קביעת מורשי חתימה כאמור, גריעת או הוספת מורשים, תימסר על ידי האפוטרופוס הכללי לממונה על המרשם.

1.1.9 ביטול צו ניהול על ידי הכונס הרשמי – זכות חתימה

הכונס הרשמי וכל אחד מסגניו יהיו רשאים לחתום על בקשה לביטול הערה על הליך פירוק או הליך פשיטת רגל המנהלים כנגד בעל זכויות בנכס.

1.1.10 בעלי זכות חתימה על הודעות ביטול הערות ניהול של צו ניהול האפוטרופוס הכללי

הודעה על ביטול הערה לניהול הנכס בידי האפוטרופוס הכללי תחתם על ידי אחד מאלה: האפוטרופוס הכללי, סגנו או מנהל/ת היחידה הארצית לגילוי וניהול רכוש בהנהלת אגף האפוטרופוס הכללי. כן יהיו רשאים לחתום על הודעה כאמור, עובדי אגף האפוטרופוס הכללי אשר הוסמכו לכך על ידי האפוטרופוס הכללי. הודעה על קביעת מורשי חתימה כאמור, גריעת או הוספת מורשים, תימסר על ידי האפוטרופוס הכללי לממונה על המרשם.

1.1.11 זיהוי צדדים לעסקאות במקרקעין

א.

(1) כאשר מתייצבים בעלי עסקה לפני רשם מקרקעין או לפני עורך דין, כדי שיחתים אותם על שטר העסקה ויאמת את חתימותיהם, צריך המחתימים לזהות את הצדדים על פי תעודת זהות או דרכון בר תוקף, כאמור בתקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.

(2) רק במקרים חריגים יפעיל רשם המקרקעין שיקול דעת, אם לקבל מסמך מזהה אחר שיניח את דעתו, לדוגמא: רישיון נהיגה. אם אכן החליט לקבל מסמך מזהה אחר, יפעל הרשם עפ"י האמור בתקנה 16(ב) לתקנות האמורות ויצרף לתיק העסקה / הפעולה צילום של המסמך המזהה (בנוסף לציון עובדה זו בגוף המסמך המאומת) (2/99).

ב. בעת אימות זהותו של צד לעסקה יש לוודא, שמספר תעודת הזהות או הדרכון הודפס במדויק בשטר העסקה, כולל הקידומת של מספרי הזהות או הדרכון.

ג. אחרי שהוכחה זהותם של בעלי העסקה, כאמור לעיל, יש גם להיווכח שהבעל הרשום של הזכות במקרקעין אכן זהה לצד המבקש לעשות בהם עסקה. בדרך כלל תוכח עובדה זו על ידי השוואת השם ומספר הזהות או הדרכון של מי שמבקש לעשות את העסקה, עם השם והמספר שנרשם בפנקס המקרקעין בצד שמו של בעל הזכות נשוא העסקה.

ד. להוכחת זהות של בעל זכות רשומה במקרקעין נודעת חשיבות מיוחדת, כשהמקרקעין נשוא הרישום המבוקש נרשמו בזמנו בפנקס המקרקעין ללא ציון מספר זהות או דרכון בצד שמו של בעל הזכות הרשומה.

במקרים אלו, על רשם המקרקעין להשתכנע כי בעל הזכות הרשומה או חליפו על פי דין ומבקש שינוי הרישום חד המה. לשם הוכחת הזהות יש לצרף אפוא הוכחות מקוריות שונות כגון תעודת רישום (קושאן); שטר מכר; שטר חכירה וכיו"ב שמצויים בידי הטוען לזכות; אישורי מיסים מלפני עשרות שנים, וכיוצא בזה ראיות מקוריות מאת רשויות הפועלות על פי דין, שיש בהן כדי לקשור בין מבקש הרישום לבעל הזכות הרשומה.

ה. ככלל, יש לצרף לבקשת הרישום תצהירים להוכחת הזיהוי (תצהיר של מי שטוען לזכות הרשומה, ותצהיר של אדם אחר). התצהירים הדרושים ייעשו ויאומתו כאמור בסעיף 15 לפקודת הראיות (נוסח חדש), תשל"א - 1971.

יש להקפיד על תוכן התצהיר, ולכלול בו את כל הידוע למצהיר אודות הנכס והזיקה בינו לבין בעל הזכות הרשומה לרבות מקור הידיעה (רצוי לציין בתצהיר את גיל המצהיר)

ו. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות ולהנחת דעתו של הרשם.

1.1.12 מספר זיהוי של תושב ישראל

משרד הפנים הגדיל בשנת 1976 את מספרי הזיהוי מ-7 ספרות ל-9 ספרות. אם נרשם בזמנו מספר זהות המכיל 7 ספרות או פחות, ואילו כיום מציג בעל הזכות הרשומה תעודת זהות בעלת 9 ספרות, יש לראות את הזהות כמוכחת אם המספר החדש הכולל 9 ספרות (להוציא את הספרה האחרונה ואת הספרה הראשונה שבו) זהה למספר הקודם.

כמו כן אין להתחשב בספרות 0 המופיעות בצד שמאל של המספר.

לדוגמא: אם מספר הזהות הקודם נרשם: 1437249 והמספר החדש הוא 001437249, תהא הזהות שווה.

1.1.13 הוספת מס' זהות – פטור מאגרה

הוספת מספר זהות לשם של אדם הרשום בפנקס המקרקעין (בהליך הוכחת זהות כמקובל) כמוה כשינוי שם ופטורה מאגרה, הן מאגרת הרישום והן מאגרת הבקשה.

1.1.14 עדכון/החלפת פרטי זיהוי

א. לצורך פעולה שעניינה עדכון פרטי זיהוי במרשם יש לצרף [טופס בקשה לעדכון פרטי זיהוי](#) חתומה על ידי המבקש, וכן העתק מאושר כהעתק נאמן למקור של התעודה החדשה שעל בסיסה מתבקש הרישום החדש.

ב. בנוסף, יש לתמוך את הבקשה באחד או יותר מהמסמכים כדלהלן:

(1) אישור מקורי מאת רשות האוכלוסין בישראל, שיש בו כדי לקשור מפורשות בין הזיהוי הישן והחדש.

(2) החלטה שיפוטית מקורית המעידה על החלפת הזהות;

(3) מסמכים מקוריים (למשל - שטר מכר מקורי);

- (4) העתק מאושר כהעתק נאמן למקור של הדרכון הישן, הכולל התאמה בין השם, תאריך לידה ותמונת הבעלים, לתעודה החדשה כמפורט בסעיף 1 לעיל;
- (5) תצהיר עו"ד שייצג בעסקה הכולל הצהרה שטיפל ברישום הזכויות של שם המבקש ומצהיר כי מדובר באותו אדם;
- (6) מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות;
- ג. למען הסר ספק, אין בהמצאת המסמכים כאמור כדי לחייב את רשם המקרקעין לרשום את השינוי המבוקש, וככל שהוא לא שוכנע כי בעל הזכות הרשומה ומבקש השינוי הם אותו אדם, בסמכותו לדרוש מסמכים נוספים או מסמכים של מספר חלופות יחדיו, וכן לבצע בדיקות נוספות בהתאם לשיקול דעתו.
- ד. עניינו של נוהל זה בעדכון פרטי זהות של אדם המזוהה כבר בפנקסי המקרקעין, ואין בו כדי לגרוע מהוראות הנוהל לעניין הוכחת זהות מקום בו אין זיהוי במרשם כאמור בהוראת נוהל 1.1.11 לעיל.

1.1.15 היעדר התאמה בין השם הרשום במרשם המקרקעין או במרשם האוכלוסין לבין

הרישום בשטר/בקשה

1. כאשר מדובר במספר תעודת זהות זהה, ואולם קיימת אי התאמה בתוספת שם (משפחה או פרטי): ניתן לרשום את הפעולה ללא בקשה לשינוי שם וללא דרישות נוספות. שמו של מקבל הזכות יירשם במרשם בהתאם לתיקון שמבצעת המערכת המקוונת עם משרד הפנים. במקרה, כאמור, אין צורך לתקן תיקון כלשהו בשטר/בקשה.
2. כאשר מדובר במספר תעודת זהות זהה, ואולם השם שונה (משפחה או פרטי):
 - (א) ככל שמדובר בשינוי שם של בעל זכויות ששמו נמוק מהמרשם כתוצאה מהפעולה, אין צורך להגיש בקשה לשינוי שם. עם זאת, יש לדרוש ספח תעודת זהות/תעודת שינוי שם (די בנאמן למקור), וככל שהונחה דעת הרשם כי מדובר באותו אדם, יש לבצע את הפעולה.
 - (ב) ככל שמדובר בשינוי שם של מי שעתיד להירשם במרשם, הרי שבנוסף לבדיקות הנדרשות, כאמור (ספח/תעודת שינוי שם), יש לצרף גם מכתב הבהרה ממגיש התיק שהוא מודע לכך ששם בעל הזכות שייירשם בפנקסים שונה מהשם שמופיע בשטר (את מכתב הבהרה ניתן לקבל גם באמצעות הפקס). גם במקרה זה, אין צורך להגיש בקשה לשינוי שם, ואין צורך לתקן תיקון כלשהו בשטר/בקשה. הרישום יהיה בהתאם לתיקון שמבצעת המערכת המקוונת עם משרד הפנים.
3. למען הסר ספק, מובהר כי שינוי שם מינורי כגון רבקה/רבקי, דודי/דוד, בלהה/בלה אינו נחשב שם שונה בכפוף לכך שמספר תעודת הזהות זהה, כאמור.
4. האמור לעיל חל גם על צוואות וצווי ירושה בשינויים המתחייבים.

1.1.16 רישום עסקאות/פעולות כשצד להן הוא תאגיד

- בהתאם לתקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, נקבע בזאת כי לצורך רישום עסקאות שצד להן הוא תאגיד יש לצרף את המסמכים כדלהלן:
- א. החלטת התאגיד אשר תכלול את הפרטים הבאים**:

1. פרוטוקול או החלטה בכתב של התאגיד המעיד/ה על ההחלטה לבצע את העסקה המבוקשת. הפרוטוקול/ההחלטה יכול/ה להתייחס לביצוע עסקה מסוימת, או סוג מסוים של עסקאות, או לביצוע כלל העסקאות בכל מקרקעין שהם.
 2. יש לפרט בהחלטת התאגיד מי הם הגורמים שהוסמכו לחתום בשם התאגיד על ביצוע העסקה. לחילופין, אם בהחלטה/פרוטוקול לא פורטו מי הם הגורמים שהוסמכו לחתום בשם התאגיד על ביצוע העסקה, יאשר עורך דין (כל עו"ד) או רואה החשבון של התאגיד מי הם הגורמים שהוסמכו לחתום בשם התאגיד כאמור. האישור יכול להינתן בנפרד או על גבי ההחלטה או הפרוטוקול.
 3. על הפרוטוקול/ההחלטה להיות חתום/ה. החתימות על גבי הפרוטוקול/ההחלטה יאומתו על ידי כל עו"ד.
- ** ראה להלן דוגמה לנוסח החלטה לפי סעיף א לעיל. מובהר בזאת כי ניתן לקבל גם החלטה בנוסח אחר, כל עוד היא עומדת בדרישות המפורטות לעיל:

דוגמה להחלטה לפי סעיף א' הנ"ל:

[יש לפרט בהחלטה את זיהוי התאגיד (שם התאגיד ומספר התאגיד)]

הוחלט ביום _____ כדלקמן:

- 1) לבצע עסקת _____ / פעולת _____ / כל פעולה או עסקה בנכס (מחק את המיותר או הקף בעיגול); בגוש/ספר _____ חלקה/דף _____ תת חלקה _____ או במקרקעין באשר הם (מחק את המיותר או הקף בעיגול).
[אופציונאלי] להסמיך את _____ ו/או את _____ לבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך ביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מורשה החתימה).
- [אופציונאלי] מורשה החתימה רשאי למנות מיופה כח - עו"ד ושאינו עו"ד - לצורך ביצוע כל הפעולות הנדרשות.

חתימות:

_____, ת.ז. _____
 _____, ת.ז. _____

אימות החתימה על ידי עורך דין

- ב. אישור נדרש בהתאם לתקנה 10 לתקנות - האישור יכול להינתן באחת מהדרכים כדלהלן:
 1. ניתן להסתפק בחתימת עורך דין (כל עורך דין) על האישור הקבוע בשטר - "אישור עו"ד בהתאם לתקנה 10 לתקנות המקרקעין" (האישור הוסף לשטרות המפורסמים באתר).
 2. לחילופין, ניתן לצרף אישור עו"ד (כל עו"ד) או רואה חשבון של התאגיד, על גבי ההחלטה/הפרוטוקול או במסמך נפרד, כי התאגיד קיים, כי הוא כשיר לבצע את העסקה/ות המבוקשת/ות, וכי החלטת התאגיד מיום _____ (יש למלא תאריך) התקבלה כדין. במקרה שאישור עורך הדין ניתן בהתאם לחלופה זו (כלומר לא על גבי הנוסח המופיע

בשטר), וחלפה שנה בין מועד החלטת התאגיד לבין מועד חתימת השטר על ידי התאגיד, יש לצרף בנוסף אישור עורך דין (כל עורך דין) שמעיד כי החלטת התאגיד עודנה בתוקף, וכי הגורמים שחתמו בשמו עדיין מוסמכים לעשות כן.

ג. הוראות כלליות :

1. כאשר התאגיד מקבל זכות במקרקעין יש לצרף תעודת רישום של התאגיד (ניתן להגיש פלט נייר של תעודת הרישום שהופק מאתר רשות התאגידים).
- עבור חברה שנרשמה אצל רשם החברות בישראל כחברה ישראלית בהתאם להוראת סעיף 10 לחוק החברות התשנ"ט-1999 (תחילת מספר החברה – 51 ו-52), וכן עבור חברה שנרשמה אצל רשם החברות בישראל כחברת חוץ לפי סעיף 346 לחוק החברות התשנ"ט-1999, היינו חברה שהתאגדה במדינה זרה, אך נרשמה כ"חברת חוץ" אצל רשם החברות בישראל (תחילת מספר החברה – 56) מתייחד הצורך בצירוף תעודת רישום תאגיד.
2. לצד חתימת מורשי החתימה/מיופי הכח של התאגיד על השטר, יש לציין את שמות החותמים בשם התאגיד. ניתן להוסיף פרטים אלו גם בכתב יד.
3. החלטת התאגיד ואישור עורך הדין או רואה החשבון יוגשו במקור, או העתק מאושר על ידי עורך דין (כל עורך דין) כנאמן למקור. ככל שמוגש גם ייפוי כח, עליו להיות מוגש במקור או העתק נאמן למקור מאושר על ידי כל אחד מעורכי הדין מיופי הכח בייפוי הכח.
4. כל אחד מהאישורים או האימותים המפורטים בנוהל זה יכול להינתן על ידי גורמים שונים, ובלבד שהחותם כשיר לתת את האישור או האימות הרלוונטיים (היינו עורך דין או רואה חשבון לפי העניין). האישורים הנדרשים לפי נוהל זה יכולים להינתן על גבי מסמך אחד או במסמכים נפרדים, ובהתאם לעניין גם על גבי השטר עצמו.
5. למען הסר ספק מובהר כי אין בנוהל זה כדי לשנות מהוראות נוהל 1.1.1 (ס.ק.א.ב) לעניין תוקף שטר עסקה).
6. אין בנוהל זה כדי לגרוע מהוראות הנוהל שנקבע ביחס לבקשת תאגיד לרישום הערת אזהרה (1.5.14 ס.ק.ח').
7. בכל הנוגע לפעולות אחרות שאינן דורשות שטר, ואשר מצריכות הגשת בקשה (למעט בקשה לרישום הערת אזהרה כאמור), יחולו הכללים הקבועים בנוהל זה, כאשר ניתן יהיה להוסיף את האישור הנדרש (בנוסח הקבוע בשטר) בכתב יד על גבי הבקשה.

ד. רישום עסקאות/פעולות כשצד להן הוא תאגיד באמצעות ייפוי כוח :

1. החלטה/פרוטוקול של התאגיד לבצע פעולה/עסקה במקרקעין, תחשב ככוללת גם מתן הרשאה למורשי החתימה מטעם התאגיד (אף אם שמם של מורשי החתימה צוין באישור נפרד בהתאם לסעיף א(2) לעיל) למנות עו"ד מיופה כח על מנת שיבצע את הדרוש לשם כך, אלא אם כן הדבר נאסר מפורשות בהחלטה/ בפרוטוקול של התאגיד. למען הסר ספק האמור נכון רק ביחס למינוי עו"ד כמיופה כח.
2. בכל מקרה בו חתמו מורשי חתימה על ייפוי כח מטעם תאגיד, יש לציין בייפוי הכח לצד חתימתם את שמותיהם.

3. במקרה בו ייפוי הכח כולל אישור נוטריון בהתאם לתקנה 3 לתקנות הנוטריונים, תשל"ז – 1977, לפיו מי שחתם על ייפוי הכח רשאי לחתום בשם התאגיד, אין צורך לצרף את הפרוטוקול/ההחלטה של התאגיד. למען הסר ספק מובהר כי כאשר ייפוי הכח אינו כולל אישור כאמור, יש לצרף את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לעניין.
4. כאשר במסגרת החלטת התאגיד (או הפרוטוקול) מונה/ עורך/כי דין כמורשה/ים מטעם התאגיד, ואחד מהם אימת את החתימות המופיעות ע"ג ההחלטה, ניתן לראות במסמך זה גם ייפוי כח לעורך הדין מורשה החתימה.
5. במקרה שבו מוגש שטר החתום בשם תאגיד באמצעות ייפוי כח בלתי חוזר, ניתן לקבל את האישור הנדרש לפי תקנה 10 לתקנות המקרקעין, גם אם הוא מתייחס למועד מתן ייפוי הכח.
6. כל יתר ההוראות שבסעיפים א – ג' לעיל יחולו בשינויים המתחייבים.
- ה. כשצד לפעולה/עסקה בנכס במקרקעין הוא חברה מחוקה, אין צורך להפנות את החברה להליך החייאה בבית המשפט, ורשם המקרקעין יכול לפעול לרישום הזכויות עם הצגת האישורים הנדרשים, ובלבד שכל התנאים לביצוע הפעולה/העסקה הושלמו עוד בטרם מחיקת החברה.

1.1.17 מסמכי חברה בפירוק מרצון

- כאשר חברה הנמצאת בהליכי פירוק מרצון מבקשת לבצע עסקה, יש לצרף את המסמכים הבאים:
- א. החלטת החברה על פירוקה וכן מינוי מפרק.
 - ב. אישור עורך דין או רואה חשבון כמקובל לגבי פרטיכל.
 - ג. תצלום הפרסום בילקוט הפרסומים, או אישור רשם החברות המאשר את המנוי.
- על פי הסעיף 330 (4) לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג – 1983 "למפרק יהיו כל הסמכויות הנתונות לפי פקודה זו, למפרק בפירוק בידי בית המשפט, בלי שיהיה זקוק לאישורו של בית המשפט" (מק' 1/89).

1.1.18 מסמכי תאגיד זר

- היה וצד לעסקה/פעולה הינו תאגיד זר, יצורפו המסמכים המפורטים בתקנה 10(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וזאת בנוסף למסמכים המפורטים בסעיף 1.1.16 לנוהל זה.
- בנוסף, יצורף אישור עורך דין ישראלי הבקיא בדיני המדינה שהתאגיד רשום בה, כי התאגיד כשיר לבצע את העסקה/פעולה לפי אותם דינים.

1.1.19 הוכחת קיום אגודה עותומנית או עמותה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצע

א.

- (1) אגודה עותומנית המבקשת לעשות עסקה או פעולה במקרקעין, רשאית לעשות כן ויחולו לגביה הנהלים הנהוגים לגבי אגודות עותומניות בהתאם לחוק העותומאני על האגודות.

- (2) אגודה כזו תצטרך לצרף, בנוסף למסמכים הדרושים לביצוע העסקה או הפעולה, אישור המנהלים כי האגודה טרם נרשמה אצל רשם העמותות.
- ב. כשצד לעסקה הוא אגודה, שהתאגדה על פי החוק העותומאני של האגודות, או על פי חוק העמותות יצורפו אל בקשת הרישום המסמכים הבאים :
- (1) תעודת הרישום (או העתק מאושר על ידי נוטריון).
- (2) פרטיכל של אסיפת מנהלי האגודה או העמותה המעיד על ההחלטה לבצע את הפעולה ודרך ביצועה בדומה לאמור בסעיף 1.1.16 ב'.
החתימות על גבי ההחלטה לביצוע העסקה יאומתו בידי עורך דין.
- (3) אישור של עורך דין או רואה חשבון בדומה לאמור בסעיף 1.1.16 ג'.
באין אישור עורך דין או רואה חשבון כאמור לעיל יש לצרף בנוסף למסמכים הנזכרים בסעיף קטן 1 ו-2 לעיל, את המסמכים הבאים :
- (א) רשימה של שמות חברי הועד מאושרת על ידי רשם העמותות.
(ב) תקנון העמותה או האגודה מאושר על ידי רשם העמותות.
(ג) אישור של נשיא האגודה או העמותה או יו"ר שלה בדומה לאמור בסעיף 1.1.16 ג' בשינויים המחויבים בהתאם.
- ג. עמותה תירשם בפנקס המקרקעין בשם : עמותה _____, עם מספר הרישום שלה כמצויין בתעודת הרישום.
- ד. הייתה העסקה הקניית זכות במקרקעין לאגודה עותומנית במתנה או על פי צוואה, יש לצרף רישיון מיוחד של שר הפנים או מי שהוסמך על ידו, לרישום הפעולה, כנדרש בסעיף 17 לחוק העותומני של האגודות.
- ה. אגודה עותומאנית הרשומה בפנקס המקרקעין ואשר מבקשת לשנות את שמה מאגודה לעמותה עקב רישומה כעמותה, עליה להמציא :
- (1) תעודת רישום מאושרת על ידי רשם העמותות.
(2) אישור של רשם העמותות על שמה הקודם של העמותה.
(3) תצהיר של ועד העמותה כי המקרקעין הרשומים על שם האגודה שייכים לעמותה.
גם במקרה זה תרשם העמותה עם מספר הרישום שלה.
- ו. עמותה המבקשת לעשות עסקה או פעולה במקרקעין הרשומים בפנקס המקרקעין על שם אגודה עותומנית, עליה להמציא בנוסף למסמכים הנזכרים בסעיף ב לעיל, גם את המסמכים הנזכרים בסעיף ו לעיל.
- 1.1.20 הוכחת קיום אגודה שיתופית, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצועה**
- כשצד לעסקה היא אגודה, שנתאגדה על פי פקודת האגודות השיתופיות, יצורפו אל בקשת הרישום המסמכים הבאים :
- א. תעודה מאושרת על ידי רשם האגודות השיתופיות, המעידה על קיומה של האגודה.
ב. פרוטוקול של אסיפת מנהלי האגודה שמעיד על החלטתה לבצע את העסקה ודרך ביצועה בדומה לאמור בסעיף 1.1.16 ב'.
החתימות על גבי ההחלטה לביצוע העסקה יאומתו בידי עורך דין.

ג. אישור בכתב של רשם האגודות השיתופיות או של עורך דין של האגודה, או רואה חשבון שלה בדומה לאמור בסעיף 1.1.16 ג'.

1.1.21 הוכחת קיום שותפות, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצע

כשצד לעסקה הוא שותפות רשומה לפי פקודת השותפויות, יצורפו אל בקשת הרישום העתק מאושר ומעודכן של הרישום בפנקס השותפויות, וכן המסמכים המפורטים בסעיף 1.1.16 דלעיל, בהתאם לשינויים שמתחייבים לפי העניין.

1.1.22 אימות תיקונים ותוספות במסמכים המשמשים יסוד לרישום עסקה במקרקעין

א. שטרי עסקה, ייפוי כוח, ומסמכים אחרים שמשמשים יסוד לרישום עסקה במקרקעין, יהיו מודפסים וערוכים ללא שיבושים ומחיקות לרבות תיקונים הנעשים בנוזל למחיקת דיו.
ב. רשם המקרקעין רשאי לאשר, כחריג, ביצוע תיקון קל ערך ובלבד כי עורכי המסמך יחתמו לצד התיקון או התוספת.
ג. חשוב להקפיד על כך שהתיקון או התוספת יהיו קריאים.

1.1.23 עסקאות בהסבה

במקרה שבו בוצעו בנכס העברות של זכויות, אשר לא נרשמו בפנקסי המקרקעין, ניתן לבצע רישום של העברת הזכות ישירות מבעל הזכות הרשום לרוכש האחרון.
ככלל, במקרים אלו אין חובה לפרט בשטר את שמות הצדדים לכל העסקאות, אך רשם המקרקעין רשאי להורות כי יוגש לו שטר מפורט וחתום על ידי כל הצדדים כאמור.
למען הסר ספק יובהר, כי בכל מקרה בו רשומה הערת אזהרה לטובת צד שאינו חתום על השטר, יש צורך בבקשה לביטולה.
כמו כן יודגש, כי במקרה שהשטר נחתם באמצעות ייפוי כוח מטעם בעל הזכות הרשום, יש לוודא שייפוי הכוח כולל הרשאה מפורשת או מכללא להעברת זכויות ישירות על שם הרוכש האחרון (למשל אם כתוב בייפוי הכוח שניתן מטעם בעל הזכות הרשום את המילה "לפקודתו").

1.1.23.1 אישורי המסים הנדרשים בהסבת זכות (שרשרת עסקאות) - במקרים בהם

רמ"י אינה צד לשטר

במקרה שבו בוצעו בנכס העברות של זכויות, והעברות אלו לא נרשמו בפנקסי המקרקעין, ידרשו אישורי המיסים כדלקמן:
א. אישורי מס שבח, מס רכישה ומס מכירה

אישורי מס שבח, מס רכישה ומס מכירה יינתנו באחד משלושת האופנים הבאים:
(1) אישורי מס שבח, מס רכישה ומס מכירה, לגבי כל אחת מההעברות שבשרשרת. אישור זה יכול להינתן באמצעות טבלה מרוכזת החתומה על ידי מיסוי מקרקעין או באישורים נפרדים לכל חוליה בשרשרת. במקרה שמדובר באישורים נפרדים לכל עסקה, והאישורים מתייחסים לדירה בבית משותף, ניתן לקבל את האישורים ביחס לעסקאות קודמות גם אם פרטי הנכס (גוש/חלקה/תת חלקה) המופיעים

בהם אינם זהים לפרטי הנכס במועד הרישום, ובלבד שהוכח כי אכן מדובר באישורים הנוגעים לשרשרת העסקאות ושבאישור האחרון פרטי הנכס נכונים.

(2) חתימה על גבי השטר עצמו – במקרה זה יש להקפיד כי רשות המסים תרשום על גבי השטר כי אין חוב למס שבת, מס רכישה, ומס מכירה, ותטביע על השטר את חותמת רשות המיסים, וכן את חותמת המפקח או הרכז בצירוף חתימתו הידנית. במקרה שמוגש אישור כזה אין צורך להיזקק לשרשרת ההעברות.

(3) אישור הכולל את שני הצדדים לשטר (בעלי הזכות הרשומה והרוכש האחרון). גם במקרה שמוגש אישור כזה אין צורך להיזקק לשרשרת ההעברות.

ב. אישורי מס רכוש- ר' סעיף 5.16.1.

ג. אישור היעדר חובות מהרשות המקומית ואישור לעניין היטל השבחה אישור היעדר חובות מהרשות המקומית ואישור לעניין היטל השבחה יינתנו באחד משני האופנים הבאים:

- (1) אישור הכולל את שני הצדדים לשטר (בעלי הזכות הרשומה והרוכש האחרון). במקרה שמוגש אישור כזה אין צורך להיזקק לשרשרת ההעברות כלל.
- (2) אישורים לגבי כל אחת מההעברות שבשרשרת. במקרה שמוגשים אישורים כאמור, ייבדק רק תוקפו של האישור האחרון. במקרה שהאישורים מתייחסים לדירה בבית משותף, ניתן לקבל את האישורים ביחס לעסקאות קודמות גם אם פרטי הנכס (גוש/חלקה/תת חלקה) המופיעים בהם אינם זהים לפרטי הנכס במועד הרישום, ובלבד שבאישור האחרון פרטי הנכס (גוש/חלקה/תת חלקה) נכונים.

1.1.23.2 אישורי המיסים הנדרשים בהסבת זכות (שרשרת עסקאות) במקרים בהם רמ"י צד לשטר

הוגש לרישום שטר לפעולות מכר/חכירה, אשר רמ"י הינה צד לשטר כמוכרת או כמחכירה, יש לפעול כדלקמן:

- א. אין צורך בהצגת אישורי מס שבח מס רכישה ומס מכירה.
- ב. אישורי מס רכוש:
ביחידה בבית שרשום כבית משותף – אין צורך בהצגת אישור מס רכוש.
בעת ביצוע עסקה במגרש - כאשר חוזה החכירה בין רמ"י לבין רוכש הזכות מאוחר ליום 1.1.2000 אין צורך בהצגת אישורי מס רכוש. כאשר חוזה החכירה בין רמ"י לרוכש הזכות מוקדם ליום 1.1.2000 יש להמציא אישור מס רכוש.
- ג. יש להמציא אישור תקף על היעדר חובות מהרשות המקומית ואישור לעניין היטל השבחה בו מצוין שמו של רוכש הזכות האחרון בהתאם למופיע בשטר, גם אם המוכר המצוין באישור שונה מהבעלים הרשום.
- ד. יודגש כי אין באמור בנוהל זה כדי לגרוע מתוקפו של שיעבוד רשום לטובת רשות המיסים, וככל שרשום שיעבוד כאמור, לא ניתן יהיה לבצע את העסקה ללא אישור רשות המיסים או מחיקת השיעבוד.

האמור בסעיף זה לא מתייחס רק למקרה בו רשות מקרקעי ישראל חתמה כמוכרת או מחכירה. במקרים בהם רשות מקרקעי ישראל חתמה כמסכימה להעברה או להארכת/תיקון תנאי חכירה, נדרשים אישורי מיסים כמקובל.

1.1.24 מכר על ידי רשות

סעיף 34א. לחוק המכר, התשכ"ח-1968, קובע, לאמור:
"נמכר נכס על ידי בית משפט, לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין, עוברת הבעלות לקונה נקייה מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת בנכס, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי".
הואיל וכך, יש להתנות העברת זכויות מכוח סעיף 34א. כבכל עסקה אחרת, בהמצאה כל אישורי המיסים כדין.

1.1.25 מכר לפי סעיף 34א לחוק המכר – קבלת אישור כונס נכסים

ככלל, כונס הנכסים הינו ידו הארוכה של בית המשפט ותפקידו ככונס נכסים אינו מסתיים כל עוד העסקה לא הושלמה ברישום ומכאן הצורך בקבלת הסכמתו להעברה כאשר המסמכים לרישום אינם מוגשים על ידו.

1.1.26 אופן הגשת צווים/החלטות/פסקי דין שהוצאו על ידי ערכאות שיפוטיות

רשם המקרקעין ימלא אחר כל צו/החלטה/פסק דין (להלן: "צווים/הצו") שיינתן ע"י ביהמ"ש המוסמך, והינתן לרישום בהתאם לזכויות וההערות הרשומות בנכס, בכפוף להמצאת אישורים מטעם רשויות המס הנוגעות בדבר על תשלום המסים, האגרות ושאר תשלומי החובה המוטלים עפ"י כל דין ובהתאם לנהלי המרשם והוראות כל דין.

1.1.26.1 הגשת צווים בלשכות הרישום

א. צווים שיפוטיים המורים לרשם המקרקעין לביצוע פעולת רישום עסקה יוגשו לרישום במקור כאשר הם חתומים בחותמת מזכירות בית המשפט וחתימת עובד/ת מזכירות בית המשפט.

ב. ככל שאין מדובר ב"צו מורה", הכולל את זיהוי הנכס, יש לצרף בנוסף לצו גם "[טופס בקשה לרישום במקרקעין](#)" חתום על ידי מגיש הבקשה ומאומת כדין (במקרה שמדובר בבקשה לרישום הערה בדבר מינוי בעל תפקיד מיוחד, ניתן להסתפק בצירוף מכתב מטעם בעל התפקיד המיוחד הכולל את פרטי הנכס כאמור).

ג. במקרה בו פס"ד/צו מוגש על ידי משטרת ישראל ו/או מהפרקליטות, ניתן להסתפק בהעתק צילומי של פס"ד/צו המקורי וזאת בכפוף לתנאים הבאים:

1. פס"ד/צו שמתקבל על ידי המשטרה – זיהוי השוטר ע"פ תעודת שוטר (אלא אם כן השוטר מוכר לרשם המקרקעין כאיש משטרה).

2. פס"ד/צו שמתקבל על ידי הפרקליטות – אישור הפרקליטות כי פס"ד/צו הגיעו אליהם ישירות מבית המשפט ולא דרך צד שלישי.

1.1.26.2 הגשת צווים באמצעות אתר "נט המשפט" - צווים שאינם דורשים צירוף מסמך

נוסף לרישום

בתיאום ובשיתוף עם הנהלת בתי המשפט, סוכם כי החל מיום 23.04.2020 צו שהוצא על ידי בית המשפט, ושניתן לרושמו ללא צירוף מסמכים נוספים (למשל: שטר/בקשה/תשלומי מיסים/תשלום אגרות וכד'), ניתן להגישו ללשכת רישום המקרקעין גם ישירות מאתר "נט המשפט", וזאת באמצעות תיבות המייל הייעודיות של לשכות רישום המקרקעין בארץ המופיעות באתר "נט המשפט" [דוגמאות לצווים הניתנים להגשה באופן זה: צו רישום/ביטול עיקול, צו מניעה/ביטול צו מניעה, צווים לרישום הערה לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 וכד'].

יודגש כי במסגרת ההגשה בממשק זה, רואים את עורך הדין מגיש הצו כמי שמצהיר שהצו שנשלח על ידו הוא הצו העדכני ביותר שקיים, וכי כל התנאים שנקבעו כתנאי לרישום הצו, ככל שנקבעו, קוימו.

כאמור, הגשה באופן זה נועדה לצווים שאין צורך במסמכים נוספים כלשהם כדי לרושם, ולכן די בכך שבצו נקבעה הוראה אחת, שכדי לבצעה נדרש צירוף מסמכים נוספים, כדי למנוע את הגשתו בממשק זה, אף לגבי אותן הוראות לרישום שאינן מצריכות מסמכים נוספים.

לעניין צווים הדורשים צירוף מסמכים נוספים לרישום ר' נוהל 1.1.26.3 מטה.

1.1.26.3 הגשת צווים במסגרת הגשה מקוונת

לעיתים מצורפים לבקשה לרישום הערת אזהרה או לרישום עסקה צווים שנדרשים לצורך הרישום המבוקש. ניתן להגיש צווים אלו במסגרת הגשה מקוונת זאת בהתאם למפורט להלן:

א. במסגרת בקשה לרישום הערת אזהרה או רישום הערה בדבר מינוי בעל תפקיד מיוחד, המוגשת במסגרת הגשה מקוונת, ניתן לצרף העתק מהצו הרלוונטי, בכפוף להטבעת חותמת עו"ד "נאמן למקור", על הצו.

לעניין זה ניתן לקבל את הצו המאומת כ"נאמן למקור" על ידי עורך הדין, בין אם הוא חתום בחותמת "נט המשפט", בין אם הוא חתום בחותמת מזכירות בית המשפט, ובין אם הוא חתום בחותמת רשות האכיפה והגביה.

ב. במסגרת הגשת שטר לצורך רישום עסקה המוגשת בהגשה מקוונת, כאשר הבקשה לרישום נסמכת על שטר מאומת בחתימה אלקטרונית, והצו צורף כדי לתמוך בבקשה לרישום (לדוגמא: כאשר הוא נועד לצורך הסמכת בעל תפקיד - אפוטרופוס, מנהל עיזבון וכדומה, שיחתום על השטר בשם מעביר הזכות/מקבל הזכות, או שמדובר בצו שצורף לשטר העברה בהתאם לפסק דין במסגרת גירושין), כי אז ניתן לצרף העתק מהצו הרלוונטי, בכפוף להטבעת חותמת עו"ד "נאמן למקור", על הצו.

לעניין זה ניתן לקבל את הצו בין אם הוא חתום בחותמת נט המשפט, בין אם הוא חתום בחותמת מזכירות בית המשפט, בין אם הוא חתום בחותמת מערכת "כלים שלובים" של רשות האכיפה והגביה ובין אם הוא חתום בחותמת בית דין רבני.

תשומת הלב כי במסגרת ההגשה המקוונת של רישום עסקה, מצהיר מגיש התיק, בין היתר, כי הצו המקורי מצוי בידי.

למען הסדר הטוב יודגש, כי לרשם המקרקעין סמכות לדרוש ראיות ומסמכים נוספים להוכחת מקוריותו של הצו, כפי שיראה לנכון בנסיבות העניין.

ג. במסגרת הגשת בקשה מקוונת לרישום עסקת מכר הנסמכת על צו מורה, שנועד להחליף את שטר המכר, אך לשם ביצוע הפעולה יש לצרף מסמכים נוספים (למשל צו מכר בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח-1968), כי אז ניתן לצרף העתק של הצו הרלוונטי, בכפוף להטבעת חותמת עו"ד "נאמן למקור", על הצו, ובכפוף לכך שהצו ייחתם אף הוא בחתימה אלקטרונית על ידי עורך דין (באופן דומה לחתימת עורך הדין על שטר המוגש לרישום באמצעים מקוונים). לעניין זה ניתן לקבל את הצו בין אם הוא חתום בחותמת "נט המשפט", בין אם הוא חתום בחותמת מזכירות בית המשפט, בין אם הוא חתום בחותמת מערכת "כלים שלובים" של רשות האכיפה והגביה ובין אם הוא חתום בחותמת בית דין רבני. תשומת הלב כי במסגרת ההגשה המקוונת של רישום עסקה, מצהיר מגיש התיק, בין היתר, כי הצו המקורי מצוי בידי.

כמו כן תשומת הלב לכך שכדי שניתן יהיה להגיש את התיק לרישום – חובה לצרף את הצו במערכת המקוונת ב"שדה" המיועד לשטר.

למען הסדר הטוב יודגש, כי לרשם המקרקעין סמכות לדרוש ראיות ומסמכים נוספים להוכחת מקוריותו של הצו, כפי שיראה לנכון בנסיבות העניין.

ד. למען הסדר ספק, ניתן להגיש צווים כמפורט בסעיף זה גם בלשכות הרישום, אך במקרה כזה יש לוודא כי הצו המוגש הינו מקורי, והוא נושא את חותמת בית המשפט (להבדיל מחותמת "נט המשפט"), וחתימת עובד/ת מזכירות בית המשפט או חותמת בית דין רבני וחתימת עובד/ת מזכירות בית הדין, למעט כאשר מדובר בצו שצורף לצורך רישום הערת אזהרה או לצורך רישום הערה בדבר מינוי בעל תפקיד מיוחד, או כאשר מדובר בפסק דין גירושין, שאז די בהעתק הנושא חותמת מקורית "נאמן למקור" על ידי עורך דין.

1.1.27 רישום עסקה לאחר מינוי בעל תפקיד מיוחד

א. מונה בעל תפקיד מיוחד בנכס (אפוטרופוס, מנהל עזבון, כונס נכסים, מפרק, מנהל מיוחד) מנוע בעל המקרקעין או בעל זכות במקרקעין מלעשות עסקה במקרקעין ללא אישור בעל התפקיד המיוחד.

ב. הוגש שטר לביצוע עסקה במקרקעין על ידי בעל תפקיד מיוחד – יש לצרף לשטר צו מקורי (חתום בחותמת מזכירות בית המשפט) המסמיך את בעל התפקיד לחתום על שטרי העסקה.

בהגשה מקוונת, יצורף הצו בהתאם לסעיף 1.1.26.3 ב' לעיל וכן יצורף "[כתב הצהרה](#) [והתחייבות של עו"ד להגשה מקוונת של מסמכים](#)"

1.1.28 רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן

מדובר במקרים בהם עוקלו זכויות המשתכן בחברה המשכנת ו/או ברשות מקרקעי ישראל. בעת ביצוע הרישום מונעת הוראת סעיף 34 (ג) לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 את רישום זכויות

המשתכן, וכן מנוע רשם המקרקעין מלרשום העיקול משום שצו העיקול מופנה לחברה המשכנתא/ לרשות מקרקעי ישראל, ומכוון לעקל זכויות במיטלטלין (קרי: זכויות שאינן רשומות בפנקסי המקרקעין).
סוכם: רישום הזכויות על שם המשתכן במקרה זה יתאפשר במידה ובמעמד הרישום יומצא צו עיקול המופנה לרשם המקרקעין.

1.1.29 רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר

חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג - 1973 קובע שאם קיים רכוש על שם בן זוג אחד והוא נרכש בתקופת הנישואין, יהיה שייך במחצית חלקו לבן הזוג השני.

א. אם ניתן פסק דין הקובע שמחצית נכסי בן הזוג היו שייכים מלכתחילה לבן הזוג השני, לא יהיה צורך לדרוש המצאת אישורי המיסים רק כאשר מנהל מס שבח או היה צד בבקשה למתן פסק הדין הצהרתי.

ב. בכל מקרה אחר יש להפנות את מי שהמציא את צו בית המשפט למנהל מס שבח כדי שיכריע בסוגיית החבות במס.

1.1.30 סעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963 - העברה אגב הליכי

גירושין

א. סעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, קובע לאמור: "העברת זכויות בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין, לא יראוה כמכירה או כפעולה באיגוד לענין חוק זה, בין אם היא העברה בין בני הזוג ובין אם היא העברה מהם לילדיהם...".

ב. הסעיף מתייחס להעברת זכויות הנעשית על פי פסק דין המאשר הסכם גירושין/ התרת נישואין/ הסכם ממון שניתן אגב הליכי גירושין, אשר על כן, בהעברת זכות במקרקעין בין בני זוג לרבות בין בני זוג ידועים בציבור או מאותו מין או מבני זוג לילדים בנסיבות כאמור, אין צורך בהמצאת אישורי מס שבח, מס מכירה ומס רכישה.

ג. לשטרי העסקה יצורף פסק הדין/צו מקורי שניתן אגב הליכי הגירושין, כאשר הוא חתום בחותמת מזכירות בית המשפט או בית הדין מנפיק הצו. לחילופין, ניתן להגיש צו שהונפק ממערכת נט המשפט או כלים שלובים (רשות האכיפה) או חתום בחותמת בית הדין הרבני בצירוף המשפט "נחתם דיגיטאלית על ידי...". על גבי הצו תוטמע חותמת "נאמן למקור" על ידי עורך דין.

אושר הסכם גירושין/הסכם התרת נישואין/הסכם ממון על ידי רשות מוסמכת - יצורף ההסכם המאושר.

ד. האמור לעיל אינו פוטר מהמצאת אישור על פי סעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים (במקרים בהם יש צורך בהמצאתו), אישור על פי סעיף 324 לפקודת העיריות וסעיף 21 לפקודת המועצות המקומיות.

כן אינו פוטר מהמצאת אישור על תשלום או פטור מהיטל השבחה על פי סעיף 10 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

ה. העברת זכות כאמור, תדווח למיסוי מקרקעין (7/05).

ו. האמור לעיל, יחול על פסק גירושין שניתן מיום פרסום התיקון לחוק, ב – 8.1.92 ואילך. אם קיים ספק בדבר תחולת התיקון, יש לבקש הבהרה מרשות המיסים.

1.1.31 העברת מקרקעין במישרין מהבעלים ליורשיו של רוכש

ר' סעיף 2.2.24.2

1.1.32 העברת זכות ישירות על שם יורש קטין

א. נפטר רוכש נכס והעברת הזכות מבוצעת ישירות על שם יורש קטין - די בחתימת אפוטרופוס הטבעי או מנהל העזבון (אם מונה), ואין צורך באישור בית המשפט לעסקה.
ב. הוגשה בקשה לרישום משכנתה במעמד רישום הזכויות, כאמור, יש לנהוג, כדלהלן: נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום המשכנתה טרם פטירת המוריש – די בחתימת האפוטרופוס הטבעי או מנהל העזבון (אם מונה).
לא נרשמה הערה או נרשמה הערה לאחר מות המוריש – יש צורך באישור בית המשפט (2/02).

1.1.33 מיזוג חלקים של זכות, הרשומים על שם אותו אדם

כאשר על שם אותו אדם נרשמו, לגבי נכס מסוים, בזמנים שונים חלקים שונים (חצי, שמינית וכו'), אין חובה על הרשם למזג את החלקים.
אם בעל החלקים מבקש למזגם, אפשר להיענות לבקשה לאחר שהובהר לרשם כי הבעלות בכל החלקים היא של אותו אדם. במקרה זה תגבה אגרת שרות.
הרשם רשאי למזג את החלקים מיוזמתו אם מצא שהדבר נחוץ למען יעילות הרישום בפנקס. לפעילות זו יינתן מס' שטר ובמהות הפעולה ירשם: "צירוף חלקים".

1.1.34 רישום עסקאות שמשרד ממשלתי הוא צד להן (החל מיום 7.3.16)

ניתן להסכים לבקשת משרד ממשלתי לציין את שמו כבעל זכויות (למשל: מדינת ישראל – משרד הביטחון, מדינת ישראל – משרד התמ"ת).

1.1.35 רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהסוכנות היהודית היא צד להן

א. בחוק מעמדן של ההסתדרות הציונית העולמית ושל הסוכנות היהודית לארץ ישראל, (בתיקון מס' 1), תשל"ו-1975, (ס"ח, תשל"ו, 760) נקבע, כי "הסוכנות היהודית לארץ-ישראל היא התאגדות מרצון עצמאית, מורכבת מן ההסתדרות הציונית העולמית ומארגונים וגופים אחרים; היא פועלת במדינת ישראל בתחומים שבחרה בהסכמת הממשלה (סעיף 2א לחוק).
כן נקבע באותו חוק, כי "ההסתדרות הציונית העולמית והסוכנות היהודית לארץ-ישראל, כל אחת מהן היא אישיות משפטית והיא רשאית להתקשר בחוזה, לרכוש נכסים, להחזיק בהם ולהוציאם מרשותה, ולהיות צד בכל משא ומתן משפטי ואחר" (סעיף 11 לחוק).
ב. התיקונים בחוק העיקרי נעשו, בזמנו, בהתאם לאמור ב"הסכם לשינוי המבנה של הסוכנות היהודית לארץ ישראל", אשר נחתם ביום 21.6.1971 ועל כן גם ניתן לתיקונים תוקף רטרואקטיבי מיום 21.6.1971.

ג. סעיף 4.IIE. להסכם מורה, כי הנהלת הסוכנות היהודית לארץ ישראל מוסמכת להתקשר בהתקשרויות משפטיות: ההנהלה יכולה להסמיך אחד מחבריה לפעול בשמה, בכל העניינים שבסמכותה: חבר הנאמנים של הסוכנות היהודית יכול להסמיך חבר הנהלה, כאמור, להרשות בהרשאת – משנה, כל אדם, שאינו חבר הנהלה, לפעול בשמה.

1.1.36 פטור מאישורי מיסים לגבי העברות הנוגעות לסוכנות היהודית

מבוקש לפעול בהתאם לחוזר שנשלח בעניין זה בהתאם למכתבו של מר בונדי צדוק, מנהל תחום במשרד האוצר רשות המיסים מיום 07.07.2010. ויודגש, כי הפטור מהמצאת אישורי מיסים חל רק על הסוכנות היהודית שפטורה מכוח האמנה בין ממשלת ישראל לבין הסוכנות היהודית לארץ ישראל שפורסמה מיום 16.9.1979. בילקוט פרסומים מס' 2565 תשל"ט בעמ' 2172. עם זאת יצוין, כי על פי אותה האמנה וכן על פי הסעיף 5 לפקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין), 1938 - אין הסוכנות היהודית פטורה מהמצאת אישור בדבר העדר חובות לרשות המקומית והיטל השבחה לגבי הנכס נושא העסקה.

1.1.37 זכויות חתימה – נציגי הסוכנות היהודית או נציגי ההסתדרות הציונית העולמית

- א. בחוזר מס' 24/78 שהופץ על ידנו, פורטו שמות פקידי הסוכנות היהודית הרשאים לחתום, בשם הסוכנות, על בקשות לרישום עסקאות ופעולות במקרקעין וכן על שטרי עסקה ומסמכים אחרים שיש לצרפם לבקשות לרישום.
- ב. כדי לפשט השיטה ולחסוך זמן יקר המושקע בעדכון הרשימות מעת לעת ובחיפוש שמות מורשי החתימה בתיקים ישנים הגנוזים בלשכות הרישום, סוכם, על דעת היועץ המשפטי של הסוכנות היהודית לא"י לקבוע נוהל חדש, כמפורט להלן:
1. מורשי החתימה ימשיכו לחתום על המסמכים והשטרות המוגשים ללשכות הרישום, במקום המיועד לכך.
 2. על כל מסמך כאמור, המחייב זאת, תינתן הצהרה של עורך דין מטעם הסוכנות היהודית המאשרת, כי החותם הוא מורשה חתימה כדין של הסוכנות ומוסמך לחתום בשמה על השטר ו/או המסמך נושא העסקה.
 - ג. עם הפעלת ההסדר החדש לא יזדקקו עוד עובדי הלשכות לרשימות של מורשי החתימה מטעם הסוכנות היהודית ויסתפקו באימות עורך הדין על המסמכים, כמפורט לעיל.
 - ד. האמור לעיל יחול גם על מורשי החתימה בשם ההסתדרות הציונית העולמית.

1.1.38 רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהם נכסי הכנסייה הרוסית

ר' סעיף 1.1.39 להלן.

1.1.39 פעולות במקרקעין שצד להן גוף כנסייתי

1.1.39.1 המסמכים הנדרשים לצורך רישום פעולה במקרקעין שצד להן הינו גוף

כנסייתי

נוהל זה לא יחול על הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית. במקרים שבהם צד לעסקה או לפעולה הוא הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית כאמור, יש לפעול על פי נוהל 1.1.39.2 כדלקמן.

- א. מבקש רישום בנכס של גוף כנסייתי יתבקש להמציא, בנוסף למסמכים הדרושים לרישום הפעולה, אישור עורך דין לפיו מי שחתם בשם הגוף הכנסייתי אכן היה מוסמך לכך בהתאם להוראות כל דין, לרבות הכללים והנהלים של הגוף הכנסייתי הרלוונטי, וזאת בהתאם לטופס "אישור עו"ד בגין ביצוע פעולה שצד לה גוף כנסייתי".
- ב. הבקשה, על מסמכיה הרלוונטיים לרישום הפעולה, תועבר מגורמי המרשם ליועץ המוסמך במשרד המשפטים וזה יעביר את מסמכי הבקשה לגורם המוסמך בגוף הכנסייתי לקבלת חוות דעתו, כי מי שהתחייב בשם הגוף הכנסייתי אכן היה מוסמך לחייב את הגוף.
- ג. עם קבלת תשובה בכתב מאת הגורם המוסמך בגוף הכנסייתי, או בהיעדר תשובה בכתב, ובחלוף 90 ימים (בעסקאות של הפטריארכיה הארמנית בירושלים וכן הכנסייה הקופטית – 14 ימים או 21 ימים בהתאם למוסכם עמה), ישלח היועץ למנהל הלשכה את עמדתו.
- ד. מנהל הלשכה ייתן החלטתו בהסתמך על תשובת היועץ המוסמך. בהיעדר תגובה מטעם הגורם המוסמך בתוך 90 ימים (בעסקאות של הפטריארכיה הארמנית בירושלים וכן הכנסייה הקופטית – 14 ימים או 21 ימים בהתאם למוסכם עמה) – תידחה בקשת הרישום ותיק הפעולה יוחזר למבקש הרישום.
- ה. במקרה בו נדרשת הסכמתו של גוף כנסייתי לביצוע פעולה, אין צורך לצרף למסמכים הדרושים אישור עורך דין כאמור בסעיף א'. במקרה זה, יעביר היועץ את המסמכים הדרושים לרישום הפעולה ומסמכיה הרלוונטיים לגורם המוסמך בגוף הכנסייתי, בצירוף מכתב לוואי שבו יצוין, שככל שהגורם המוסמך לא יתנגד לפעולת הרישום המבוקשת בתוך 45 ימים מיום קבלת המכתב – יראה הגורם כמאשר, שמי שחתום על ההסכמה אכן היה מוסמך לחייב את הגוף הכנסייתי. במקרה זה, ככל שלא תתקבל תגובת הגורם המוסמך בתוך פרק הזמן האמור לעיל, יודיע היועץ למנהל הלשכה כי על אף שחלפו 45 ימים לא התקבלה תגובת הגוף הכנסייתי, ומנהל הלשכה יראה את ההודעה כאישור הגורם הכנסייתי שמי שחתום על ההסכמה אכן היה מוסמך לחייב את הגוף הכנסייתי, למעט במקרים מיוחדים המצדיקים בירור נוסף.
- ו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהאפשרות שהיועץ/מנהל הלשכה יבקשו מידע/מסמכים/הבהרות נוספות ככל שיידרשו, לרבות במקרים שבהם עולה שאלת זהותו של הגוף הכנסייתי.

1.1.39.2 המסמכים הנדרשים לצורך רישום פעולות במקרקעין שצד להן הוא

הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית/הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית

- א. מבקש רישום בנכס של הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית או הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית, יתבקש להמציא אישור לרישום מהפטריארכיה/הפטריארכיה יוונית אורתודוקסית (בהתאם לנוסח הקיים בגופים הנ"ל), זאת בנוסף למסמכים

הדרושים לרישום הפעולה או העסקה. (למען הסר ספק יודגש כי אישור זה מחליף את האישור המפורט בסעיף 1.1.39.1 א' לעיל).

במקרה שהקרקע רשומה על שם הפטריארך היווני אורתודוקסי/הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית, ומצא הרשם כי העסקה כשרה לרישום, תירשם העסקה או הפעולה, ללא צורך בקבלת חוות דעת מאת היועץ המוסמך במשרד המשפטים. במקרים שבהם רשום בנסח הרישום גוף אחר (שאינו הפטריארך היווני אורתודוקסי/הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית), תועבר הבקשה על מסמכיה הרלוונטיים מגורמי המרשם ליועץ המוסמך במשרד המשפטים, על מנת שיקבע האם מדובר בגוף זהה לפטריארכיה או לא. ככל שהוא יקבע שמדובר בגוף זהה לפטריארכיה היוונית אורתודוקסית כאמור, ניתן יהיה לבצע את העסקה בהסתמך על האישור כאמור. יודגש כי המצאת האישור כאמור הינה תנאי לביצוע הרישום, וככל שלא יומצא אישור כאמור הבקשה תידחה.

ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, בבקשות לרישום פעולה או עסקה שבהם רק נדרשת הסכמתה של הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית/הפטריארך היווני אורתודוקסי לביצוע הפעולה (למשל הסכמה להעברת חכירה), אין חובה לצרף למסמכים הדרושים את האישור כאמור. עם זאת, ככל שלא צורף אישור כאמור, תועבר הבקשה מגורמי המרשם ליועץ המוסמך במשרד המשפטים, והיועץ המוסמך יעביר את המסמכים הדרושים לרישום הפעולה ומסמכיה הרלוונטיים לפטריארכיה היוונית אורתודוקסית, בצירוף מכתב לוואי שבו יצוין, שככל שלא תועבר התייחסות לפעולת הרישום תוך 14 ימים, יודיע על כך היועץ המוסמך ללשכת הרישום, והפעולה תירשם, ככל שאין מניעה אחרת.

למען הסר ספק יודגש כי אם צורף האישור לעסקאות מסוג זה על ידי מגיש הבקשה, (והקרקע רשומה ע"ש הפטריארכיה או הפטריארך כאמור ולא על שם גורם אחר), ניתן יהיה לבצע את הפעולה ללא צורך בקבלת התייחסות היועץ המוסמך.

ג. למעון הסדר הטוב יצוין כי ליועץ סמכות לבקש מידע/מסמכים נוספים ככל שידרשו, במקרים שבהם עולה שאלת זהותו של הגוף כנסייתי.

1.1.40 רישום בפנקסים על פי פסק דין הצהרתי

האמור בסעיף 123(ב)(2), כי בפנקסים יירשמו לגבי המקרקעין הנוגעים בדבר פסקי דין, החלטות, צווים וכו', מתייחס לפסקי דין שהם ברי אכיפה. פסקי דין כאלה ניתנים לרישום גם אם בגוף פסק הדין לא הורה בית המשפט על הרישום ואפשר להגישם ישירות לרשם המקרקעין מבלי צורך לבצעם באמצעות ההוצאה לפועל.

מכאן - שכאשר מובא לרישום פסק דין הצהרתי שניתן בבית משפט מוסמך, שיש בו הקניית זכויות, יש לבצע את הרישום, כאמור בפסק הדין, גם אם לא נכללה בפסק הדין הוראה אופרטיבית המכוונת לכך והכל בכפוף להמצאת יתר המסמכים והאישורים הנדרשים על פי כל דין.

ככל שהרישום הקיים אינו כולל מספר זיהוי, כי אז יש לבחון האם פסק הדין ההצהרתי מתייחס לזיהוי, וככל שלא יש לבצע הליכי זיהוי כתנאי לביצוע הרישום, על יסוד הוכחות שעל מבקש הרישום להמציא.

1.1.41 עסקה במקרקעין שמדינת חוץ היא צד לה

כאשר נציג של מדינת חוץ בישראל מבקש לחתום על שטר עסקה בשם מדינת החוץ, יש לצרף אל בקשת רישום העסקה - בנוסף למסמכים האחרים, שדרושים לכך - גם :

- א. מסמך המעיד, כי הרשות המוסמכת לכך במדינת החוץ אכן נתנה הרשאה לנציגה בישראל לבצע את העסקה שמבקשים לרושמה.
- ב. אישור של משרד החוץ בישראל, כי מי שעומד לחתום על שטר העסקה, בשם מדינת החוץ, אכן מאומן בישראל כנציג של אותה מדינה: וכי המסמך שכולל הרשאה לנציג לבצע העסקה, בשם מדינת החוץ, אכן ניתן ונחתם על ידי הרשות המוסמכת לכך במדינת החוץ.

1.1.42 תיאום מועד לאישור עסקאות וסיומן ברישום

בוטל.

1.1.43 חתימת שטרי עסקה בלשכת רישום המקרקעין

- א. רשם המקרקעין, או עובד שהוסמך בסמכויות הרשם, יבדוק את הבקשה ואת המסמכים שצורפו אליה ויברר אם העסקה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה. למסמכים הדרושים לצורך רישום העסקה יצורפו תצלומי תעודות הזהות של הצדדים.
 - ב. נוכח כי הצדדים זכאים לבצע את העסקה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה, יחתים את הצדדים על שטר העסקה ויאמת את חתימותיהם בחתימת ידו - לאחר שזיהה אותם על פי מסמכי זיהוי מקוריים, הסביר להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנע שהדבר הובן כראוי ושהם חותמים מרצונם, כאמור בתקנה 12(ב) לתקנות המקרקעין.
 - ג. נחתם שטר עסקה ואומת כאמור בתקנה 12(ב) לתקנות המקרקעין, יאשר הרשם את העסקה לרישום, יעבירה לביקורת ואם העסקה נמצאה כשרה לרישום, תרשם העסקה בפנקס.
 - ד. לאחר רישום העסקה, יונפק אישור חתום בחותמת אלקטרונית מאושרת הכוללת את פרטי שטר העסקה. האישור ישלח לתיבת הדוא"ל האלקטרוני של מגיש התיק בהתאם לפרטים שנמסרו על ידו בעת הגשת תיק הבקשה. החל מיום 21.01.2018, לא ישלח למגיש התיק העתק חתום של שטר העסקה.
 - ה. ככלל, אין לאמת חתימה של צד אחד שלא במעמד שני הצדדים וחתימתם על שטרי העסקה בעת ובעונה אחת.
- עם זאת רשאי רשם המקרקעין לחרוג מהכלל הנ"ל במקרים מיוחדים ובנסיבות מוצדקות.

1.1.44 חתימת שטרי עסקה בפני עורך דין

- א. צדדים לעסקה יכולים להתייצב בפני עורך דין, כדי שהוא יחתים אותם על שטר העסקה ויאמת את חתימותיהם לאחר שזיהה אותם, הסביר להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנע שהדבר הובן כראוי ושהם חותמים מרצונם, כאמור בתקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
- ב. עורך הדין יאשר שבדק את הפרטים המופיעים בשטר העסקה והמסמכים שצורפו לו כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, ומצאם כמתאימים וראויים לעסקה המבוקשת, כאמור בתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
- ג. עורך הדין יצרף את השטר לשאר המסמכים ויגישם סמוך למועד האימות בצירוף תצלום תעודת הזהות של מגיש הבקשה לרישום. חריג לכך - עו"ד המוכרים ללשכת הרישום ואם אכן הוחלט לפטור מהמצאת מסמך מזהה מסיבה זו, הדבר יצוין בכריכת התיק. "התיק הוגש ע"י עו"ד _____ המוכר לי אישית. הרשם רשאי לדרוש את צילום תעודות הזהות של הצדדים או מסמך מזהה אחר להנחת דעתו.
- ד. אימות חתימות על שטר עסקה, לפני עורך דין, אין לראותו כאישור העסקה לרישום. אישור העסקה לרישום נעשה על ידי רשם המקרקעין - לאחר שנמסר לו השטר המאומת, במצורף לבקשת הרישום ויתר המסמכים והאישורים הדרושים. הרשם יברר אם העסקה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה. ראה הרשם כי אין מניעה לרישומה, יאשר את העסקה ויעביר לביקורת ואם נמצאה כשרה לרישום, תירשם בפנקס כאמור בתקנות 14(ד) ו-14(ה).ה.
- ה. מכאן, שאם בין יום אימות החתימות על ידי עורך הדין לבין היום שבו נמסר השטר לרישום, ארע אירוע המונע את גמר העסקה - כגון רישום בפנקסים של צו עיקול או צו מניעה לגבי אותה זכות, אזי מנוע הרשם מלאשר את העסקה לרישום.
- ו. החתמת צדדים על שטר עסקה על ידי עורך דין, כאמור בתקנה 14 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), יכול שתעשה באחת מהדרכים הבאות:
- (1) החתמת 2 הצדדים במעמד אחד בפני אותו עורך דין.
 - (2) החתמת 2 הצדדים שלא במעמד אחד בפני אותו עורך דין.
 - (3) החתמת הצדדים על-ידי שני עורכי דין, כאשר כל עורך דין מאמת בנפרד את חתימתו של צד אחר.
 - (4) החתמת צד אחד על-ידי עורך דין ולאחר מכן החתמת הצד השני על ידי רשם המקרקעין.
- בכל אחת מהדרכים הנ"ל, יש למלא את האישור הרלוונטי בשטר העסקה ותאריכי אימות החתימה של כל צד.
- ז. לאחר רישום העסקה, יונפק אישור חתום בחותמת אלקטרונית מאושרת הכוללת את פרטי שטר העסקה. האישור ישלח לתיבת הדוא"ל האלקטרוני של מגיש התיק בהתאם לפרטים שנמסרו על ידו בעת הגשת תיק הבקשה. החל מיום 21.01.2018, לא ישלח למגיש התיק העתק חתום של שטר העסקה.

1.1.45 תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן

תקנה 14(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, קובעת, כי לאחר ששטר עסקה אומת על ידי עורך הדין, הוא יוגש לרשם עם בקשת הרישום ויתר המסמכים "סמוך לאחר מועד האימות" ועד לשנה מיום מועד אימות חתימה.

באשר לבקשה לביטול משכנתה המוגשת מטעם בנק כאמור בתקנה 71(ב)(2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), ניתן לאשר ביטול רישום המשכנתה גם לאחר חלוף שנה ממועד אימות החתימה על גבי השטר.

מכל מקום חשוב להדגיש, כי לרשם המקרקעין שיקול דעת באשר לתוקף אימות חתימה על גבי שטרי עסקה.

1.1.46 הגשת צילום ת.ז. של מגיש התיק והצדדים לעסקה

לכל תיק המוגש ללשכת הרישום יש לצרף תצלום תעודת זהות של מגיש התיק או רישיון עריכת דין בתוקף (ניתן להסתפק ברישיון בתוקף של שנה קודמת).

חריג לכך - עו"ד המוכרים ללשכת הרישום, ואם אכן הוחלט לפטור מהמצאת מסמך מזהה, מסיבה זו, הדבר יצוין בכריכת התיק. "התיק הוגש ע"י עו"ד _____ המוכר לי אישית".

במקרים מסויימים, רשם רשאי להתנות את הגשת שטר העסקה לרישום, בקבלת תצלום תעודת זהות או מסמך מזהה אחר להנחת דעתו, של הצדדים לעסקה.

1.1.47 דחיית עסקה שלא נמצאה כשרה לרישום

א. נבדקה הבקשה והמסמכים שצורפו אליה ונמצא, שהעסקה אינה כשרה לרישום – יוחזרו המסמכים למבקש, בציון הערות באשר לסיבת המניעה לביצוע העסקה ורישומה. ההערות יהיו בהירות ומפורטות ככל הניתן, אלא אם המדובר בבקשה ובה ליקויים יסודיים מרובים; במקרה זה יפורטו הליקויים ככל הניתן בתוספת הערה כי הבקשה אינה עומדת בהוראות חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 והתקנות לפיו.

ב. הושלם הדרוש לביצוע העסקה ורישומה, יוכל המבקש לפנות מחדש אל בוחן העסקאות לאחר תיאום מוקדם ולהגיש את הבקשה לבדיקת המסמכים בצירוף אגרת בקשה חוזרת, לשם אישור העסקה וסיומה ברישום.

1.1.48 אישור העסקה וסיומה ברישום

א. נחתם שטר העסקה בלשכת רישום המקרקעין ואומת כאמור בתקנה 12(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). הרשם, או עובד שהוסמך בסמכויות הרשם, יאשר את העסקה לרישום, יעבירה לביקורת ואם העסקה נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס. לאחר רישום העסקה, יונפק אישור חתום בחותמת אלקטרונית מאושרת הכוללת את פרטי שטר העסקה. האישור ישלח לתיבת הדוא"ל האלקטרוני של מגיש התיק בהתאם לפרטים שנמסרו על ידו בעת הגשת תיק הבקשה.

ב. הוגש לרישום שטר עסקה שנחתם ואומת על ידי עורך דין כאמור בתקנה 14(א) ואושר כאמור בתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) - יבדוק הרשם או עובד שהוסמך

בסמכויות הרשם, את הבקשה, שטר העסקה והמסמכים שצורפו אליה, ויברר אם העסקה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה.

ג. נוכח הרשם, או עובד שהוסמך בסמכויות הרשם, כי הצדדים זכאים לבצע את העסקה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה, יאשר את העסקה לרישום, יעבירה לביקורת ואם נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס ויישלח אישור חתום בדומה לסעיף א' לעיל. החל מיום 21.01.2018, לא ישלח למגיש התיק העתק חתום של שטר העסקה.

1.1.49 שימוש חוזר במסמכים מתוך תיקי פעולה גמורים

כאשר נרשמה פעולה אשר אחד או יותר ממסמכיה אמורים לשמש גם לרישומים נוספים, ומגיש התיק מבקש לשמור בידו עותקים מהמסמך המקורי, תוטבע חותמת הלשכה על ההעתק בצירוף המלל "המקור מצוי בתיק/שטר _____". ככל שיוגש העתק זה (נושא חותמת מקורית של לשכת הרישום) בעסקאות הבאות, יחולו עליו הכללים הקבועים ביחס למסמכי מקור. במקרים בהם יתבקש לבצע פעולה בהסתמך על העתק מסמך שהמקור שלו מצוי בתיק אחר, אך ההעתק המוגש לא נושא חותמת כאמור, ניתן יהיה לציין על גבי ההעתק את מס' שטר הפעולה בה מצוי המסמך המקורי, וככל שהמסמך נמצא מתאים ותקף, ניתן יהיה לראות בו כמקור לצורך ביצוע הפעולה.

1.1.50 רישום מכר במקרקעי ישראל

- א. רישום מכר במקרקעי ישראל ייעשה בהתאם ל"שטר מכר במקרקעי ישראל" בנוסח המופיע [באתר האינטרנט של הרשות](#).
- ב. ניתן לעיין [בהנחיות לרישום](#) האמור [באתר האינטרנט של הרשות](#) ושל רשות מקרקעי ישראל.
- ג. רישום זכות הבעלות "שטר מכר במקרקעי ישראל" יתאפשר הן בהמרה של זכויות חכירה הרשומות בפנקסי המקרקעין לזכות הבעלות והן במסגרת רישום בעלות כרישום זכויות ראשון.
- ד. חתימת רשות מקרקעי ישראל על גבי השטר כמוכרת מייתרת הגשתם של אישורי תשלום מס שבת, מס מכירה ומס רכישה הנדרשים לצורך רישום עסקה כאמור בסעיף [1.1.1](#) א(4), (5). (עדכון מיום 01.12.18)
- יודגש כי אין באמור כדי לגרוע מתוקפו של שיעבוד הרשום לטובת רשות המסים, ככל שרשום שיעבוד כאמור, לא ניתן יהיה לבצע את העסקה ללא אישור רשות המיסים או מחיקת השעבוד.
- ה. בעת ביצוע עסקה בדירה בבית משותף או בדירה הראויה להירשם כדירה בבית משותף אין צורך בהצגת אישורי מס רכוש.
- בעת ביצוע עסקה בזכויות במגרש, שלא בוצעה בהן עסקה לאחר 1.1.2000, יש להמציא ללשכת רישום המקרקעין אישור היעדר חובות למס רכוש, כתנאי לביצוע העסקה.
- ו. במסגרת רישום בעלות כרישום זכויות ראשון, נדרש להמציא אישור תקף על היעדר חובות מהרשות המקומית ואישור לעניין היטל השבחה בו מצויין שמו של רוכש הזכות בהתאם למופיע בשטר.
- ז. חתימה בשם קונה על גבי "שטר מכר במקרקעי ישראל" מחייבת יפוי כח הכולל הרשאה מפורשת לרישום הבעלות.

ח. הערה עפ"י סעיף 4יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תירשם בהתאם לסוג הפעולה כמצויין ב"שטר מכר במקרקעי ישראל".

1.1.51 דיווח לפקיד ההסדר על רישום עסקאות במקרקעין שלגביהם ניתן רישיון על ידי פקיד

ההסדר

בנכסים בהם קיימת הקפאה להסדר, ומוגשת לרשם בקשה לרישום פעולה (למעט פעולות של צווי מיסוי או עיקול וכד'), הפקעות ופעולות בדירות הרשומות בבית משותף), נדרש אישור פקיד ההסדר באמצעות טופס "בקשה להרשות עסקה בלשכת רישום המקרקעין", על פי הוראת סעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969. לאחר ביצוע כל עסקה או פעולה במקרקעין לא מוסדרים, בהם קיימת הקפאה על הסדר, יעביר רשם המקרקעין לפקיד ההסדר אישור על ביצוע העסקה או הרישום. הקפדה על דיווח כאמור תבטיח מניעת תקלות העלולות לקרות בעת השלמת הליכי ההסדר ורישום הזכויות במקרקעין בפנקס הזכויות.

1.1.52 עסקאות במקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק

- א. קיימים פנקסי מקרקעין, שבהם רשומים מקרקעין אשר כולם או חלק מהם נמצא מעבר לקו הירוק - מחוץ לתחומי מדינת ישראל.
- ב. הכלל הוא, שכאשר מוגשת לרשם מקרקעין בקשה למתן שירות כלשהו לגבי מקרקעין שאינם בתחומי מדינת ישראל - מנוע הרשם מלהזדקק לבקשה, שהרי אין הוא מוסמך לפעול על פי דיני מדינת ישראל לגבי מקרקעין שדינים אלה אינם עליהם. במקרה כזה יש להפנות את המבקש אל קמ"ט רישום מקרקעין במינהל האזרחי.
- ג. כאשר יש ספק אם מקרקעין הסמוכים לקו הירוק נמצאים בתחומי מדינת ישראל - יש לקבל מהמודד המחוזי במרכז למיפוי ישראל אישור, כי אותם מקרקעין אכן מצויים בתחומי המדינה. למותר להדגיש, שאם מקרקעין כאמור נתונים בהליכי הסדר זכויות במקרקעין, יש להפנות את מבקש השירות אל פקיד ההסדר - כדי לקבל הרשאה, כנדרש בסעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין - ופקיד ההסדר יאשר אם אותם מקרקעין אכן מצויים בתחומי המדינה, בהסתמך על אישור המודד המחוזי במרכז למיפוי ישראל.

1.1.53 נוסח תשובת המרכז למיפוי ישראל לגבי מקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק

לאחר שמיקום הקרקע ייבדק על ידי המודד המחוזי, תשלח לרשם - מוקדם ככל האפשר - תשובה לגופו של עניין.

סוכם עם הנהלת המרכז למיפוי ישראל, שתשובה לפנית הרשם כאמור תהיה באחד מהנוסחים הבאים:

- א. המקרקעין המתוארים במסמכים שצורפו למכתבך מס' _____ מיום _____ נמצאים בשלמותם במחוז _____ (ירושלים, תל-אביב, המרכז, הדרום, חיפה, הצפון - בהתאם לעניין).

- ב. המקרקעין המתוארים במסמכים שצורפו למכתבך מס' _____ מיום _____ אינם נמצאים במחוז _____ (המשתמע מכך הוא, שהמקרקעין בתחום איו"ש).
- ג. אין בידינו נתונים מדויקים, כדי לקבוע בוודאות את מיקום של המקרקעין המתוארים במסמכים, שצורפו למכתבך מס' _____ מיום _____ .
(במקרה כזה יעביר רשם המקרקעין את הבקשה לרישום, יחד עם המסמכים שצורפו אליה, להנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין - לבירור נוסף ולמתן תשובה למבקש).
- ד. חלק מהמקרקעין המתוארים במסמכים שצורפו למכתבך מס' _____ מיום _____ מצויים מחוץ לתחום שיפוט לשכת _____ מחוז _____ .

1.1.54 עסקאות במקרקעין שאין ידיעה לגבי מיקומם

- א. אם תשובת המודד המחוזי במרכז למיפוי ישראל היא שמחוסר ידיעה על מיקום המקרקעין, או מסיבה אחרת, אין ודאות שהחלקה כולה או מקצתה נמצאים בתחום ישראל, אפשר לאשר את ביצוע העסקה או הפעולה, לאחר שהנעבר ימציא תצהיר שבו יצוין:
- (1) כי ידועים לו פרטי הרישום של המקרקעין בפנקס השטרות (שיטה ישנה).
- (2) כי ידוע לו שהרישום אינו מבוסס על תכנית מאושרת כדין וכי מיקום המקרקעין אינו ידוע.
- (3) כי הוא מסכים לקבל את העברת הבעלות (או הזכות האחרת) בהתאם לרישום הקיים, תוך ידיעה ברורה על העדר תוכנית מאושרת ואי ידיעת מיקומם של המקרקעין.
- (4) כי ידוע לו שאם יתברר שהמקרקעין נמצאים מחוץ לגבולות ישראל, אין תוקף, מחוסר סמכות, לעסקה או לפעולה שבוצעה.
- ב. בעמודת תיאור המקרקעין שבשטר העסקה, ירשם: "מיקום המקרקעין אינו ידוע".
- ג. אושרה עסקה או פעולה כאמור, יירשם בפנקס הערה ולפיה "מיקום המקרקעין אינו ידוע".

1.1.55 עסקאות במקרקעין החצויים על ידי הקו הירוק

כאשר בעל חלקה, שחלק ממנה נמצא מחוץ לשטח שעליו חלים דיני ישראל, מבקש לרשום עסקה, יועבר המקרה להנהלת הרשות לקבלת הנחיות טיפול.

1.1.56 העברת נכס בכפוף למשכנתה

יש והבעלות או החכירה בנכס מועברות כשהנעבר מקבל עליו המשכנתה של קודמו המעביר, דהיינו - העברה בכפוף למשכנתה, כשכל ההסכמות הנדרשות מופיעות על גבי מסמך המכונה "כתב ההצהרה" הניתן על יד בעל המשכנתה והמצורף לשטר ההעברה.

סוכם: במקרים כאמור, יש לראות את כתב ההעברה כחלק בלתי נפרד מהשטר, ואם מבקשים - ניתן להחתים גם אותו בחותמת מניפה בין שני המסמכים.

1.1.57 רשות הדואר – העברת נכסים ופטור מאגרה

העברת נכסים, זכויות מהמדינה לרשות

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

- א. סעיף 112(ב) לחוק הדואר, התשמ"ו-1986, קובע כי "על אף האמור בכל דין או הסכם, ובכפוף להוראות חוק נכסי המדינה, תשי"א - 1951, מותר, בהסכם, באישור שר האוצר להעביר לרשות את זכויות המדינה, כולן או חלקן, בנכסים שעמדו לרשותו של משרד התקשורת לצרכי השירותים אשר יינתנו בידי הרשות...".
- ההסכם להעברת נכסים נחתם בין המדינה לבין רשות הדואר ביום 23.3.87.
- צו רשות הדואר (נכסים ותביעות המועברים לרשות), התשמ"ז - 1987 שפורסם בקובץ תקנות 5023 מיום 1.4.87 מורה כי רשות הדואר תבוא במקום המדינה לגבי נכסים, התקשוריות ועסקאות האמורים בהסכם להעברת נכסים.
- הוראה זו מהווה איפוא, חריג לאיסור שבחוק יסוד מקרקעי ישראל.
- רישום הקניית זכויות המדינה לרשות הדואר, יבוצע על סמך רשימות שתכלולנה, בדומה לשטר עסקה, פרטים בדבר הנכסים המועברים.
- ב. בסעיף 112(ג) לחוק נקבע כי העברת זכויות לרשות לפי ההסכם להעברת נכסים או רישום הזכויות על שמה, פטורים מתשלום החל לפי כל דין או הסכם על העברה או רישום כאמור, שר האוצר רשאי בצו לפטור את הרשות מתשלום אגרות, מס בולים, מיסים וכל תשלומי חובה אחרים הכרוכים בביצוע ההסכם להעברת נכסים, כולם או מקצתם.
- ואמנם, בסעיף 2 בצו רשות הדואר (פטור ממיסים ואגרות) התשמ"ו-1987, פורסם בקובץ תקנות 5021 מיום 1.4.87 - מצווה שר האוצר שרשות הדואר תהיה פטורה מתשלום אגרות, מס בולים, מיסים וכל תשלומי חובה הכרוכים בביצוע ההסכם להעברת נכסים.
- ג. יש איפוא לפעול בהתאם להוראות שבחיקוקים האמורים כאשר השירות המבוקש כרוך בביצוע ההסכם להעברת זכויות המדינה, בנכסים שעמדו לרשותו של משרד התקשורת לצרכי מתן שירותי דואר, למתן שירותים לשירות הבולאי ולמתן שירותים לבנק הדואר, משם המדינה לשם רשות הדואר (מק' 7/89).

העברת נכסים וזכויות מהרשות למדינה וכן העברה מהמדינה או מבנק הדואר לחברה

- א. סעיף 115א(ב) לחוק הדואר, התשמ"ו-1986, קובע כי "כל הנכסים, החובות וההתחייבויות שהיו ערב יום התחילה של הרשות יהיו החל ביום התחילה של המדינה".
- ב. סעיף 115ב לחוק הדואר, התשמ"ו-1986, קובע כי "על אף האמור בכל דין או הסכם, ובכפוף להוראות חוק נכסי המדינה, תשי"א-1951, מותר בהסכם, באישור שר האוצר, להעביר לחברה את זכויות המדינה, כולן או חלקן, בנכסים שעברו מהרשות למדינה לפי הוראות סעיף 115א, והדרושים לשם מתן השירותים אשר יינתנו בידי החברה לפי הוראות חוק זה (בסימן זה – הסכם להעברת נכסים)".
- ג. רישום הקניית זכויות עפ"י דין מרשות הדואר למדינת ישראל ורישום חכירה לחברת דואר ישראל, יבוצעו באמצעות שטר ייעודי ומוסכם שעל פיו יבוצעו שתי הפעולות.
- ד. צו הדואר (העברת זכויות, חובות, התחייבויות ותביעות מהמדינה לחברה ומבנק הדואר לחברה), התשס"ו-2006, שפורסם בקובץ תקנות 6466 התשס"ו מיום 1.3.2006 מורה כי החברה תבוא במקום המדינה לגבי ההסכמים ההתקשוריות והעסקאות האמורים בהסכם להעברת נכסים..".

- ה. בסעיף 115ג לחוק הדואר, התשמ"ו-1986, נקבע כי שר האוצר רשאי לקבוע פטור מתשלומי חובה בשל ההעברות. ואמנם, בסעיף 2 בתקנות הדואר (פטור ממסים, מאגרות ומתשלומי חובה אחרים), התשס"ו-2006, פורסם בקובץ תקנות 6484 מיום 11.5.2006 - מצווה שר האוצר כי הרשות והחברה פטורות מתשלום אגרות, מסים וכל תשלומי חובה אחרים הכרוכים בביצוע ההסכם להעברת נכסים.
- ו. כן, קבע שר האוצר, בסעיף 2 בתקנות הדואר (הוראות מס), התשס"ו-2006 (ק"ת 6484 מיום 11.5.2006), כי על אף האמור לפי חוק מיסוי מקרקעין, העברת נכס שהוא זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין מהמדינה לחברה תהיה פטורה ממס רכישה.
- ז. סעיף 115ו לחוק הדואר, התשמ"ו-1986, קובע כי הוראות סעיף 115ג יחולו, בשינויים המחויבים גם לעניין העברת פעילות, נכסים, חובות והתחייבויות מהרשות לחברה הבת (כהגדרתה בסעיף 88א(א)(ב) לחוק האמור).

1.1.58 היתר כללי - תקנה 11(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011

- א. תקנה 13 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969, קבעה לאמור כי:
 אם הרישום הקיים של מקרקעין, אינו מבוסס על תכנית מאושרת כדין לפי חוק התכנון או לפי תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016 (להלן - תקנות המדידות), תצורף לשטר גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד כמשמעותו בתקנות המדידות או שאושרה לפי חוק התכנון, וכן בוקרה ואושרה בהתאם להוראות שבתקנות המדידות מפקח רשאי לפטור מבקש מחובה זו.
- הוראה ברוח זו קיימת בתקנה 11א לתקנות המקרקעין ניהול ורישום, תשע"ב-2011.
- ב. בתוקף סמכותו לפי סעיף 118 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 ועל מנת לפשט ההליכים, החליט הממונה על המרשם לפטור את המבקש מצירוף תכנית, כאמור בתקנה 13 (ו-11א) לעיל, וזאת כפוף להמצאת תצהיר לצורך פטור ממפה, חתום על ידי המבקש.
- ג. לאור זאת, יוגשו מסמכי העסקה בצירוף התצהיר, כאמור לעיל, ישירות בלשכת רישום המקרקעין (195) (עדכון 2014).

1.1.59 רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין ואישור עסקאות בכפוף להערות אזהרה

1. משמוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה בחלק בלתי מסוים במקרקעין, ובמסמך ההתחייבות ובבקשה לרישום הערת האזהרה צוין החלק נשוא ההתחייבות - יצוין החלק ברישום.
- 2.

(1) נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה בחלק בלתי מסוים במקרקעין, אין מניעה לאשר עסקת העברת בעלות או חכירה לאחר באותם מקרקעין בחלק בלתי מסוים, ובלבד שלמתחייב יירשמו, כעודף, די חלקים לביצוע העסקה נשוא הערת האזהרה כאמור.

(2) נרשמו באותם מקרקעין מספר רב של הערות אזהרה כאמור לעיל, ניתן לאשר את

העסקה בהסתמך על [תצהיר של עורך דין](#).

טרם אישור העסקה לרישום, יערוך רשם המקרקעין, או מי שהוסמך על ידו, בדיקה מדגמית של תיקי הערות האזהרה.

3. נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה בחלק מסוים במקרקעין, לא ניתן לאשר עסקת העברת בעלות או חכירה לאחר באותם מקרקעין אלא לאחר קבלת הסכמת הזכאי לפי הערת האזהרה, ובלבד שבשטר העסקה צוין "בכפוף להערת אזהרה".

4. בסעיף זה, הסכם קומבינציה - התחייבות בעלים להעברת חלק בלתי מסוים מזכויותיו במקרקעין לבונה הדירות (הקבלן) בתמורה לחלק מהדירות.

נרשמו הערות אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה בהסתמך על הסכם הקומבינציה, ניתן לאשר עסקה של העברת זכות הבעלים באותם מקרקעין מהבעלים לקבלן בהסתמך על תצהיר ובדיקה כאמור בסעיף ב(2) ובלבד שבשטר העסקה צוין "בכפוף להערות אזהרה".

1.1.60 אופן הגשת תיקים מרובי בעלים/ מתחייבים/ מוטבים (נוהל פרויקטים)

בשל תנופת תהליכי ההתחדשות העירונית, וריבוי המקרים בהם מוגשים תיקי פעולה מרובי בעלים או רוכשים, נוצר צורך בקביעת נהלים שמטרתם לייעל ולקצר את משך זמן הטיפול בתיקים אלו.

א. הגדרות:

1. "פרויקט" - עסקת נדל"ן בה משתתפים לפחות שבעה בעלים/מתחייבים/מוטבים.
2. "תיק מוביל" - תיק שמכיל בתוכו את כלל המסמכים הדרושים לביצוע כלל הרישומים העתידיים המבוקשים (הערות אזהרה או כלל הרישומים עד להעברת הזכויות). התיק המוביל יקבל מספר שטר וייסרק בהתאם להנחיות כדלהלן.
3. "עורך הדין המגיש" - עורך הדין שהגיש את התיק ואשר מטפל בפרויקט וברישומו. יש לקבוע עד חמישה "עורכי דין מגישים" מוגדרים, אשר יוגדרו מראש על ידי מגיש התיק במכתב נלווה לבקשה הראשונה.
4. "נספח א" - "טופס אישור הפקדת מסמכים לתיק מוביל - הערות אזהרה בלבד"
5. "נספח ב" - "טופס אישור הפקדת מסמכים לתיק מוביל - עסקאות והערות אזהרה".

ב. הנחיות בנוגע לאופן הגשת תיק מוביל בלשכת הרישום, ואופן הגשת תיקים נוספים בפרויקט

1. בעת הגשת מסמכי הרישום במסגרת פרויקט, יצורפו לתיק הראשון שיוגש כל מסמכי הליבה המשמשים לצורך ביצוע הפעולות המבוקשות (עסקאות או הערות אזהרה בלבד), כגון: ייפוי כח, מסמכי תאגיד, תעודות זהות, צילומי דרכון, אישורי בית משפט, כתבי הסכמה וכד'. תיק זה יקבע כ"תיק מוביל".
2. לאחר אישור ה"תיק המוביל", יומצא למגיש התיק אישור ביצוע פעולה ו/או שטר חתום לפי העניין, וכן טופס "נספח א" - אישור הפקדת מסמכים לתיק מוביל- הערות אזהרה בלבד" או טופס "נספח ב" אישור הפקדת מסמכים לתיק מוביל- עסקאות והערות אזהרה" בהתאם לעניין, חתום על ידי לשכת הרישום. על גבי הטופס יצוין

מספר התיק המוביל (מספר שטר) ויפורטו המסמכים שנבדקו ביחס לפעולות המבוקשות בתיק המוביל.

עותק מהטופס החתום ומאישור הפעולה יתוּק גם בתיק המוביל, כאשר תוטבע עליו ועל מסמכי התיק המוביל "חותמת מניפה" של לשכת הרישום.

3. לאחר הנפקת הטופס כאמור, לא יידרש עוד צירוף המסמכים המפורטים בטופס לצורך ביצוע פעולה או עסקה נוספת בפרויקט, הזהה במהותה לפעולה או העסקה מושא התיק המוביל, ודי בכך שיצורף הטופס כאמור לשטר או לבקשה (למותר לציין כי יש לצרף אישורי מיסים בהתאם לדין).

4. את התיק המוביל ניתן להגיש רק באמצעות הגשה בלשכה. את התיקים הנוספים בפרויקט (שיוגשו באמצעות שטר/בקשה והטופס כאמור בסעיף 3 לעיל), ניתן ורצוי להגיש בממשקים המקוונים. על מנת לייעל את העבודה והבדיקה, יש להקפיד על משלוח של עד חמש פעולות (עסקאות/בקשות) בכל תיק מקוון שמוגש.

אין בנוהל זה כדי לשנות מהוראות הדין והנהלים הנוגעים לדרישת הגשת מסמכי מקור או העתקי מסמכים "נאמן למקור", בהתאם לעניין.

ג. דגשים בקשר למסמכי התיק המוביל ולטופס שיונפק

1. בוחן העסקאות יציין בטופס את שמות השלוחים בייפוי הכח, ואת שם הצד השלישי מוטב ייפוי הכח. במקרה שייפוי הכח כולל הרשאה להעברה לאחר (צד ד"/רוכשי דירות מהיזם/לפקודתו וכד'), הדבר יצוין בטופס.

2. בנוסף, בוחן העסקאות יציין בטופס האם ייפוי הכח כולל גם הרשאה לרישום משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה. למען הסדר הטוב יודגש בעניין זה, כי ככל שלא הוענקה בייפוי הכח של הבעלים ו/או המתחייבים, הרשאה מפורשת לרישום משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה (אלא רק הרשאה להעברת בעלות/חכירה/רישום הערת אזהרה בגין עסקה), כי אז לא ניתן יהיה לעשות שימוש בייפוי כח לצורך רישום משכנתה, למעט במקרה שמבוקש לעשות שימוש בייפוי כח כאמור (שנתנו הבעלים ו/או המתחייבים), לצורך רישום משכנתה או התחייבות לרישום משכנתה בגין הלוואה שנטל הרוכש.

3. ככל שמדובר בייפוי כח כללי, בוחן העסקאות יציין זאת בטופס ויוסיף את תאריך חתימתו.

4. ככל שיש אישורים נוספים שנדרשו לצורך רישום התיק המוביל (צו בית משפט, החלטות מפקח/רשם, כתבי הסכמה, צווי ירושה וכד'), יציין זאת בוחן העסקאות על גבי הטופס.

ד. עדכונים בתיקים מובילים - "אישור מתוקן"

1. במהלך התקופה, עד להשלמת כלל הרישומים בפרויקט, ייתכנו שינויים אשר רלוונטיים אף הם לרישומים העתידיים בפרויקט, כגון: שינויים בשמות התאגידים, מיזוגים בין תאגידים, מינוי אפוטרופוסים, רישום ירושות וצוואות וכיוצא ב.
2. ככל שיוגשו מסמכים המעידים על שינויים המשפיעים על רישומים עתידיים יעודכן הטופס הרלוונטי (כמפורט בסעיף ב' לעיל), באמצעות הפקת טופס חדש, אליו יצורף (בחתימת מניפה של הלשכה) הטופס המאושר והחתום ע"י הלשכה (אישור זה יהווה "אישור מתוקן"). את האישור המתוקן יש לצרף לכל תיק נוסף שיוגש במסגרת הפרויקט כמפורט לעיל.

1.2 שיתוף במקרקעין

1.2.1 יחסי שיתוף

1.2.1.1 הסכם שיתוף - המצאת אישורי מיסים

הסכם שיתוף שלפיו תהא זכות חזקה והנאה בלעדיות לכל אחד מהבעלים המשותפים, בחלקים מסוימים של המקרקעין המשותפים - ניתן לרישום.

נוהל זה מבחין בין מקרים בהם אין צורך בהגשת אישורי מיסים וניתן להסתפק בתצהיר כמפורט להלן, לבין מקרים שבהם נדרש להגיש אישורי מיסים.

א. מקרים בהם ניתן להסתפק בתצהיר עורך דין או אחד הצדדים להסכם השיתוף בנוגע למהות הסכם השיתוף חלף הצגת אישורי מיסים:

במקרים הבאים, אין צורך להמציא ללשכת הרישום אישורי מיסים כלל, ובלבד שצורף [תצהיר החתום על ידי עורך דין או אחד הצדדים להסכם השיתוף](#), המעיד כי מדובר באחד המקרים כדלהלן:

1. רישום הסכם שיתוף שאין עמו תמורה, הכולל חלוקה לעד 4 יחידות דיור בחלקה של עד דונם וחצי, וקיימת התאמה בין החלקים הרשומים בפנקס המקרקעין לבין התשריט וההסכם.

2. רישום הסכם שיתוף שנחתם במסגרת עסקאות של קבוצות רכישה, אשר נחתם בד בבד או לפני רכישת הזכויות במקרקעין על ידי חברי הקבוצה.

3. רישום הסכם שיתוף שאינו כולל הקניית חזקה ייחודית או הצמדת זכויות בניה (כגון: הסכם הקובע הוראות ניהול של המקרקעין).

במקרים אלו, ובכפוף להגשת התצהיר כאמור, לא יידרשו גם אישורי העדר חובות והיטל השבחה מהרשות המקומית.

ב. במקרים שאינם נמנים על אחת מחלופות 1-3 לעיל, יש להגיש אישורי מס כתנאי לרישום הסכם השיתוף, למעט אישור מס רכוש שאינו נדרש.

עם זאת, על מנת לייתר את הצורך בהחתמת רשות המסים על הסכם השיתוף עצמו ועל התשריטים המצורפים לו, יש לצרף [תצהיר עורך דין או אחד הצדדים להסכם השיתוף](#) המעיד (ע"י סימון החלופה הרביעית בתצהיר) כי הסכם השיתוף המוגש לרישום בפנקסי המקרקעין, זהה להסכם שדווח למיסוי במקרקעין ותואם לאישורים שניתנו בעקבות הדיווח, ואשר

מוגשים ללשכת הרישום במסגרת רישום ההסכם. למען הסר ספק, אין צורך בחתימת רשות המסים על התשריט או ההסכם עצמו.

במקרים אלו, ככל שבאישורי המסים נקבע "שווי מכירה" 0 או 1, לא יידרשו גם אישורי העדר חובות והיטל השבחה מהרשות המקומית. בכל מקרה אחר יידרשו אישורים אלו כדין.

1.2.1.2 רישום הערת אזהרה בגין הסכם שיתוף

הסכם שיתוף, כהגדרתו בסעיף 29 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, מגדיר שימוש וניהול מקרקעין בין שותפים, ואין בכוחו לעקוף את מגבלות הדין הכללי וחוקי התכנון (ר' ע"א 269/74 בוקובה נ' הממונה על המרשם פ"ד כט(1) 243), ואילו רישומה של הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 מתבצע על סמך התחייבות לעשיית עסקה או הימנעות הימנה.

הסכם שיתוף כהגדרתו אינו מגלם התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין, ולכן לא ניתן לרשום בגינו הערת אזהרה; יחד עם זאת, אם כלולה בהסכם בין השותפים התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין, המאפשרת רישום הערת אזהרה, ניתן לרשמה בכפוף לתנאי סעיף 126 לחוק המקרקעין. יצוין כי לעיתים קרובות יש בהסכמי שיתוף התחייבות להימנע מעשיית עסקה, בגינה ניתן לרשום הערת אזהרה על הימנעות. בכל מקרה, לא יצוין לצד ההערה המלל "בגין הסכם שיתוף".

1.2.1.3 רישום הסכם שיתוף

א. רישום הסכם שיתוף ייעשה על סמך בקשה שנחתמה על ידי כל השותפים במקרקעין נשוא ההסכם וחתימתם אושרה כדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה כאמור בתקנה 40(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. הוראות פרק ג' סימן א' לתקנות המקרקעין יחולו על רישום הסכם שיתוף, בשינויים המחויבים.

ב. לבקשה יצורפו:

- (1) הסכם השיתוף חתום במקור על ידי כל השותפים (ללא חובת אימות, כאמור).
 - (2) אישורים על תשלומי החובה כמפורט בהנחיה 1.2.1.1 בכפוף להסכם השיתוף.
 - (3) תשריט החלקה חתום על ידי כל הצדדים ומאושר על ידי מודד מוסמך.
 - (4) מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.
- ג. נרשמו במקרקעין נשוא ההסכם שעבודים/הערות - יש לנהוג כדרך שנוהגים עובר לרישום עסקה במקרקעין.
- ד. מסמכים נוספים - לפי הצורך ובהתאם לעניין.
- ה. טרם אישור הרישום, יש להעביר ההסכם לבדיקת רשם המקרקעין או מי שהוסמך על ידו לעניין זה.

1.2.1.4 צווים שיפוטיים המורים על רישום הסכם שיתוף בחלקת הרכוש המשותף

א. נראה, שלאור סעיף 56 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, החלטת בית משפט או בית דין המורה על רישום "הסכם שיתוף" בין שני בעלי דירות שמהותו חלוקת החזקה או השימוש בחלקת הרכוש המשותף בבית, בין הצדדים להליך - אינה ניתנת לרישום.

ב. היה ומתקבל צו לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, המורה על רישום הערה בגין הסכם השיתוף - תירשם הערה, אך על דירות הצדדים להליך או הדירות שבית משפט קבע בפסק הדין, שכן המדובר בפסק דין שניתן בסכסוך שבין בעלי דירה אחת לשנייה, כאשר שאר בעלי דירות הבית לא היו צד לאותו הליך, ולא ניתנה להם האפשרות לטעון את טיעוניהם ואשר עשוי להשליך על זכויותיהם ברכוש המשותף (פ.מ. 4.1.11).

1.2.2 פירוק השיתוף

1.2.2.1 רישום בית משותף אגב פירוק שיתוף מקרקעין

- א. בסעיף 42 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 נקבע: "היה עיקר המקרקעין המשותפים בית הראוי להירשם כבית משותף, רשאי בית המשפט, לאחר שקיבל חוות דעת של המפקח, לצוות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצאת דירות לשותפים לפי חלקיהם".
- ב. בהתאם להוראות תקנה 42 לתקנות המקרקעין, המפקח ייתן חוות דעתו כאמור בסעיף 42 (א) לחוק, לאחר שהומצאו לו להנחת דעתו, על ידי ב"כ הצדדים או הצד המעוניין:
- (1) החלטת בית המשפט שנתבקשה בה חוות הדעת.
 - (2) תשריט הבית מאושר על ידי מוסד תכנון או תשריט אחר הנותן תמונה נאמנה של הבית ודירותיו.
 - (3) כל מסמך אחר הנחוץ לו למתן חוות הדעת.
- ג. לאחר הבדיקה ישלח המפקח חוות דעתו, בצירוף העתק מהפנייה לביהמ"ש, בדבר היות הבית ראוי או לא ראוי להירשם כבית משותף ויצרף אליה העתק התשריט. עלה מתוך המסמכים שיש בכוונת הצדדים לקבוע צמידויות מיוחדות - יש להפנות תשומת לב בית המשפט לכך כי יש לעשות זאת בתקנון מוסכם, בהסכמת הבעלים. יובהר כי אין מקום להזמנת המפקח לחקירה על חוות דעת כזאת משום שאין הוא משמש "עד" במלאו תפקידו.
- ד. אושרה החלוקה המוצעת על ידי בית המשפט וניתן צו חלוקה והצו הוגש לרישום בפנקס הבתים המשותפים - יש לפתוח תיק ולטפל בבקשה כבבקשה רגילה אלא שאין צורך בבקשה פורמאלית.
- ה. צו המפקח ייערך כמקובל.
- ו. הבעלות בדירות תירשם, בהתאם להקצאתן לפי צו בית המשפט שישימש אסמכתא לרישום הבעלות בכפוף להמצאת אישורים על תשלומי החובה כדין. כאשר מתברר שיש חובה לשלם או להמציאם.

1.3 זכויות במקרקעי הזולת

1.3.1 שכירות

1.3.1.1 רישום שכירות בחלק בלתי מסוים של אחד מהשותפים

ניתן לרשום זכות של שכירות בחלק בלתי מסוים של אחד מהשותפים לבעלות, זאת ללא ציון או הגדרת השטח המושכר.

1.3.1.2 שוכר הוּפֵךְ להיות בעל נכס

הטמעת זכות השכירות בזכות הבעלות תתאפשר אם ההעברה היא בשלמות וללא משכנתה. אם השכירות כפופה למשכנתה או לשעבוד אחר והשוכר הוּפֵךְ להיות לבעל הנכס - אין השכירות מתבטלת מאליה, אלא בהסכמת בעל המשכנתה או בעל השעבוד. אין לגבות אגרה בגין פעולה זו מאחר וזכות השכירות מוטמעת בזכות החדשה - הבעלות.

1.3.1.3 העברת זכות שכירות בירושה

משהוגשה בקשה לרישום ירושה ובפנקס המקרקעין רשומה על שם המוריש זכות שכירות - יש לבדוק תחילה אם לפי תנאי השכירות יכול המשכיר לבטלה בגלל מותו של השוכר או בגלל אירוע שנובע ממותו של השוכר, או שהשכירות בטלה עם מותו :

א. כאשר קיים תנאי בתנאי השכירות, כי במות השוכר תתבטל השכירות, והוגשה בקשה לרישום הירושה, יש לנהוג כדלהלן :

(1) אין לרשום את הירושה ויש להחזיר את הבקשה למי שהגישה יחד עם ההסבר לכך.
(2) לעומת זאת, אם צורפה לבקשה לרישום ירושה הסכמת המשכיר להמשך קיומה של השכירות, לא תתבטל השכירות והירושה תירשם כמבוקש.

ב. כאשר השכירות רשומה על שם שני בני זוג ובתנאי השכירות קיים תנאי האומר: "במות אחד מראשי המשפחה, יתבטל חוזה החכירה הנוכחי ביחס למת ויישאר בתוקפו ביחס לראש המשפחה השני שיישאר בחיים", יש לנהוג כדלהלן :

(1) אם בן הזוג הנשאר בחיים מבקש לרשום על שמו את השכירות של בן הזוג שנפטר, יש לקבל את הסכמת בעל המקרקעין והחוכר הראשי (אם קיים כזה), והשכירות תירשם על שם בן הזוג שנותר בחיים.

הערה: האמור מתייחס בדרך כלל לחוזי חכירות משנה שנעשו על ידי אגודות שיתופיות בתור חוכרות ראשיות מרשות מקרקעי ישראל.

(2) אם יורשי הנפטר מבקשים לרשום את הירושה, כי אז בנוסף להסכמות הנדרשות מבעל המקרקעין והחוכר הראשי (אם קיים כזה), יש לקבל גם את הסכמת בן הזוג הנותר בחיים.

(3) בכל המקרים הנזכרים לעיל תחול האגרה האמורה בסעיף 3(ו) לתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות), ואין לדרוש אישורי מסים .

ג. כפי שקובעת תקנה 19 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, אם לפי תנאי השכירות יכול המשכיר לבטלה - יש לעכב את רישום הירושה, לשלוח למשכיר הודעה על הבקשה לרישום הירושה ולבקשו, שיודיע עמדתו תוך ארבעה עשר יום מיום קבלת ההודעה. הודיע המשכיר לרשם, תוך התקופה האמורה, על התנגדותו לרישום הירושה, לא תירשם הירושה אלא על פי צו מפורש של בית משפט מוסמך או אם הודיע המשכיר לאחר מכן על הסכמתו לרישומה.

לא הודיע המשכיר על התנגדותו, או הודיע על הסכמתו לרישום הירושה, יורה הרשם על רישום הירושה כמבוקש.

ד. משאישר משכיר כי לפי תנאי השכירות היא בטלה במוות השוכר, ומבקש להעניק מחדש את השכירות האמורה ליורש - אזי ביטול השכירות לפני רישום הענקתה מחדש יבוצע על פי הוראות מפקח.

המפקח יבקש תצהיר מאת המעוניין בדבר על שמות כל היורשים של בעל הזכות המתבטלת, ואם כל היורשים לא יתנגדו לביטול הזכות הוא יורה על מחיקתה. היה ונתקבלה התנגדות - יעביר המפקח את הבקשה יחד עם תיק הפעולה להחלטת הממונה על המרשם.

במקרה זה תחול האגרה האמורה בסעיף 3(ו) לתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות).

ה. נמצא שאין בתנאי השכירות תנאי, בדבר ביטול השכירות - תירשם הירושה, בהתאם לחוק וכאמור בתקנות. יש לנהוג בהתאם להוראה זו גם כשהשכירות רשומה על מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח, או קרן קיימת לישראל (שאז מיוצג המשכיר על ידי רשות מקרקעי ישראל).

1.3.1.4 העברת שכירות במקרקעין - הסייגים שנקבעו בסעיף 22 לחוק השכירות והשאלה

א. אם שלל או הגביל חוזה השכירות את העברת השכירות לאחר, אין להתיר את העברת השכירות, על ידי השוכר ללא קבלת הסכמת המשכיר או ללא צו של בית משפט.

ב. אם לא קיימת התניה בחוזה השכירות השוללת או המגבילה את השוכר להעביר את השכירות לאחר, במקרה זה יש לנהוג כדלקמן:

(1) לבקש מהשוכר שימציא את הסכמת המשכיר להעברת השכירות.

(2) הודיע השוכר כי המשכיר מסרב לתת הסכמתו, ישלח הרשם למשכיר מכתב בדואר רשום, ויודיע לו כי השוכר הגיש בקשה להעברת השכירות, וכי אם לא יומצא צו מבית המשפט המונע את ההעברה בתוך תקופה שתקבע על ידי הרשם ותצויין ע"ג המכתב, יאשר הרשם את הרישום.

ג. בחכירות למעלה מ- 900 שנה, כאשר חוזה החכירה שותק בקשר לשאלה אם יש צורך בהסכמת הבעלים להעברת השכירות או שלא נמצא החוזה, וכאשר מבקש ההעברה טוען כי אין בידו לאתר את הבעלים הרשום לצורך קבלת הסכמתו, יש לפעול כדלקמן:

(1) מבקש העברת החכירה יפרסם בשני עיתונים יומיים (במקרה הצורך גם בערבית) את בקשתו להעברת החכירה, בצירוף הודעה חתומה על ידי לשכת הרישום, שלפיה ככל שלא תוגש התנגדות לביצוע הרישום המבוקש, תוך 21 ימים ממועד פרסום ההודעה, יבוצע הרישום.

(2) בנוסף, ככל שניתן לאתר את כתובתו הרשומה של הבעלים מתיק הרישום או מעיון במאגרים רשמיים אחרים המצויים בידי הרשות, תשלח לשכת הרישום בדואר רשום העתק מהבקשה וההודעה כאמור, לכתובתו הרשומה של הבעלים.

(3) ככל שלא תתקבל בלשכה התנגדות להעברת החכירה, תוך 21 ימים מביצוע הפרסום ומשלוח ההודעה כאמור (לפי המאוחר), יבוצע הרישום. ככל שיתברר כי קיימת התנגדות לביצוע הרישום, לא יבוצע הרישום ללא החלטה של בית משפט מוסמך.

1.3.1.5 פעולות שכירות במקרקעי ישראל

- א. רישום שכירות/העברת שכירות/תיקון שכירות/ביטול שכירות ייעשה בהתאם ל"שטר פעולות שכירות במקרקעי ישראל" בנוסח המופיע [באתר האינטרנט של הרשות](#).
- ב. ניתן לעיין [בהנחיות לרישום](#) האמור [באתר האינטרנט של הרשות](#) ושל רשות מקרקעי ישראל.
- ג. חתימת רשות מקרקעי ישראל על גבי השטר כמחכירה מייתרת הגשתם של אישורי תשלום מס שבח ומס רכישה הנדרשים לצורך רישום עסקה כאמור בסעיף [1.1.1](#) א. (4), (5). (עדכון מיום 01.12.18)
- יודגש כי אין באמור כדי לגרוע מתוקפו של שיעבוד הרשום לטובת רשות המסים, ככל שרשום שיעבוד כאמור, לא ניתן יהיה לבצע את העסקה ללא אישור רשות המסים או מחיקת השעבוד. האמור בסעיף זה מתייחס רק למקרה בו רשות מקרקעי ישראל חתמה כמחכירה. במקרים בהם רשות מקרקעי ישראל חתמה כמסכימה להעברה או להארכת/תיקון תנאי חכירה, נדרשים אישורי מיסים כמקובל.
- ד. בעת ביצוע עסקה בדירה בבית משותף או בדירה הראויה להירשם כדירה בבית משותף אין צורך בהצגת אישורי מס רכוש.
- בעת ביצוע עסקה בזכויות במגרש, שלא בוצעה בהן עסקה לאחר 1.1.2000, יש להמציא ללשכת רישום המקרקעין אישור היעדר חובות למס רכוש, כתנאי לביצוע העסקה.
- ה. יש להמציא אישור תקף על היעדר חובות מהרשות המקומית ואישור לעניין היטל השבחה בו מצויין שמו של רוכש הזכות בהתאם למופיע בשטר, גם אם מוכר הזכות המצוין באישור שונה מהבעלים הרשום.

1.3.1.6 רישום הערת היוון במסגרת חכירות במקרקעי ישראל

- א. ברישום ראשוני, רשות מקרקעי ישראל תטביע חותמת בראש השטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל באחד הנוסחים כדלהלן: "חכירה מהוונת, יש הגבלה בהעברה אין הגבלה בהורשה", או "חכירה מהוונת, אין הגבלה בהעברה והורשה". לצד החותמת הקובעת את תנאי החכירה כאמור, תוטבע חותמת הנושאת את שם פקיד רמ"י וחתימת ידו. תירשם הערה בפנקס בהתאם לחותמת המוטבעת בראש השטר. במקרים בהם לא הוטבעה חותמת כלל התיק יוחזר לרשות מקרקעי ישראל לצורך חתימה בחותמת רלוונטית.
- ב. במקרה בו רשומה המדינה או קק"ל כבעלים או כחוכרת ראשית, וקיימת הערה שלפיה יש הגבלה בהעברה ו/או הורשה [בחכירת משנה](#), יש לקבל את הסכמת רשות מקרקעי ישראל להעברה.
- במקרה בו רשומה המדינה או קק"ל כבעלים, והחוכר הראשי הינו גוף שאינו קק"ל או המדינה, וקיימת הערה שלפיה יש הגבלה בהעברה ו/או הורשה [בחכירת משנה](#), יש לקבל את הסכמת רשות מקרקעי ישראל להעברה, [ובנוסף](#) יש לעיין בתנאי חכירת המשנה לעניין הצורך

בהסכמת החוכר הראשי, וככל שנדרשת הסכמתו, יש לקבל גם את הסכמתו של גוף זה. (עדכון מיום 11.11.18)

- ג. הסכמת רשות מקרקעי ישראל להעברה בהתאם לסעיף ב' לעיל, תתקבל באמצעות "אישור העברת זכויות בהתייחס להערה הרשומה בדבר הגבלה על העברת זכויות ("זרים")
- ד. במקרים בהם מוגשת בקשה לרישום עסקה בנכס בו רשומה הערה שונה מאחר הנוסחים הנ"ל, הבקשה תועבר לבדיקה ויינתנו הנחיות פרטניות.

1.3.1.7 אישור פרטני להיוון והארכת תקופת חכירה

כאשר מתבצעת העברת זכות חכירה ובמסגרת ההעברה בחר החוכר להוון את זכויותיו, עליו להמציא המסמכים הבאים:

- (1) שטר העברת שכירות (ללא תיקון תנאים) ובו יצוין תאריך סיום החכירה החדש או התאריך המצוין בפנקס המקרקעין.
- (2) אישור היוון ו/או הארכת תקופת חכירה בהתאם לטופס המופיע בכתובת האתר - (להלן: "האישור"). במקרה זה, אין צורך בחתימת נציג האוצר על גבי האישור.
- (3) האישור יומצא ללשכת הרישום ב-3 עותקים ויחולק, לאחר אישור הפעולה באופן הבא:

א. העתק לתיק הפעולה

ב. העתק לחוכר

ג. העתק עבור רשות מקרקעי ישראל.

1.3.1.8 רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות

מקרקעי ישראל

א. לא תידרש הסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום הורשה בחכירה בנכס שבבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח או קק"ל, שהוא אחד מאלה:

1. נכס אשר ברישום הראשוני הוטבעה בראש השטר החותמת "חכירה מהוונת יש הגבלה בהעברה אין הגבלה בהורשה" ולצידה חתום נציג הרשות בחותמת שמו וחתימת ידו.

2. נכס אשר ברישום הראשוני הוטבעה בראש השטר החותמת "חכירה מהוונת אין הגבלה בהעברה והורשה" ולצידה חתום נציג הרשות בחותמת שמו וחתימת ידו.

כלל זה יחול כאשר המקרקעין רשומים הן על שם מדינת ישראל ורשות הפיתוח והן על שם קרן קיימת לישראל והנעברים נושאים תעודת זהות ישראלית.

כאשר נדרשת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום הורשה, יש לצרף בנוסף למסמכים הדרושים המעידים כי המוטב זכאי להרשם כחורש בהתאם לדין (צווי ירושה/ צוואה/ הסכם חלוקת עזבון וכו'), את הטופס "הסכמה לרישום ירושה/צו קיום צוואה/רישום עזבון" חתום בחותמת נציג הרשות (תיקון מיום 18.2.2018).

1.3.1.9 נושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל, שהורשו לייצג את הממשלה

בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל

הודעה על הרשאה, שפורסמה בילקוט פרסומים מס' 6607, מיום 12.6.13, מרשה לכל אחד מנושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל, המפורטים בטור א' שבתוספת, לייצג את הממשלה בכל עסקה מהעסקאות שמדובר בהן בסעיפים 4 או 5 לחוק נכסי המדינה, תשי"א – 1951, ולחתום על המסמכים הנוגעים אליהם ולניהולם.

ההדגשה, במקרה דנן, היא שכל אחד מנושאי המשרות שפורסמו בהרשאה הנ"ל, מורשה לייצג את הממשלה בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל.

אישור עורך דין של הרשות על גבי השטרות השונים, כי נציג הרשות – המוסמך לחתום בשם הרשות – חתם על השטר בפניו יהווה אסמכתא מספקת לכך שהחותם הוא נושא המשרה המורשה לייצג את המדינה, כמפורט בתוספת להרשאה האמורה (מק' 7/91, עדכון 2013).

1.3.1.10 תנאים מיוחדים המצורפים לשטר השכירות

א. בכל מקרה שמצורפים לשטר תנאים מיוחדים יש לוודא שהצדדים חתמו על התנאים המצורפים לשטר השכירות.

ב. כאשר מצורפים לשטרי השכירות, המוגשים לרישום, תנאים מיוחדים כשהמקור בלבד חתום על ידי הצדדים ויתר ההעתיקים הינם מצולמים, ניתן לקבל עותקים אלה כשהם מאומתים על ידי עורך הדין כמתאימים למקור.

ג. העתיקים ממסמכים סרוקים:

(1) בשל סריקת תיקי רשות מקרקעי ישראל, ממציאה הרשות ללשכות הרישום, שטרות חתומים להם מצורפים חוזי החכירה, אשר הופקו ממאגר המסמכים הסרוקים (להלן: "המסמכים").

(2) סוכם עם רשות מקרקעי ישראל, כי המסמכים יאושרו בנוסח הבא: "חוזה זה הוצא מתיק רשות מקרקעי ישראל, שעבר הליך הדמיה והינו מתאים לשטר החכירה הרצ"ל".

(3) את הנוסח האמור, מוסמכים לאשר, בצירוף חתימה וחתימת נציגי הרשות בעלי התפקידים המוסמכים לחתום על גבי שטרות - בהתאם לתוספת ב' להודעה על הרשאה לפי ילקוט פרסומים מס' 6607 מיום 12/6/2013 עמ' 5096-5100.

ד. העתק מאושר של מסמך שמוזער:

הובא לידיעתנו על ידי רשות מקרקעי ישראל, כי מסמכים מקוריים, הנדרשים לצורך רישומה של עסקה במרשם המקרקעין, אבדו.

במקרה כזה, אין מניעה לאשר רישומה של העסקה בהסתמך על העתיקים מאושרים ובלבד, שלמסמכי העסקה יצורף תצהיר, של מנהל הארכיב המחוזי או של מנהל הרשומות הארצי ברשות, בו יצוין, כי המסמכים המצורפים הינם העתק מאושר של המסמכים המקוריים שמוזערו.

ה. במקרים בהם פרטי שטר השכירות, ובכלל זה פרטי המקרקעין או פרטי בעלי הזכויות אינם תואמים לפרטים הרשומים בחוזה המצורף לשטר השכירות, יבוצע הרישום על פי השטר

בלבד ללא דרישת בקשה נוספת וזאת בתנאי שמספר התיק ברשות מקרקעי ישראל צויין על גבי השטר ותואם למספר המופיע בחוזה המצורף (תיקון מיום 18.02.2018) .

1.3.1.11 רישום תנאים משטר השכירות בפנקסי המקרקעין והמשך הפעילות על פיהם

כאשר שוכר מבקש לבצע פעולה בזכות השכירות שלו (העברת השכירות, מישכונה) וכן כשיורשי השוכר מבקשים לרשום את הירושה, מבקש הרשם לבדוק תחילה את תנאי השכירות כדי לוודא שאין בהם תנאי המגביל או המונע את עשיית הפעולה המבוקשת.

באותם מקרים שלמבקש הפעולה אין עותק מאושר משטר השכירות, שומה על הרשם להזמין את תיק הפעולה אשר לעיתים הוא גנוז בארכיון. הזמין הרשם את תיק הפעולה ובדק את שטר השכירות על תנאיו, יעדכן בפנקסי המקרקעין את הפרטים הבאים לגבי השכירות האמורה: ניתן/לא ניתן להעביר השכירות/למשכנה/להורישה, ללא הסכמת המשכיר.

נרשמה הערה כנ"ל, ניתן להסתמך עליה בכל הפעולות שתבוצענה באותה שכירות ללא צורך בהזמנת התיק פעם נוספת.

באותם מקרים שהמשכיר הוא תאגיד והשכירויות על אותה חלקה מתייחסות לדירות או בתי עסק שהושכרו לפני 22.8.63 [תאריך תחולת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)], אפשר להסתמך על התנאים הכלולים בשטר שכירות אחד לגבי יתר השכירויות שבאותה חלקה.

1.3.1.12 שכירות שחלפה תקופתה

א. נרשמה שכירות לתקופה מסוימת ותמה התקופה, יש לראות את זכות השכירות כנמשכת, כל עוד הצדדים לא ביקשו את ביטולה (סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה התשל"א-1971).

מכאן, שיכולים הצדדים לבקש את הארכת תקופתה של השכירות - פעולה כזאת אפשר לרשום על סמך שטר תיקון, ואין צורך לבטל את הרישום הקיים ולרשום שכירות חדשה.

ב. אין לאשר לרישום כל עסקה לגבי זכות כזו (כגון: העברת שכירות, משכנתה וכיו"ב). למבקש את רישום העסקה יש להודיע, כי זכות השכירות פג תוקפה, בחלוף התקופה שנקבעה לתוקף הרישום.

ג. אין לרשום ירושה לגבי זכות כזו. למבקש את רישום הירושה יש להודיע, כי זכותו של המוריש בשכירות פג תוקפה.

ד. ניתן לרשום לגבי שכירות כזו צווים של בית המשפט, כגון: עיקולים, צווי מניעה, וכיו"ב, וכן הוראות של רשויות אחרות המוסמכות לכך (היטל השבחה, הערות על ידי מוסדות תכנון וכיו"ב).

ה. ניתן לרשום הערת אזהרה על התחייבות לעשות עסקה בזכות זו, כאשר הבקשה מוגשת על ידי הקונה – הזכאי, בכפוף לאמור בפסקה ז' להלן.

ו. כאשר נעשה רישום על פי צו של בית המשפט או של רשות אחרת שמוסמכת לכך, בהתאם לפסקה ד דלעיל, יש להודיע לרשות שהורתה על הרישום כי הרישום בוצע אף כי זכות השכירות פג תוקפה.

ז. במקרה של רישום הערת אזהרה, כאמור בפסקה ה דלעיל, יש לדרוש מהזכאי שיציין בטופס הבקשה כי ידוע לו שזכות השכירות פג תוקפה.

1.3.1.13 ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים

- א. כאשר תקופת השכירות טרם הסתיימה - יש לראות את ביטול השכירות כעסקה לכל דבר, וממילא יש לצרף את אישורי המיסים לבקשת הביטול.
- ב. כאשר תקופת השכירות הסתיימה ואין עמה ברירה (אופציה) להארכת השכירות - אין לראות את ביטול הרישום כעסקה, וממילא אין צורך לצרף אישורי מיסים.
- ג. כאשר תקופת השכירות הסתיימה, ובתנאי השכירות נכללה ברירה להארכתה יש להפנות את המבקש למשרד מיסוי מקרקעין.
- החליט מנהל מס שבח לראות בביטול השכירות משום "מכירה של זכות", כי אז יש לצרף אישורי המיסים. החליט שלא לראות בביטול "מכירה של זכות", אין צורך לצרף את אישורי המיסים.
- ד. כאשר המשכיר הוא רשות מקרקעי ישראל, והביטול נעשה לפי בקשת הרשות (בין אם על פי בקשת הרשות בלבד, ובין אם על פי בקשת הרשות והשוכר) אין צורך לצרף אישורי מיסים וזאת אף אם טרם הסתיימה תקופת השכירות.

1.3.1.14 מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות

שפורקו

- א. במרשם המקרקעין קיימים רישומים של חכירות שהוענקו בזמנו על ידי הקרן הקיימת לאגודות שיתופיות שונות, וכן רישום של חכירות משנה שהועברו על ידי האגודות למחזיקים מטעמן במקרקעין.
- ב. האגודות הנ"ל פורקו בחלקן.
- על פי חוזה החכירה, במקרה של חיסול האגודה - יתבטל חוזה החכירה ביחס לאגודה וכל הזכויות והחובות כלפי הקרן יועברו ל"ניר שיתופי", אם תסכים לכך.
- ג. ניר שיתופי אישרה, במכתבה מיום 5.12.93, המצורף ומסומן כנספח "א", כי אין לה התנגדות להשבת הזכות לקרן הקיימת לישראל.
- ד. מינהל מקרקעי ישראל, המנהל את קרקעות הקרן הקיימת לישראל, פנה בהסתמך על נספח "א", בבקשה, להורות על ביטול החכירות הרשומות לטובות האגודות השיתופיות שפורקו, ועל שינוי מעמד חוכרי המשנה לחוכרים, ללא שינוי בתנאי החכירה.
- ה. המינהל המציא את אישורו של מר דב שטאוב, סגן נציב מס הכנסה ומס רכוש, מיום 30.1.95, המצורף ומסומן כנספח "ב".
- ו. לאור כל זאת, לפי תקנה 62 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל – 1969 (תקנה 70 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011), הורה הממונה על המרשם על ביטול הרישום של החכירות שהוענקו על ידי קרן קיימת לישראל לאגודות השיתופיות שפורקו והמנויות ברשימה המצורפת והמסומנת נספח "ג".
- ז. במקרים בהם קיימות חכירות משנה, העלאת חכירת המשנה לדרגת חכירה ראשית במקום האגודות, המתבצעת מכח תקנה 61א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום, תשע"ב – 2011),

תתבצע באמצעות טופס "בקשה להעלאת חכירת משנה לדרגת חכירה ראשית" חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל, בכפוף לכך שלא תמה תקופת חכירת המשנה (מק' 4/95). ככל שקיימים שעבודים או הערות על חכירת המשנה, הם יועתקו לחכירה שהועלתה לדרגה הראשית כאמור. (תיקון מיום 31.8.2017)

נספח א'

לכבוד

הממונה על המרשם

רח' בן יהודה 34

ירושלים

א.נ.,

הנדון: מחיקת חכירות ראשיות לטובת אגודות שיתופיות שנמחקו

בהמשך לפנייתו של מר דוד גדול, המפקח על רישום מקרקעין פ"ת, הריני להודיעכם בשם "ניר שיתופי" כי אין לנו התנגדות להעברת כל זכות אם קיימת כזאת, בחכירות ראשיות לקרן קיימת לישראל, ובתנאי מפורש כי לא נחויב בכל תשלום או הוצאה כספית מכל מן וסוג עקב העברה הנ"ל. נבקש אישורכם לכל האמור מעלה.

כל זה בהתאם לרשימה הר"ב שנתקבלה מידי מר דוד גדול. בברכה,

אליעזר בן צבי
מנכ"ל ניר שיתופי

שמחה אסף
יו"ר ניר שיתופי

נספח ב'

אל

משרד המשפטים – הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

הנדון: ביטול חכירה ראשית של אגודות שיתופיות שפורקו

לפי בקשת מינהל מקרקעי ישראל, הריני לאשר, כי אין לי התנגדות שבכל אותם מקרים בהם האגודות השיתופיות היו חוכרים ראשיים, אשר החכירו את קרקעותיהם לחוכרים שונים, ימחקו כחוכרים ראשיים והמשתכנים יירשמו כחוכרים ראשיים מאת מינהל מקרקעי ישראל במקומם. האמור לעיל מבוסס על הצהרת "ניר שיתופי" כי היא מוותרת על האופציה להירשם כחוכרת ראשית (במקום האגודות שפורקו), ואינה תובעת תמורה כלשהי עבור ויתור זה.

הסכמתי מוגבלת לתקופת חכירת המשנה של המשתכנים, עד גמר אותה חכירה ולא לחידושה.

בברכה,

דב שטאוב

סגן נציב מס הכנסה ומס רכוש

נספח ג'

על פי בדיקתנו קיימת אופציה ל"ניר שיתופי" לקבל זכות חכירה. עם חיסול האגודה בחוזי חכירה ראשית של האגודות הבאות:

- א. שכונת פועלים חקלאיים א' בכפר סבא, אגודה שיתופית בע"מ.
- ב. שיכון פועלים חקלאיים ב' בנתניה, אגודה שיתופית בע"מ.
- ג. שיכון פועלים ותיקים באבן יהודה, אגודה שיתופית בע"מ.
- ד. שכונת פועלים בגן יבנה, אגודה שיתופית בע"מ.
- ה. שכונת פועלים "נוה דוד", אגודה שיתופית בגדרה בע"מ.
- ו. שכונת אליעזר, אגודה שיתופית בע"מ.
- ז. ינוה שכונת פועלים בכפר סבא, אגודה שיתופית בע"מ.
- ח. שכונת פועלים חקלאיים א' בבנימינה, אגודה שיתופית בע"מ.
- ט. שיכון פועלים ותיקים ראשון לציון, אגודה שיתופית בע"מ.

1.3.1.15 אישור לרישום היוון ו/או הארכת תקופת החכירה

- א. רישום היוון ו/או הארכת תקופת החכירה ייעשה בהתאם ל"אישור לרישום היוון ו/או הארכת תקופת החכירה" (להלן: "טופס תקנה"), כפי שנוסח ונקבע ובהתאם להנחיות רשות מקרקעי ישראל.
- ב. על פי סיכום בין הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין לבין מיסוי מקרקעין ורשות מקרקעי ישראל, החל מיום 06.02.2020 לא נדרשת חתימת רשות המסים על גבי "טופס תקנה". תשומת הלב כי אין באמור כדי לפטור מדיווח לרשות המסים בהתאם לדין.
- ג. הערה במרשם בדבר היוון והגבלה בהעברה ובהורשה תירשם בהתאם לסוג הנכס כמצוין באישור האמור.
- ד. החל מיום 29.03.2020 טופס תקנה יוגש לרישום רק באמצעות דואר אלקטרוני מרמ"י לתיבות הדואר האלקטרוניות של לשכות הרישום. בעת שליחת טופס התקנה מאת רשות מקרקעי ישראל לרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, תצורף הכתובת האלקטרונית של מגיש הבקשה, ואישור הפעולה ישלח למגיש הבקשה מהרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, בעת ביצוע הרישום הרשום.
- ה. העתק מהטופס המאושר על ידי לשכת הרישום, בציון מס' שטר/פעולה ו/או בציון הסיבה לאי רישום השינוי בפנקס, יועבר לרשות מקרקעי ישראל.

1.3.1.16 רישום חכירות בשם מדינת ישראל

המדינה כבעלים אינה יכולה לבצע עסקה ו/או פעולה עם עצמה. לצורך זה משרדי הממשלה השונים, כגון משרד הביטחון הם מדינת ישראל.
אם נוצר מצב שהבעלות והחכירה רשומות כל אחת בנפרד על שם המדינה, כתוצאה מהעברת זכויות, יש למזג את השכירות בבעלות ולבטל את רישומה של השכירות [תקנה 69 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011]. (28.4.96).

1.3.1.17 רישום חכירה לתקופה של עד 25 שנה

בוטל.

1.3.1.18 פרסום תנאי חכירה בילקוט הפרסומים - רשות מקרקעי ישראל

- א. חוזי החכירה הנחתמים ברשות מקרקעי ישראל, מורכבים משני חלקים - "מבוא" ו"תנאי חכירה".
- המבוא כולל פרטים ייחודיים לחכירה המסוימת, כגון שם החוכר, הגדרת הנכס ותנאים מיוחדים ואילו תנאי החכירה כוללים תנאים כללים הזהים לרוב סוגי החוזים ברשות.
- ב. סוכם, כי נוסח "תנאי החכירה" שפורסם בילקוט הפרסומים, יחול על המוכר על ידי אזכור ילקוט הפרסומים המתאים ב"מבוא" לחוזה החכירה עליו יחתמו הצדדים.
- ג. משמעות השינוי האמור היא שלשטר השכירות שיוגש ללשכות רישום המקרקעין, יצורף המבוא לחוזה בלבד, ואילו התנאים שיחולו יאוזכרו על ידי ציון מספר ילקוט הפרסומים. נוסח התנאים פורסם בילקוט פרסומים מס' 4818 מיום 4.11.99 (עמודים 1026 עד 1032). אזכור של ילקוט הפרסומים מופיע בסיפא של ה"מבוא" לחוזה החכירה עליו יחתמו הצדדים (3/01).

1.3.1.19 בקשה למחיקת זכויות במקרקעין להשבה

בקשה למחיקת זכויות במקרקעין אשר היו לקניין בעל הקרקע (מדינה, קק"ל או רשות הפיתוח) לפי סעיף 29 לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד – 2014, תוגש באמצעות טופס הבקשה שלהלן (תיקון מיום 17.5.17):

מדינת ישראל

משרד המשפטים – הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

לשכת רישום המקרקעין ב - _____

בקשה למחיקת זכויות במקרקעין להשבה

לפי סעיף 29(ה) לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-

(2014)

תיאור המקרקעין:	הגוש	החלקה	תת חלקה	הספר	הדף

בהתאם להוראת סעיף 29(ה) לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה),
התשע"ד- 2014 (להלן: "החוק"), מבקשים הממונים -

למחוק את הזכויות והשעבודים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, כדלהלן:

1. רשימת הזכויות/שעבודים אותם מבוקש למחוק:

תאריך הרישום	לפי שטר מס'	שם השוכר/ המוטב	הזכות/ השעבוד

להשיב רישום זכויות/שעבודים כדלהלן:

2. רשימת הזכויות/שעבודים אותם מבוקש לרשום:

תאריך הרישום	לפי שטר מקורי מס' / בהתאם לתשריט	שם השוכר/ המוטב	הזכות/ השעבוד

לרשום הערה בדבר השבת קרקע לקניין בעל הקרקע.

תאריך	הממונים

יש לסמן X

1.3.2 משכנתה

1.3.2.1 הגשת בקשה לרישום משכנתה

- א. על פי הוראת הממונה על המרשם, החל מיום 1.4.15, בכל המקרים בהם מבוקש רישום פעולה על סמך שטר שנערך, נחתם ואומת כדין - ייחשב השטר כטופס בקשה ולא יהיה צורך לצרף את הבקשה לרישום מקרקעין לשטר.
- ב. שטר משכנתה בשני עותקים מודפסים חתומים במקור ומאומתים כדין (ללא תיקונים ומחיקות).
תשומת הלב כי בהגשת בקשה מקוונת לרישום משכנתה די בהגשת שטר משכנתה בעותק אחד חתום כדין ומאומת באופן אלקטרוני.
ראה דוגמה [לשטר משכנתה](#) ודוגמה לשטר משכנתה למוסד בנקאי [בנספת מס' 2](#).
- ג. אם לא בוצעה עסקה בנכס מאז יום 31.12.1999, יש לצרף אישור על תשלום מס רכוש, מופנה לרשם המקרקעין, על תשלום המס שמגיע מבעל הנכס או פטור ממנו, בתוקף ליום הגשת התיק: (1) כאשר המשכנתה נרשמת על נכס הרשום בפנקסי הבתים המשותפים אין צורך באישור.

(2) כאשר המשכנתה נרשמת על זכות שכירות בדירה שאינה רשומה בפנקס הבתים המשותפים אין צורך באישור מס רכוש. יש להמציא הוכחה כי המשכנתה נרשמת על זכות שכירות בדירה (על ידי תצהיר של המבקש, או על ידי אישור הרשות המקומית).

ד. בוטל (מק' 8189).

ה. אישור על העדר חובות לרשות המקומית. בעת רישום משכנתה ביחידה רישומית נפרדת שנוצרה במסגרת שלב א' של תמ"א 38, אין צורך לצרף אישור כאמור (תיקון מיום 31.5.16).

ו. כאשר הבקשה מכוונת למשכון זכות של שכירות - ובתנאי השכירות נקבע, שמשכון הזכות מותנה בהסכמה של המשכיר - יש לצרף לבקשת הרישום הסכמה בכתב, כאמור.

ז. כאשר הבקשה מכוונת למשכנתה שנייה או משכנתה בדרגה שווה - ובתנאי המשכנתה הראשונה נקבע שמשכנתה נוספת מותנית בהסכמת בעל המשכנתה - יש לצרף לבקשת הרישום הסכמה בכתב של בעל המשכנתה שלטובתו רשומה המשכנתה הקודמת, כאמור.

ח. במקרים שבהם הסכמתו של הבנק שלטובתו נרשמה משכנתה בדרגה ראשונה או משכנתה בדרגה שווה מותנית בתנאי כלשהו הקשור ברישום לא תירשם המשכנתה והבנק יידרש לתקן את הסכמתו. אם ההתניה בהסכמת הבנק לא מופנית ללשכת הרישום ניתן לקבלה (החל מיום 29.2.16).

ט. לא יתאפשר רישום משכנתה מדרגה שניה או משכנתה מדרגה שווה כשהסכמת הבנק ניתנת על דרך ההפניה "אני נותן את הסכמתי כאמור לעיל" (כשהאמור לעיל כולל התניה) (החל מיום 29.2.16).

י. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות ולהנחת דעתו של הרשם.

1.3.2.2 רישום משכנתה לזכות שני תאגידים בנקאיים

כאשר בשטר המשכנתה מפורטים שמות של שני בנקים ומצוין בשטר ו/או, יש לרשום את שמות שני הבנקים בפנקס המקרקעין (7/2000).

1.3.2.3 רישום משכנתה, העברת משכנתה ותיקון משכנתה – דרישת אישור על סילוק חובות לרשות המקומית

א. בהתאם לפסיקת בית משפט העליון (בג"ץ 7009/04), החל מיום 2/3/14, יש לדרוש כתנאי לרישום משכנתה ו/או העברת משכנתה, תעודה המעידה על סילוק חובות לרשות המקומית מאת בעל הנכס, בהתאם לסעיף 324(א) לפקודת העיריות וסעיף 21 לפקודת המועצות המקומיות, ביחס לאותו נכס בו מבוקש רישום המשכנתה.

ב. ככל שהמשכנתה נרשמת לחובת משתכן אגב רישום ראשוני של הבעלות או החכירה על שמו, ולשטרות צורף אישור על כך שהנכס הוכרז כשיכון ציבורי – אין חובה לדרוש בנוסף, אישור על תשלום חובות לרשות המקומית כאמור לעיל.

ג. ככל שתוגש בקשה לתיקון משכנתה באופן בו ישתנו פרטי המשכנתה המקורית בתוספת לפרטים המקוריים או בתנאיה, דהיינו **הגדלת הסכום המובטח, הוספת נכס, הוספת ממשכן והוספת לוה** - יש לפעול כפי שפועלים בעת רישום המשכנתה ולדרוש, כתנאי לתיקון המשכנתה, תעודה המעידה על סילוק חובות לרשות המקומית כאמור לעיל.

ד. ככל שמדובר בתיקון שאינו מבין אלה המנויים לעיל, לרבות בקשה לתיקון טעות סופר שנפלה במסמכי היסוד - לא יידרש אישור כאמור (נ. 11/2014).

1.3.2.4 ביטול הצורך בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה

הוחלט על ידי רשות מקרקעי ישראל לבטל את הצורך בקבלת הסכמת הרשות כאשר חוכרים מבקשים לרשום משכנתה בנכסים המוחכרים והרשומים בפנקסי המקרקעין, לרבות בבנייה נמוכה למגורים, תעשייה, מסחר, תירות וחקלאות.

1.3.2.5 חתימה על התנאים המצורפים לשטר משכנתה

- א. אין לרשום המשכנתה בלא שיצורפו התנאים לשטר המשכנתה.
- ב. כל התנאים המצורפים לשטר המשכנתה יהיו חתומים במקור על ידי הצדדים וכמספר השטרות. יש לנהוג באופן דומה כאשר לשטרי המשכנתה מצורפים גם תנאים מיוחדים.
- ג. החתמת התנאים תיעשה בהטבעת החותמת על דפי השטר והתנאים שיסודרו כמניפה.

1.3.2.6 שינויים בשטר רישום/תיקון/פדיון משכנתה או בהתחייבות לרישום משכנתה

- א. אין לקבל בשום מקרה שטר משכנתה או התחייבות לרישום משכנתה, בו בוצעו שינויים כלשהם, מבלי שהבנק אישר בחתימתו תיקונים אלה.
- ב. רשם המקרקעין רשאי לאשר, כחריג, תיקון בשטר ובלבד שיהיה קריא וחתום באופן הבא:

(1) תיקונים בסכום ההלוואה וזיהוי המקרקעין (גו"ח) - יחויבו בחתימות הצדדים. במקרים נדירים שבהם השתכנע רשם ללא כל ספק כי נעשתה טעות וברור לגמרי מהי (למשל, סיכול ספרות בפרטי הדירה), ניתן לאשר את התיקון, ולהסתפק בחתימת הממשכנים כאסמכתא לתיקון הטעות.

(2) תיקון בשטח ובחלק הממושכן יחתם לכל הפחות בידי בעל המשכנתה.

(3) תיקון בסוג הזכות הממושכנת (חכירה/בעלות) יחתם לכל הפחות בידי בעל המשכנתה. במקרה שבו מוגש לרישום שטר משכנתה המתייחס לזכות חכירה כזכות הממושכנת, ובין מועד החתימה על השטר ועד להגשתו לרישום, הומרה זכות הממשכן מחכירה לבעלות (ברישום רפורמה על פי הודעה חד צדדית של רשות מקרקעי ישראל), ניתן יהיה לקבל את השטר בכפוף לתיקון הזכות הממושכנת מחכירה לבעלות על ידי הרשם, או בחתימת הממשכנים ככל שאלו עומדים בפניו.

1.3.2.7 באילו מקרים יש להמציא שטר תיקון משכנתה/שטר פדיון חלקי/בקשה לביטול משכנתה

- א. כאשר מדובר בפירעון מלא של ההלוואה או העברת (גרירת) המשכנתה לנכס אחר או אירוע אחר שכתוצאה ממנו נמחקת המשכנתה במלואה מנכס מקרקעין יש להגיש בקשה לביטול משכנתה.

- ב. כאשר מדובר בביטול משכנתה באופן מלא בנכס אחד והמשכנתה ממשיכה לרבוץ על נכסים נוספים שעליהם נרשמה במקור יש להגיש בקשה לביטול משכנתה. במקרה זה, במידה ורשומה, בנכסים הנוספים, הערה המפרטת את כל הנכסים האחרים עליהם נרשמה המשכנתה מלכתחילה - יתוקן הרישום בנכסים אלו ויימחק אזכורו של הנכס ממנו נמחקה המשכנתה במלואה. הבנק יתייחס לכך בגוף בקשת הביטול (כאמור בהוראת נוהל 1.3.2.18).
- ג. אם מדובר בפירעון חלקי של המשכנתה אשר מביא להפחתת סכום המשכנתה הרובצת על נכס או להפחתת החלק הממושכן בו מבלי שיחול כל שינוי בתנאי המשכנתה המקוריים יש להגיש שטר פדיון משכנתה חלקי. במקרה והמשכנתה רובצת על נכסים נוספים ועליהם לא חל הפירעון החלקי, תיווסף לשטר הערה כי לא יחול שינוי בפרטי המשכנתה בנכסים האחרים עליהם רובצת המשכנתה.
- ד. בכל מקרה בו כתוצאה מרישום הפעולה, לא נמחקת המשכנתה אך חל שינוי בפרט מפרטי רישום המשכנתה המקורית או בתנאיה (בתוספת שינוי בסכום או ללא שינוי בסכום), לרבות פרטי הממשכנים או בעל המשכנתה יש להגיש שטר תיקון משכנתה.

1.3.2.8 רישום משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר

הוגשה בקשה לרישום משכנתה לגבי מקרקעין הנמצאים בהליכי הסדר, נדרש אישור פקיד ההסדר למעט במקרים בהם מבוקש רישום המשכנתה בדירה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים (סעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969).

אישור פקיד ההסדר נשלח ישירות לרשם המקרקעין באמצעות המערכת התפעולית של הרשות.

1.3.2.9 רישום שעבודים במטבע זר

- א. על פי חוזר בנק ישראל מיום 11.5.98 ובהתאם להודעת הממשלה מיום 28.4.98, השתנה משטר הפיקוח על מטבע חוץ וניתן היתר המאפשר ביצוע כל העסקאות במטבע חוץ ועם תושב חוץ.
- ב. לאור השינוי האמור, ניתן לרשום בפנקסי המקרקעין משכנתאות והערות אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתה שהסכום הנקוב בהם הוא במטבע חוץ.
- הדברים אמורים לגבי פרטיים וחברות ללא כל הגבלה.

1.3.2.10 רישום משכנתה שיש בה תנאי האוסר על הממשכן לפדות את המשכנתה לפני המועד לקיום החוב

ניתן לרשום משכנתה שתנאיה כוללים סעיף האוסר על החייב ויורשו לפדות את המקרקעין הממושכנים לפני המועד לקיום החוב. עם זאת, יש להסב את שימת הלב של בעלי העסקה לכך שלמרות התנאי כאמור, ניתן יהיה לפדות את המשכנתה לפני המועד לקיום החוב וזאת על פי הוראת סעיף 88 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

1.3.2.11 רישום משכנתה במקרקעין מעוקלים

אין לאשר רישום משכנתה על מקרקעין המעוקלים בעיקול זמני.

1.3.2.12 רישום משכנתה במקרקעין על זכות שרובצת עליה הערת אזהרה

- א. בכל מקרה שרשומה הערת אזהרה, יש לציין על גבי השטר "כרשום בפנקס המקרקעין" וכן יש לקבל את הסכמת הזכאי כאשר מבקשים לרשום משכנתה.
- ב. המדובר במקרים בהם רשומות בפנקס המקרקעין הערות אזהרה לטובת רוכשים ובעל המקרקעין מבקש לרשום משכנתה בשלמות על המקרקעין, ועולה השאלה האם מדובר בעסקה הסותרת את תוכן הערות האזהרה, ויש לוודא שלא.
- ג. יש לקבל הסכמות מפורשות של בעלי הערות האזהרה ולא לקבל הסכמה עליה חתום הקבלן (או בא כוחו) מכוח יפוי כוח אשר ניתן על ידי בעל הערת האזהרה כאמור, למעט מקרה חריג בו מבקש הרישום יציג את הסכם הרכישה עם אותו מוטב הערה, שבו קיים סעיף מפורש המאשר לקבלן ליטול בעתיד אשראי נוסף ולרשום משכנתה.
- ככל שתובא הסכמה ברורה וחד משמעית מאת בעלי הערות האזהרה (שלא חתומה באמצעות יפוי כוח), יתאפשר רישום משכנתה על ידי שטר בו יצוין כי רשומות הערות אזהרה .

1.3.2.13 רישום משכנתה לאחר רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה

- נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה, ולאחר מכן מוגשת בקשה לרישום זכות משכנתה באותם מקרקעין ובין אותם צדדים, וסכום החוב שונה (גבוה או נמוך) מזה המצוין בהתחייבות - ביטול הרישום של הערת האזהרה ייעשה רק לאחר קבלת הסכמת בעל המשכנתה.
- ההסכמה תצוין על גבי שטר המשכנתה או במסמך נפרד.
- ביטול הרישום, במקרה זה, אינו חייב באגרה.

1.3.2.14 רישום משכנתה בנכס בו רשומה הערה בדבר צו הריסה

ר' נוהל 2.4.1 ג'.

1.3.2.15 הגשת בקשה לפדיון משכנתה

- א. על פי הוראת הממונה על המרשם, החל מיום 1.4.15, בכל המקרים בהם מבוקש רישום פעולה על סמך שטר שנערך, נחתם ואומת כדין - ייחשב השטר כטופס בקשה ולא יהיה צורך לצרף את הבקשה לרישום מקרקעין לשטר.
- ב. [שטר פדיון משכנתה](#) חתום במקור ומאומת כדין ללא מחיקות ותיקונים.
- ג. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות ולהנחת דעתו של הרשם.

1.3.2.16 ביטול רישום משכנתה – כללי

- א. רשם המקרקעין רשאי להורות על ביטול הרישום של משכנתה, על פי בקשת בעלי המשכנתה, שהם בנקים וחברות הביטוח מגדל, הפניקס, כלל ביטוח, מנורה. כמו כן יש לקבל בקשות המוגשות ע"י חברות עמידר ועמיגור בשם הסוכנות היהודית וסיניף ישראלי של בנק המאגוד בחו"ל אולם רשום בישראל כתאגיד זר. [תקנה 71(ב)(2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

ב. ביטול הרישום של משכנתה, לפי תקנה 71(ב)(2) אינו מונע פדיון של משכנתאות - על פי בקשת שני הצדדים - בדרך של חתימה על שטר פדיון כאמור בהוראה מס' 1.3.2.15.

1.3.2.17 המסמכים הנדרשים להגשת בקשה לביטול הרישום של המשכנתה

עפ"י הוראת תקנה 71(ב)(2): "רשם רשאי להורות על ביטול הרישום של משכנתה על פי בקשת בעל המשכנתה שהוא תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981".

א. בקשת בעל המשכנתה שהינו תאגיד בנקאי תוגש באופן מקוון באמצעות ממשק.

ב. בהתאם לדרישת הגופים הפיננסיים, בקשות לביטול משכנתה של הבנקים וחברות הביטוח מגדל, הפניקס, כלל ביטוח ומנורה, שלא באמצעות ממשק, יוגשו על גבי נייר בטחוני בלבד.

ג. בקשת בעלי המשכנתה שהינם מוסדות פיננסיים שאינם נמנים בסעיף ב' לעיל וגופים פרטיים תוגש באמצעות "שטר פדיון משכנתה" במקור + העתק אחד.

ד. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות להנחת דעתו של הרשם.

1.3.2.18 ביטול משכנתה הרשומה יחד עם חלקות נוספות

המדובר בבקשה לפי תקנה 71(ב)(2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, לביטול משכנתה הרשומה יחד עם חלקות נוספות.

סוכם: כאשר המשכנתה נמחקת מחלקה אחת בשלמות, ניתן לפעול על פי תקנה 71(ב)(2). יש לעדכן את הרישומים בחלקות הנותרות.

במקרה זה, במידה ורשומה בחלקות הנותרות, הערה המפרטת את כל החלקות עליהן נרשמה המשכנתה מלכתחילה-יתוקן הרישום בחלקות אלו ויימחק אזכורו של הנכס ממנו נמחקה המשכנתה במלואה. הבנק יתייחס לכך בגוף בקשת הביטול. ראה בנוסף סעיף 1.3.2.7 (6/2014).

1.3.2.19 ביטול משכנתה לזכות בנקים למשכנתאות – טפסים בטיחותיים

ר' סעיף 1.3.2.17.

1.3.2.20 ביטול הרישום של משכנתאות אשר נרשמו לטובת בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ

א. בנק ירושלים לפיתוח ולמשכנתאות בע"מ ביקש במכתב מיום 10.6.90, להורות על ביטול הרישום של כל המשכנתאות הרשומות בל"י לטובת הבנק ואשר נרשמו לפני 31.12.77.

ב. לשם פישוט הליכי מחיקת המשכנתאות יש לנהוג כדלקמן:

(1) אין צורך בבקשות נוספות למחיקת המשכנתאות האמורות.

(2) אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה (מק' 4/90).

1.3.2.21 ביטול הרישום של משכנתאות והערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ

- א. הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ביקש במכתב מיום 11.7.90, על הסכמתו למחיקת כל המשכנתאות והערות האזהרה הרשומות לטובתו - הן בשמו הנוכחי והן בשמות המפורטים באישור רשם החברות המפורטות מטה - אשר נרשמו על ליום 31.12.76.
- ב. לשם פישוט הליכי מחיקת המשכנתאות והערות יש לנהוג כדלקמן:
- (1) אין צורך בבקשות נוספות למחיקת הרישומים האמורים.
- (2) אותר במהלך העבודה רישום כאמור, יש למוחקו (מק' 5/90).

הנדון: הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ

הנני לאשר כי החברה הנ"ל נרשמה בשם:

The Palestine Building Loan & Savings Association Limited
Palestine Mortgage & Credit Bank Limited
Palestine Mortgage and Savings Bank Limited

בנק משכנתאות וחסכונות בע"מ
מירב בנק משכנתאות וחסכונות בע"מ
הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ

בברכה,

**ישראל גלובוס, עו"ד
רשם החברות והשותפויות**

1.3.2.22 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת דיור למשוכרי המלחמה בע"מ

- א. הסוכנות היהודית לארץ ישראל, במכתבה מיום 22.8.90, ביקשה להורות על ביטול הרישום של כל המשכנתאות הרשומות לטובת דיור למשוכרי המלחמה בע"מ.
- ב. יש לבטל כמבוקש, ולנהוג כדלקמן:
- (1) אין צורך בבקשות נוספות למחיקת המשכנתאות האמורות.
- (2) אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה.

1.3.2.23 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו על ידי הסנה חברה ישראלית לביטוח בע"מ

- א. הסנה, חברה ישראלית לביטוח בע"מ פנתה במכתב, מיום 18.11.90, בבקשה להורות על ביטול כל המשכנתאות שנרשמו לטובת החברה עד ליום 31.12.79.
- ב. יש לבטל כמבוקש, ולנהוג כדלקמן:
- (1) אין צורך בבקשות נוספות למחיקת המשכנתאות האמורות.
- (2) אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה (מק' 7/90).

1.3.2.24 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת תאגידים שמוזגו עם בנק

הפועלים בע"מ

- א. בנק הפועלים, במכתבו מס' 427/93/5397, ביקש להורות על ביטול הרישום של כל המשכנתאות הנקובות בלירות, אשר נרשמו עד לשנת 1970 (כולל) לטובת תאגידים שמוזגו עם בנק הפועלים בע"מ עצמו, ואשר סכום כל אחת מהן אינו עולה על 100,000 לירות.
- ב. לאחר בדיקת הבקשה על נספחיה, אושר המבוקש.
- ג. אין צורך בבקשות נוספות למחיקת המשכנתאות האמורות. אותרה במהלך העבודה משכנתה, כאמור יש למוחקה.
- ד. רשימת התאגידים מפורטת מטה (מק' 1/91).

שם האגודה	מספר האגודה	שם האגודה בהיווסדה
"אוצר עממי" אגודת אשראי הדדית בע"מ	328	קופת הצה"ר אגודה הדדית בע"מ
אשראי וחסכון של הציונים הכללים אגודת הדדית בע"מ	588	אשראי וחסכון של העובדים הציונים אגודה הדדית בע"מ
בנק הלוואה וחסכון (לשעבר יפו ת"א) בע"מ		חברת הלוואה וחסכון (לשעבר יפו ת"א) בע"מ הלוואה וחסכון יפו ת"א אגודה הדדית בע"מ
"בנק זרובבל" אגודה שתופית מרכזית בע"מ	345	"בנק זרובבל" אגודה הדדית בע"מ
הלוואה וחסכון באר שבע אגודה שתופית בע"מ	3578	הלוואה וחסכון באר שבע אגודה שתופית בע"מ
הלוואה וחסכון חקלאי אגודה שתופית הרצליה בע"מ	181	מוסד הלוואה וחסכון חקלאי אגודה שתופית הרצליה בע"מ
הלוואה וחסכון חקלאי "נס ציונה" אגודה שתופית בע"מ	173	קופת מלוה וחסכון "נס ציונה" אגודה הדדית בע"מ
הלוואה וחסכון חקלאי רעננה אגודה שתופית בע"מ	278	מוסד הלוואה וחסכון חקלאי, אגודה הדדית "רעננה" בע"מ
הלוואה וחסכון עפולה והסביבה אגודה הדדית בע"מ	133	הלוואה וחסכון עפולה והסביבה אגודה הדדית בע"מ
"מסעד" קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגבעתיים בע"מ	375	מיסעד, קופה שתופית לאשראי ועזרה הדדית בשכונת בורוכוב בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגליל בע"מ	1870	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגליל בע"מ

קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בנתניה בע"מ	1405	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בנתניה בע"מ
קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בפתח תקווה בע"מ	205	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בפתח תקווה בע"מ
קופת מלוה חקלאית שתופית בקדימה, בע"מ	2332	קופת מלוה חקלאית שתופית בקדימה בע"מ
קופת מלוה החדדית, תימני רחובות לבנינים וחקלאות בע"מ	221	קופת מלוה וחסכון "שעריים" אגודה החדדית ברחובות בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים באבן יהודה בע"מ	4477	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים באבן יהודה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים באזור באר טוביה בע"מ	3971	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים באזור באר טוביה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגדרה בע"מ	4313	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגדרה בע"מ
הלוואה וחסכון חקלאי גן יבנה אגודה החדדית בע"מ	717	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגן יבנה בע"מ
קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בחדרה בע"מ	246	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בחדרה בע"מ
קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בחיפה בע"מ	119	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בחיפה בע"מ
קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בירושלים בע"מ	118	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בירושלים בע"מ
קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בכפר סבא בע"מ	253	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בכפר סבא בע"מ
קופה למלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בנס ציונה בע"מ	269	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בנס ציונה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בעיר יזרעאל (עפולה) והסביבה בע"מ	2715	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בעיר יזרעאל (עפולה) והסביבה בע"מ
קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בראשון לציון בע"מ	417	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בראשון לציון בע"מ
קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים ברחובות בע"מ	254	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים ברחובות בע"מ
קופת מלוה קואופרטיבית של העובדים ברמת גן והסביבה בע"מ	258	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים ברמת גן והסביבה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים ברמתיים – מגדאל והסביבה בע"מ	2480	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים ברמתיים – מגדאל והסביבה בע"מ

קופת מלוה חקלאית פרדס חנה אגודה הדדית בע"מ	942	קופת מלוה חקלאית פרדס חנה אגודה הדדית בע"מ
יזרעאל קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית בע"מ	296	קופת מלוה שתופית של העובדים בתל מונד בע"מ
בנק לקרדיט גומלין אגודה הדדית בע"מ	142	קרדיט גומלין אגודה הדדית בע"מ

1.3.2.25 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת החברה הישראלית לערבויות בע"מ

החברה הישראלית לערבויות בע"מ (מקודם - חברה לכיסוי סיכוני השקעות בע"מ) מבקשת להורות על ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לזכותה, כמפורט במכתבים מיום 10.7.91.

הנדון: ביטול רישום משכנתאות שנרשמו לטובת חברה ישראלית לערבויותאנו חברה ישראלית לערבויות בע"מ (מקודם חברה לכיסוי סיכוני השקעות בע"מ), הננו בעלי זכויות למשכנתאות על מקרקעין שונים שנתנו לטובתנו כמשכנתה מדרגה שנייה להבטחת הלוואות, ואנו מבקשים לבטל רישומי משכנתאות שניתנו עד וכולל 31.12.85, בעת שהמשכנתה מהדרגה הראשונה המתייחסת לאותה הלוואה, מתבטלת או בוטלה (מק' 8/91).

1.3.2.26 מחיקת משכנתאות הרשומות בלירות לטובת עמידר

עמידר, החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ, נתנה הסכמתה למחיקת המשכנתאות הרשומות בפנקסי המקרקעין לזכותה ששיעורן הכספי נקוב בלירות (מק' 9/91).

1.3.2.27 מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת בנק משכנתאות לשיכון בע"מ

- א. משכן, בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ (מקודם - בנק משכנתאות לשיכון בע"מ), נתן הסכמתו, במכתב מס' 137/92 מיום 20.1.92, למחיקת כל המשכנתאות אשר נרשמו על זכות החכירה הראשונית כבטחון נוסף למשכנתאות ראשונות שנרשמו על זכויות של חכירות משנה, ובלבד, שהמשכנתאות הראשונות כאמור, נמחקו.
- ב. יש לבטל, אפוא, הרישום של המשכנתאות האמורות.
- ג. אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה (מק' 1/92).

1.3.2.28 מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת עין חי בע"מ

א. עין חי, חברה פיננסית בע"מ, לשעבר –

- בנק עין חי בע"מ
- מוסר הלוואה וחסכון שיתופי עין חי בע"מ
- מוסר הלוואה וחסכון שיתופי כבר מל"ל (עין חי) בע"מ

נתנה הסכמתה במכתב מס' 1 מיום 12.1.92, לביטול הרישום של כל המשכנתאות הנקובות בלירות אשר נרשמו לטובתה עד לשנת 1980 (כולל) ואשר סכום כל אחת מהן אינו עולה על 100,000 לירות.

- ב. יש לבטל, אפוא, הרישום של המשכנתאות האמורות.
ג. אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה (מק' 1/92).

1.3.2.29 מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת ביצור בע"מ

- א. ביצור בע"מ נתנה הסכמתה במכתב מס' 3 מיום 12.1.92, למחיקת הרישום של כל המשכנתאות הנקובות בלירות, אשר נרשמו לטובתה עד לשנת 1980 (כולל) ואשר סכום כל אחת מהן אינו עולה על 100,000 לירות.
ב. יש לבטל, אפוא, הרישום של המשכנתאות האמורות.
ג. אותרה, במהלך העבודות משכנתה כאמור, יש למוחקה (מק' 1/92).

1.3.2.30 ביטול הרישום של המשכנתאות - תאגידים בניהול חברת שיכון עובדים בע"מ

- א. חב' שיכון עובדים בע"מ פנתה במכתב מיום 9.3.98, בשם שלוש החברות ששמותיהן מפורטים מטה, שהן חברות הבנות ו/או בניהול חב' שיכון עובדים, בבקשה להורות על ביטול הרישום של כל המשכנתאות הנקובות בלירות אשר נרשמו לטובת החברות האמורות עד ליום 31.12.79.

ב. שמות החברות:

- נוה עובד (נכסים) בע"מ - ה.צ. 52-001976-1
 - פקד חברה לנאמנות בע"מ - ח.פ. 51-004953-9
 - נוה עובד מימון בע"מ - ח.צ. 52-001564-5
- ההחלטה, כאמור לעיל, התקבלה על ידי שלוש החברות בישיבה מיום 9.3.98 והפרוטוקולים הועברו אל הממונה על המרשם.
ג. לאחר עיון בבקשה על נספחיה, הוחלט לקבלה ולהורות על ביטול הרישום של המשכנתאות האמורות.
ד. אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה (2/98).

1.3.2.31 ביטול הרישום של משכנתאות הרשומות בלירות על שם קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ

- א. ה"ה ר. רב אל אלמגור, בשמה של קרן הגמלאות המרכזית של עובדי מוסדות ההסתדרות בע"מ (להלן - "הקרן"), במכתב מיום 30.1.02, ביקשו להורות על ביטול רישומן של כל המשכנתאות הרשומות בלירות לטובת הקרן.
ב. לאחר בדיקת הבקשה, על מסמכיה, אושר המבוקש.
ג. יש לנהוג כדלקמן:
(1) אין צורך בבקשות נוספות למחיקת המשכנתאות האמורות.

(2) אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה (מק' 7/90).

1.3.2.32 ביטול רישומי משכנתאות על ידי הסוכנות היהודית לארץ ישראל

ר' סעיף 1.3.2.17.

1.3.2.33 ביטול רישום משכנתה - זיהוי מספר חלקה

היה והתברר כי אין זהות במספר הגוש או החלקה שנקוב בטופס הבקשה לביטול רישום המשכנתה, יש לבדוק - לפני דחיית הבקשה - אם נעשתה במקרקעין פעולת תכנון או שנרשם בית משותף או הליכי הסדר.

במקרים בהם נמצא כי זכות המשכנתה היתה רשומה במספר החלקה הישן שהיה רשום בפנקסים לפני שהתבצעה בו אחת מהפעולות המפורטות לעיל, ניתן לאשר את הבקשה. הרשם יוסיף ויפרט את פרטי הנכס החדשים ע"ג הבקשה.

1.3.2.34 פדיון משכנתה בנכס של קטין

כאשר מובאת לרישום פעולה של מחיקת משכנתה הרובצת על זכות במקרקעין הרשומים בשמו של קטין, אין צורך להזדקק לאישור של בית המשפט, כנדרש בסעיפים 20 ו-47 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות שהרי מהותה של פעולה זו אינה הקניית זכות, אלא מחיקת שעבוד, שהיה רשום בספרים עקב תפוגת תוקפו.

1.3.2.35 הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה

- א. הוראת סעיף 89 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 מורה, לאמור: "רצה בעל המקרקעין לפרוע מה שמגיע ממנו על פי המשכנתה אלא שבעל המשכנתה לא קבלהו, רשאי בעל המקרקעין להפקיד את המגיע ממנו, כולו או מקצתו, בידי הרשם ולבקש שהרשם יפקיע את המשכנתה במידה שנפדתה; שר המשפטים רשאי להתקין תקנות לעניין סעיף זה".
- ב. בתקנה 72 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, נקבעו הפעולות שיש לעשותן, כדי להפקיע משכנתה בדרך של הפקדה.
- ג. בקשה להפקעת משכנתה בדרך של הפקדה יכול שתוגש לפני המועד לקיום החוב ויכול שתוגש לאחר מועד זה.
- ד. הנוהל שיפורט להלן מאפשר את פירעון החוב שהובטח במשכנתה ואת מחיקת רישום המשכנתה מפנקסי המקרקעין, כאשר בעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון או כשאינו כל אפשרות לאתר את בעל המשכנתה, כדי שיחתום על שטר פדיון.
- ה. בקשה להפקעת משכנתה בדרך של הפקדה תוגש בטופס "בקשה לרישום במקרקעין".
- ו. הטיפול בבקשה להפקעת משכנתה, כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון, יהא שונה מהטיפול בבקשה כשבעל המשכנתה הינו נעדר.

1.3.2.36 הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון

- הליכי הטיפול בבקשות להפקעת משכנתה, כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון:
- א. טופס הבקשה, בעותק אחד, ימולא וייחתם על ידי הממשכן או בא כוחו.

ב. לטופס הבקשה יש לצרף :

- (1) שטר המשכנתה או העתק מאושר ממנו.
 - (2) ראיות לסירובו של בעל המשכנתה לקבל את החוב מהממשכן. הראיות יכללו : תצהיר ומסמכים אחרים התומכים בבקשה, כגון העתקים של הודעות הממשכן לבעל המשכנתה על רצונו לפדות את המשכנתה ותשובת האחרון אם ישנה בידו ;
 - (3) ראיות על סכום החוב וכל סכום אחר המגיע לבעל המשכנתה בהתאם לתנאי המשכנתה כקבוע בתקנה 72 (א) (3) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
 - (4) שטר פדיון משכנתה.
- ג. עם קבלת הבקשה בלשכה, יש לבדוק :
- (1) אם מולאו בטופס הבקשה כל הפרטים הנדרשים בה ;
 - (2) אם צורפו לבקשה כל המסמכים, כמפורט בסעיף ב' דלעיל ;
 - (3) שולמה האגרה שיש לשלמה כדין ;
 - (4) אם סכום החוב שצורף לבקשה תואם לסכום החוב הנקוב בשטר המשכנתה.
- ד. נמצאה הבקשה ערוכה כהלכה, והמסמכים וסכום החוב צורפו אליה, כנדרש, הממשכן יפקיד על פי הוראת הרשם את הסכום המגיע ממנו, כאמור בסעיף ב(3) לעיל, לפי הוראות החשב הכללי במשרד האוצר או מי שהוא הסמיכו לכך.
- ה. בתום הפעולות, שפורטו לעיל, ייפתח תיק זמני, בציון הפרטים שיש לציין בעטיפת התיק. טופס הבקשה על כל המסמכים שצורפו, יתויק בתיק.
- ו. המסמכים ייבדקו ויאומתו ותירשם הערה בפנקס המקרקעין.
- ז. הרשם יחתים את המבקש על שטר הפדיון ויאמת חתימתו, כדרך שהוא מאמת חתימות של שטרי עסקה.
- במידת האפשר יאמת הרשם את חתימת המבקש במעמד הגשת הבקשה (ולאחר שבוצעו כל הפעולות המנויות לעיל).
- ח. הרשם ישלח לבעל המשכנתה, בדואר רשום, הודעה בכתב על ההפקדה, ויזמינו להופיע בלשכה תוך התקופה שתיקבע בהודעה ושלא תפחת מ-15 יום, ההודעה לבעל המשכנתה, תשלח, בטופס מיוחד שנקבע לכך (דוגמא בטפסים פנימיים – "הודעה לבעל משכנתה על פדיון").
- ט. הודיע בעל המשכנתה על רצונו לקבל את הסכום המופקד ולחתום על שטר הפדיון, יבוצעו הפעולות הבאות :
- (1) תוכן הוראת תשלום לגזברות משרד המשפטים לשלם לבעל המשכנתה את סכום ההפקדה. בהוראת התשלום יצוין מספר הקבלה שניתנה למבקש והסכום שנתקבל. כן יצוין בהוראת התשלום, כי את ההמחאה לטובת המבקש יש לשלוח באמצעותו של הרשם.
- על הוראת התשלום יחתום הרשם.

(2) עם התקבל ההמחאה בלשכה, יוזמן בעל המשכנתה להופיע בלשכה במועד שייקבע. ההזמנה תשלח בטופס מיוחד שנקבע לכך (דוגמא בטפסים פנימיים – "הזמנה לבעל משכנתה להופיע בלשכה"). ההמחאה תישמר בכספת הלשכה.

י. הופיע בעל המשכנתה בלשכה, במועד שנקבע, יחתימו הרשם על שטר הפדיון, ימסור לידי את ההמחאה, ויורה על פדיון המשכנתה בפנקס המקרקעין. עותק אחד של שטר הפדיון, חתום על ידי בעל המשכנתה יישלח למבקש (על שטר הפדיון חתם הממשכן כבר קודם לכן, כאמור בסעיף ז' דלעיל).

יא. לא הופיע בעל המשכנתה בלשכה, במועד שנקבע, או לא השיב למכתב ההודעה של הרשם על הסכמתו לפדות את המשכנתה, או השיב למכתב הרשם אולם הודיע שאינו נכון לפדות את המשכנתה, תעשנה הפעולות הבאות:

(1) התיק יועבר למפקח בציון הערה על אי הופעתו של בעל המשכנתה או על סירובו להופיע ולפעול כאמור לעיל;

(2) נוכח המפקח, כאמור בתקנה 70 לתקנות המקרקעין, כי אין מניעה להפקעת המשכנתה, לא בדין ולא בתנאי המשכנתה או ברישום בפנקסים, יורה על הפקעתה, והרשם ימחק את המשכנתה בהתאם לכך;

(3) תרשם בפנקס המקרקעין הערה כי המשכנתה הופקעה על פי סעיף 89 לחוק המקרקעין;

(4) הרשם ישלח לאפוטרופוס הכללי שבמשרד המשפטים בירושלים הודעה בכתב על הפקעת המשכנתה בדרך הפקדה, המכתב יכלול את הפרטים הבאים: שם הממשכן ושם בעל המשכנתה, מספר התיק, סכום ההפקדה, מספר הגוש והחלקה (או ספר ודף). הוכנה הוראת תשלום לטובת בעל המשכנתה וההמחאה נשלחה על ידי גזברות משרד המשפטים לרשם ונמצאת בידי, תצורף ההמחאה למכתב הרשם לאפוטרופוס ויצוין בו מספר ההמחאה המועברת, העתקים של המכתבים לאפוטרופוס הכללי יישלחו לממונה על המרשם ולחשב משרד המשפטים.

(5) האפוטרופוס הכללי יפקיד את ההמחאה בחשבונו בבנק הדואר.

1.3.2.37 הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה - טיפול בכספים מופקדים

סכום החוב אותו נדרש הממשכן לשלם על מנת להפקיע משכנתה בדרך של הפקדה, יופקד ישירות ע"י הממשכן לחשבון האפוטרופוס הכללי כפי שיעודכן מעת לעת ויימסר למבקש על ידי רשם המקרקעין.

הודעה על ביצוע התשלום, המפרטת את סכום ההפקדה, את מועד ביצועה ואת פרטי הנכס והמשכנתה שהופקעה, תישלח על ידי המבקש למנהל/ת מחלקת גילוי ביחידה הארצית לגילוי וניהול רכוש בהנהלת אגף האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי במשרד המשפטים ולממונה על המרשם.

1.3.2.38 הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה נעדר

הליכי הטיפול בבקשות להפקעת משכנתה, כשבעל המשכנתה הנו נעדר או שמענו לא ידוע:

- א. טופס הבקשה, בעותק אחד, ימולא וייחתם על ידי הממשכן או בא כוחו. תעשנה כל הפעולות וצורפו כל המסמכים כמפורט בהוראה [1.3.2.36](#) דלעיל, סעיפי משנה א,ב. במקום הראיות שיש לצרף לטופס הבקשה, כמפורט לעיל בהוראה [1.3.2.36](#) סעיף משנה ב(2), יש לצרף ראיות על אי יכולתו של בעל המשכנתה לאתר את הממשכן. הראיות יכללו: תצהיר ומסמכים אחרים התומכים בבקשה, כגון אישור מאת רשות האוכלוסין במשרד הפנים על אי ידיעת מקום הימצאו של הממשכן.
- ב. עם קבלת הבקשה ייבדקו המסמכים וכל הפרטים כמפורט לעיל בהוראה [1.3.2.36](#) בסעיף משנה ג'.
- ג. נמצאה הבקשה ערוכה כהלכה והמסמכים וסכום החוב צורפו אליה כנדרש, תעשנה כל הפעולות כמפורט לעיל בהוראה [1.3.2.36](#) סעיפי משנה ד' - ז'.
- ד. הרשם יודיע למבקש, שעליו לפרסם בשני עיתונים יומיים שייקבעו על ידי הרשם, הודעה לבעל המשכנתה בטופס מיוחד שנקבע לכך (דוגמא בטפסים פנימיים – "דוגמה לפרסום מודעה לבעל משכנתה"). יכול הרשם לפטור מחובת הפרסום כאמור אם ראה שבנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל לעשות כן.
- ה. לאחר פרסום ההודעה יעביר הרשם עותק הימנה לאפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים לתגובתו - בתוך המועד הנקוב בהודעה.
- ו. לא הופיע הממשכן בתוך חמישה עשר יום מתאריך פרסום ההודעה בעיתונות, יעביר הרשם את הבקשה, עם כל המסמכים שצורפו אליה, למפקח, בציון הערה על פרסום ההודעה ועל אי-הופעתו של בעל המשכנתה ובצירוף תגובתו של האפוטרופוס הכללי - כאשר נתקבלה.
- ז. נוכח המפקח כי אין מניעה להפקעת המשכנתה, לא בדין ולא בתנאי המשכנתה או ברישום בפנקסים, יורה על הפקעתה והרשם ימחק את המשכנתה בהתאם לכך וירשום בפנקס המקרקעין הערה כי המשכנתה הופקעה על פי סעיף 89 לחוק המקרקעין.
- ח. הרשם ישלח לאפוטרופוס הכללי שבמשרד המשפטים ירושלים הודעה על הפקעת המשכנתה בדרך הפקדה.
- המכתב יכלול את הפרטים שבהוראה [1.3.2.36](#) סעיף משנה יא (4).
- העתקים של מכתב ההודעה לאפוטרופוס הכללי יישלחו לממונה על המרשם ולחשב המשרד אשר ידאג להעביר את ההפקדה לחשבון האפוטרופוס הכללי.

1.3.2.39 הפקעת משכנתה על ידי הפקדה - חישוב הסכום המופקד

- א. כאשר ממשכן מבקש לפדות את חובו על ידי הפקדת המגיע ממנו בידי הרשם כאמור בתקנה 72 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), יושב הסכום המגיע, כדלהלן:
- סכום החוב X המדד האחרון (הידוע ביום מתן ההוראה להפקדה)
- המדד הידוע ביום רישום המשכנתה.
- ב. על הסכום המופקד המתקבל מהחישוב על פי הנוסחה הנ"ל, יש להוסיף ריבית (לא צמודה):
- (1) לגבי משכנתאות שנרשמו לפני 6.2.57 (מועד תחילת תוקפו של חוק הריבית תשי"ז - 1957) - לא יעלה סכום הריבית הכוללת על סכום הקרן הנומינלי.

- (2) לגבי משכנתאות שנרשמו אחרי 6.2.57 - יהיה סכום הריבית על פי המצוין בטרם המשכנתה ולא יותר מ-7.5% לשנה.
- ג. חישוב ההצמדה יורחב ויכלול מדדים החל משנת 1921, גם לגבי השנים שלפני 1950, אשר קדמו למדד הרשמי (תקנות מיסוי מקרקעין).

1.3.2.40 שחרור כספים שנתקבלו מהפקעת משכנתה דרך הפקדה

- א. מבקש בעל המשכנתה להעביר אליו את סכום המשכנתה שהופקד כאמור, יפעל הרשם בהתאם לנוהל הבא:
- (1) יזהה את המבקש כנהוג בזיהוי צדדים לעסקה;
- (2) יכין פרוטוקול בו יקבע זכותו של המבקש להחזר בציון המסמכים השונים שנמסרו לו להוכחת זכות זאת (צו ירושה, צו בית המשפט וכיו"ב). כמו כן, יצוין בפרוטוקול שלא רובץ שום שעבוד על זכות המשכנתה.
- ב. השתכנע הרשם כי המבקש זכאי לסכום הפיקדון או חלק ממנו, יורה לאפוטרופוס הכללי לשחרור הכספים לטובת הזכאי.
- (הפנייה לאפוטרופוס הכללי תיעשה על סמך טופס מיוחד שנקבע לכך (דוגמא בטפסים פנימיים – "שחרור כספים שנתקבלו מהפטר משכנתה בדרך ההפקדה").

1.3.2.41 מורשי חתימה בבנקים

- על מנת לפשט השיטה הנהוגה כיום וכדי ליצור אחידות הן בבנקים והם בלשכות הרישום, בכל הנוגע לטיפול במידע המועבר ללשכות בעניין מורשי חתימה בבנקים סוכם עם איגוד הבנקים, כי החל מתאריך 1.1.91 תופעל שיטה חדשה, כמפורט להלן:
- א. בשטרי המשכנתה ובבקשה לביטול משכנתה, בסעיף של "אימות עורך דין ואימות חתימות" יוסיפו הבנקים הצהרה של עורך הדין שהחתום הוא מורשה חתימה כדין של הבנק ומוסמך לחתום בשמו על המסמכים הנ"ל.
- ב. עם אימות עורך הדין על השטר, במתכונת המוצעת לא יידרשו עובדי הלשכות להזדקק לרשימות ולאישורים הרבים שבתיקים המכילים דוגמאות חתימה של מורשים מהבנקים השונים.
- ג. לא יועברו רשימות נוספות של הבנקים לעדכון הרשימות המופרטות בסעיף ב' לעיל.
- ד. רק עורך דין של הבנק רשאי לאמת חתימות של מורשי החתימה בבנק (1/2000).

1.3.2.42 ביטול משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר

- הוגשה בקשה לביטול משכנתה לגבי מקרקעין הנמצאים בהליכי הסדר, נדרש אישור פקיד ההסדר באמצעות טופס "בקשה להרשות עסקה בלשכת רישום המקרקעין", על פי הוראת סעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.
- אין צורך באישור כאמור, במקרים בהם מבוקש ביטול המשכנתה בדירה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים.
- עם ביטולה של המשכנתה בפנקסי המקרקעין, ידווח הרשם לפקיד הסדר על ביטולה.

1.3.2.43 ביטול הרישום של משכנתאות אשר נרשמו לטובת בנק אנגלו-פלשתינה בע"מ

וחברת אנגלו פלשתיין בע"מ

בשנת 1951 הפך בנק אנגלו- פלשתינה לבנק לאומי לישראל בע"מ. משכך, ביום 29.09.2021 אישר בנק לאומי לבטל את המשכנתאות שנרשמו עד לקום המדינה לטובת בנק אנגלו-פלשתינה בע"מ וחברת אנגלו פלשתיין בע"מ. לנוכח האמור אין צורך בבקשות נוספות למחיקת המשכנתאות האמורות. ככל שאותרה במהלך העבודה מאותרת משכנתה כאמור, יש למחוקה.

1.3.3 זיקת הנאה

1.3.3.1 ההגדרה של זיקת הנאה

זיקת הנאה מוגדרת בסעיף 5 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 כ"שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם". מכאן שזכות שתוכנה החזקה בלעדית במקרקעין הכפופים, אינה זיקת הנאה כהגדרתה בסעיף 5 לחוק וזאת להבדיל, למשל, מזכות שתוכנה שימוש מסוים במקרקעין כשמעניק הזכות משאיר לעצמו את האפשרות להכנס למקרקעין הכפופים בכל עת שירצה ולהעביר את השימוש ממקום למקום בתחום אותם מקרקעין.

1.3.3.2 צורות הזיקה

לפי הוראת סעיף 93 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 יכול שזיקת ההנאה תקבע, כי בעל המקרקעין הזכאים או מי שהזיקה ניתנה לטובתו זכאי לשימוש מסוים במקרקעין הכפופים: ויכול גם שזיקת ההנאה תקבע, כי בעל המקרקעין הכפופים חייב להימנע מביצוע פעולה מסוימת באותם מקרקעין. לדוגמה –

- א. זיקת הנאה המתייחסת לשימושים מסוימים, שהם מעבר במקרקעין או הובלת דבר כל שהוא דרך המקרקעין, שאין עמם זכות להחזקה בלעדית.
- ב. זיקת הנאה המתייחסת לפעולות מסוימות, שבעל המקרקעין הכפופים חייב להימנע מביצוען, כגון הימנעות מפריצת דרך למעבר מים העלולים להציף מקרקעין סמוכים.

1.3.3.3 הגשת בקשה לרישום זיקת הנאה

- א. על פי הוראת הממונה על המרשם, החל מיום 1.4.15, בכל המקרים בהם מבוקש רישום פעולה על סמך שטר שנערך, נחתם ואומת כדין - ייחשב השטר כטופס בקשה ולא יהיה צורך לצרף את הבקשה לרישום מקרקעין לשטר.
- ב. [שטר זיקת הנאה](#) חתום ללא תיקונים ומחיקות, מאומת כדין על ידי עורך דין. השטר יומצא במקור ובהעתק אחד נוסף אשר יאומת "כנאמן למקור" על ידי כל עורך דין בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) (תיקון), תשע"ז – 2017.
- ג. כאשר זיקת הנאה בחלק מסוים במקרקעין תצורף גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד [ראה תקנה 11(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011].

1.3.3.4 אישור בקשות לרישום זיקות הנאה

מאחר שמתעוררת לעיתים, אגב רישום זיקות הנאה, בעיות משפטיות מיוחדות - יעבירו רשמי המקרקעין בקשות לרישום זיקות הנאה לאישור מוקדם של מפקח.

1.3.3.5 ביטול זיקות הנאה שאין להן תוקף

בפרצלציות רצוניות יש לדרוש הסכמה למחיקת כל שעבוד בחלקות הנוצרות כתוצאה מפעולת התכנון.

ישנם מקרים שזיקות ההנאה לא בוטלו בעת רישום פעולות תכנון, כשברור היה שזיקת ההנאה אינן חלות על כל החלקות שנוצרו בפיצול. כתוצאה מכך נרשמות זיקות ההנאה על כל החלקות וכן מכבידות על הרישום, במיוחד בעת רישום בתים משותפים.

א. במקרה הנ"ל אין לבטל רישום זיקות הנאה כנ"ל, ובכל מקרה יש לקבל את הסכמת הזכאי הרשום לביטול הזיקה.

ב. כאשר המדובר בבקשה של בעל הזכות המתבטלת, ניתן לפעול לפי תקנה 71(ב)(1).

1.3.3.6 רישום זיקת הנאה למקומות חניה לרכב ברכוש משותף של בית משותף

כאשר הזכות לחנייה היא בלעדית לשימושו של בעל אחד או מספר בעלים של דירות בבית משותף ועל ידי כך שוללת או פוגעת בשליטתם של בעלי דירות אחרים - אין להתיר רישום זיקת הנאה. לעומת זאת, בגין זכות לחנייה לכל הבעלים אפשר לרשום זיקת הנאה (לפי פס"ד בע"א 2171/99 קואופ הריבוע הכחול אגודה צרכנית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל - הממונה על המרשם).

1.4 מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד

1.4.1 הגדרת מקרקעי יעוד

מקרקעי יעוד, כהגדרתם בסעיף 107 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 הם "מקרקעי ציבור" (כלומר מקרקעין של המדינה, של רשות הפיתוח או של קרן קיימת לישראל, וכן מקרקעין של רשות מקומית או של תאגיד שהוקם על ידי חיקוק) המיועדים לתועלת הציבור, והם:

א. הים, לרבות מקרקעין שבתחומי הנמל;

ב. נהרות, נחלים תעלות וגדותיהם;

ג. דרכים ומסילות ברזל, לרבות מקרקעין המשמשים תחנות של מסילות ברזל;

ד. נמל תעופה;

ה. סוגים אחרים של מקרקעי ציבור שנקבעו בתקנות, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, כמקרקעי יעוד לעניין פרק זה.

1.4.2 יעוד מקרקעין בתכניות מאושרות המוגשות לרישום

יש ונרשמים, בתכניות המוגשות לרישום על פי חוק התכנון והבנייה, סוגי ייעודים שאינם נזכרים בחוק המקרקעין ואין להם משמעות על פי חוק זה, כגון: אדמת מזרע, שטח ציבורי פתוח, מבנה ציבור וכיו"ב. סוגי ייעודים כאלה לא יירשמו בפנקס המקרקעין. מאידך גיסא, יירשמו בפנקס

הייעודים הנזכרים בסעיף 107 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (מקרקעי יעוד), כגון: דרך, נמל תעופה, מסילת ברזל וכיו"ב) (מק' 9/85).

1.4.3 הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור

- א. סעיף 110(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 מורה, וזה לשונו: "מקרקעי יעוד לא ייפכו למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד אלא אם אישרה הממשלה או השר שקבעה לכך, שחדלו לשמש ליעודם. הודעה על האישור תפורסם ברשומות וציון המקרקעין כמקרקעי יעוד יימחק".
- ב. הממשלה קבעה, בתוקף סמכותה לפי הסעיף שצוטט לעיל, כי "שר המשפטים, בהתייעצות עם שרי החקלאות, הפנים והתחבורה או עם עובדי המדינה ששרים אלה הסמיכום לכך, יהיה מוסמך לאשר, לעניין סעיף 110 האמור, שמקרקעי יעוד חדלו לשמש ליעודם".
- ג. הודעה בדבר קביעת שר לעניין סעיף 110 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 פורסמה בילקוט הפרסומים 2102 מיום 3.4.75, תשל"ה עמ' 1422.
- ד. סעיף 110(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 מורה וזה לשונו: "על אף האמור בסעיף קטן (א) ייפכו מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד ויירשמו בהתאם לכך אם נועדו לשמש שלא למקרקעי יעוד באחת מתכניות אלה:
- (1) תכנית שאושרה סופית לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
 - (2) תכנית שאושרה סופית לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964.

מכאן, נקבע שאם תכנית כלשהי נעשתה ואושרה לפי חוק התכנון והבנייה או חוק שיכונים ציבוריים, ועל פי אותה תוכנית נקבע למקרקעי יעוד שימוש או יעוד אחרים ממה שהיה להם קודם לכן, יחדלו מקרקעין אלה, מתוקף אותה תכנית להיות מקרקעי יעוד והם ייפכו להיות מקרקעי ציבור.

1.4.4 איסור עסקאות במקרקעי יעוד

- א. בסעיף 111 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 נקבע לאמור: "במקרקעי יעוד לא יהיה תוקף לכל עסקה הטעונה רישום, לא יינתן צו אכיפה בשל התחייבות לעשות בהם עסקה כזאת, ולא תירשם הערה ביחס להתחייבות כזאת, אלא אם העסקה או ההתחייבות אושרו על ידי הממשלה או השר שקבעה לכך".
- ב. הממשלה קבעה, בתוקף סמכותה לפי סעיף 111 לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 כי השרים המצוינים להלן מוסמכים לאשר, לעניין הסעיף האמור, עסקה או התחייבות במקרקעי יעוד:
1. (א) לגבי מקרקעי יעוד של רשות מקומית, למעט דרכים שר הפנים, בהתייעצות עם שר החקלאות ושר התחבורה או עם עובד המדינה ששר החקלאות הסמיכו לכך;
 - (ב) לגבי דרכים שהן מקרקעי יעוד של רשות מקומית - שר הפנים, בהתייעצות עם שר החקלאות או עם עובד המדינה ששר החקלאות הסמיכו לכך.

(ג) במקרים בהם מבקשת רשות מקומית להחכיר חלק מסויים מתחת לדרך, למטרות חניה/מרתף, שישרתו בית הנבנה בחלקה גובלת, אין צורך באישור השרים הנ"ל ובלבד שניתן אישור של יו"ר מוסד התכנון כי השימוש הנוסף אושר בתכנית.

2. לגבי מקרקעי יעוד שנתקיים בהם אחד מאלה:

(א) הם מצויים בתחום הנמלים;

(ב) הם מסילת ברזל, לרבות מקרקעין המשמשים תחנות של מסילות ברזל;

(ג) הם מקרקעין המצויים בתחום נמלי התעופה: שר התחבורה, בהתייעצות עם שר החקלאות או עם עובד המדינה ששר החקלאות הסמיכו לכך.

ג. לגבי מקרקעי יעוד אחרים: שר המשפטים, בהתייעצות עם שר החקלאות, הפנים והתחבורה או עם עובדי המדינה ששרים אלה הסמיכו לכך.

ד. ההודעה בדבר קביעת שר, לעניין סעיף 111 לחוק המקרקעין, פורסמה בילקוט הפרסומים 2102 מיום 3.4.75 עמ' 1422.

1.4.5 הליכי הטיפול בבקשות למתן אישורים לפי סעיף 111 לחוק המקרקעין

א. בקשה לאישור עסקה או התחייבות לעשיית עסקה במקרקעי יעוד, כאמור בסעיף 111 לחוק, תוגש על ידי בעל המקרקעין, בארבעה העתקים, לממונה על המרשם.

ב. במכתב הבקשה יפורט: היעוד שלו משמשים המקרקעין, המניעים המחייבים את אישור העסקה או ההתחייבות, והצעדים הננקטים להבטחת ייעודם של המקרקעין.

ג. לבקשה יצורפו תשריט של המקרקעין וטיטת ההסכם או ההתחייבות לעשיית העסקה.

ד. הממונה על המרשם יעביר העתקים של הבקשה עם הצרופות, בצירוף הערותיו, אל השר שנקבע על ידי הממשלה לעניין סעיף 111 לחוק.

ה. השר שהוסמך לאשר עסקה או התחייבות במקרקעי יעוד, בהתאם לקביעת הממשלה, יעביר העתקים של הבקשה עם הצרופות, בצירוף הערותיו של הממונה על המרשם, אל השרים שאיתם הוא צריך להתייעץ, כאמור בהודעה על קביעת שרים לעניין סעיף 111 לחוק, ויבקש את חוות דעתם.

ו. משקיבל השר המוסמך את חוות הדעת הדרושות ייתן החלטתו בבקשה ויוודיע לממונה על המרשם.

ז. אושרה עסקה או התחייבות לעשיית עסקה במקרקעי יעוד, על ידי השר שהממשלה קבעה לכך, יביא הממונה על המרשם את דבר האישור לידיעת המבקש וכן לידיעת רשם המקרקעין הממונה על הלשכה שבאזור פעולתה רשומים המקרקעין.

1.4.6 שינוי יעוד במקרקעין

א. משמוגשת תכנית פרצלציה וחלקה מסוימת לא מתוארת כדרך (על ידי הועדה המחוזית) לא ירשום הרשם את החלקה כדרך על אף שהוא סבור שהחלקה חייבת להיות דרך, אלא יפנה את המבקש לוועדה לתיכנון כדי שתיתן את אישורה ליעוד או לשימוש של אותה חלקה.

ב. מקום בו מקרקעי יעוד המשמשים בפועל לאחת מן המטרות הקבועות בסעיף 107 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 מבלי שנמסרה לרשם המקרקעין הודעה על כך, יפנה הרשם אל הוועדה לתכנון, כדי שתקבע אם המקרקעין האלה משמשים כמקרקעי יעוד.

1.5 המרשם

1.5.1 נוהל טיפול בפניות הציבור

כל גוף, אדם, ארגון וכיו"ב, רשאי לפנות בכלל הנושאים בהם עוסקת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין לאחראי על תחום פניות הציבור בהנהלת הרשות (להלן – האחראי). האחראי יהיה כפוף לגורם שיוסמך לכך בהנהלת הרשות **אופן הגשת הפניה, הטיפול בה ומתן מענה:**

(1) ניתן להגיש פניית ציבור בפקס שמספרו 02-6467754, או באמצעות תיבת מייל

ייעודית שכתובתה: pniyot-mekarkein@justice.gov.il

(2) עם קבלת הפניה במערכת הייעודית והקלדת הנתונים אודותיה, תתקבל הודעת

אישור אודות קבלת הפניה למחלקת פניות הציבור ברשות ומענה יישלח בהקדם עם סיום הבדיקה והטיפול בה. הפניות המתקבלות יועברו על ידי האחראי להתייחסות הגורמים הרלוונטיים ברשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין או מחוצה לה.

(3) ככל שעניינה של הפניה אינו נוגע לתחום טיפולו של האחראי, תועבר פניה זו

לגורם הרלבנטי, והודעה על כך תשילח לפונה בציון הגורם שאליו הועברה הפניה. העברת הפניה במקרים כאמור – תביא לסיום הטיפול בה כפניית ציבור במערכת הייעודית.

(4) מענה לפניית ציבור יינתן בתוך 10 ימי עבודה מיום קבלתה, אלא אם כן נדרשים

בדיקה וטיפול המצדיקים משך תגובה ארוך יותר.

1.5.2 עררים

במקרים בהם מגיש התיק סבור כי נדחתה בקשה לרישום בקשתו נדחתה מסיבה שאינה מוצדקת שלא כדין לכאורה, ניתן להגיש ערר לממונה על המרשם בהתאם להוראות סעיף 121 לחוק המקרקעין התשכ"ט -1969.

את הערר יש להגיש ללשכת הרישום/המפקח על ידה נדחתה הבקשה בצירוף העתק להנהלת הרשות.

לאחר בחינת הערר תשלח הודעה מתאימה לעורר.

ככלל עם קבלת הערר הנכס יוקפא לרישום- הקפאת הנכס תמשך עד לסיום הטיפול בערר/ מתן החלטה.

1.5.3 רישום צווים בדבר מינוי בעלי תפקידים מיוחדים

בקשה לרישום הערה בדבר תפקיד מיוחד (כונס נכסים, מפרק, מנהל עזבונו, אפוטרופוס

ומנהל מיוחד) תוגש בהתאם לסעיף 1.1.26 לעיל.

1.5.4 סדר קדימויות בעת רישום עיקול

בקשה לרישום עסקה במקרקעין שהופקדה בלשכת הרישום ולאחריה הוגש צו עיקול, העיקול יקבל קדימות וירשם לפני העסקה אף שהוגש לאחריה. עם זאת, בקשה לרישום הערת אזהרה שהופקדה בלשכת הרישום ולאחריה הוגש צו עיקול, הרישום יתבצע לפי סדר הגשת התיקים ללשכת הרישום. האמור חל הן במקרה בו העיקול הוטל על ידי בית משפט והן על ידי רשות ההוצאה לפועל.

1.5.5 ביטול עיקולים לפי פקודת המיסים (גבייה)

- א. ביטול עיקולים של פקיד השומה – עיקול שהוטל על ידי פקיד שומה אחד, ניתן לביטול על ידי פקיד שומה אחר.
- ב. ביטול עיקולים על ידי מס שבח ומס רכוש – כל יחידה במס שבח ומס רכוש, אחראית באופן עצמאי לגביית חובותיה. משום כך, אין יחידה מסוימת רשאית לבטל עיקולים ושעבודים שהטילה יחידה אחרת (2/99).
- ג. ביטול עיקולים שנרשמו על ידי אגף המכס והמע"מ: אם מתקבל ביטול עיקול מאגף המכס והמע"מ, ניתן לבטל עיקולים קודמים הרובצים על הנכס, בתנאי שהביטול שהתקבל הוא מאותו גורם שהטיל את השעבודים הקודמים (7/2000).

1.5.6 רישום וביטול עיקולים על ידי בית משפט

רישום צו עיקול:

- א. עיקול שהוטל על ידי בית משפט, יבוטל רק אם נתקבלה הוראת ביטול מפורשת. אין להסתפק בהודעה כי התיק נסגר או ניתן פסק דין בעניין, לרבות עיקול זמני בנסיבות כאמור בתקנה 381 לתקנות סדר הדין האזרחי, יבוטל רק אם התקבלה הוראה מפורשת מאת בית משפט (2/99).
- ב. מזכריות בית המשפט אינן חייבות לצרף את הצו השיפוטי להודעה על ביטול עיקול במקרקעין הנשלחת לרשם המקרקעין.
- ג. ניתן לקבל חתימה מקורית של השופט/רשם שהטילו את העיקול (בשם מלא – שם+שם משפחה) או חתימה סרוקה והכל בכפוף לכך שתהיה חותמת מקורית של ביהמ"ש על הצו.
- ד. צו עיקול שניתן על ידי בית משפט או בית דין והוגש לרישום, יהיה פטור מאגרה, בין אם הצו נשלח ישירות על ידי בית משפט ובין אם הצו הובא על ידי המבקש במישרין.

טופס ביטול עיקול:

- א. יש להקפיד על כך שכל הפרטים בטופס ימולאו לרבות מועד מתן צו העיקול.
- ב. בשורת החתימה תופיע חתימה בשם מלא (שם + שם משפחה) ואין להסתפק בחתימה בלבד (ניתן לקבל חתימה מקורית או חתימה סרוקה). כל זאת בכפוף לכך שתהיה חותמת מקורית של ביהמ"ש.
- ג. יש לוודא כי הפונט אחיד, אין לקבל טופס שהודפס ונוספו בו פרטים בכתב יד.
- ד. במקרים חריגים יוגש טופס ביטול עיקול ידני הערוך על גבי נייר הנושא כתובת מים של בית המשפט.

1.5.7 צווי עיקול והודעות על ביטול עיקולים על ידי לשכות ההוצאה לפועל

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

- א. צווי עיקול והודעות על ביטול עיקולים וביטול הליכים ע"י לשכות ההוצאה לפועל יוגשו באמצעות ממשק מקוון עם רשות האכיפה.
- על אף האמור לעיל, לרשם המקרקעין שיקול דעת להורות על רישום צווי עיקול ו/או צווי ביטול עיקול ו/או צווי ביטול הליכים באמצעות הגשת הצווים הנ"ל במקור בלשכת הרישום.
- ב. ניתן לאשר החלטה בדבר ביטול עיקול ו/או ביטול הליכים גם אם היא חתומה ע"י לשכה השונה מזו שהטילה את העיקול / הורתה על ביטול ההליך, בכפוף לכך שבהחלטה בדבר העיקול יש התייחסות מפורשת לעיקול / הליך שביטולו מבוקש.
- ג. הודעה על עיכוב הליכים פעילים תוחזר ללשכת ההוצאה לפועל (תיקון מיום 1.3.16).

1.5.8 מחיקת עיקולים

- א. סעיף 157א(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 קובע לאמור: "עברו עשר שנים מיום שנרשם עיקול, רשאי הרשם למחוק אלא אם כן הוגש לרישום צו להארכת תקפו".
- ב. על פי הוראת תקנה 73(א) לתקנות המקרקעין: "בקשה למחיקת עיקול כאמור בסעיף 157א לחוק יגיש מי שהעיקול נרשם לזכותו או בעל הזכות המעוקלת".
- ג. לבקשה יצורפו המסמכים הבאים:
- (1) העתק מהודעת העיקול, מאושר כמתאים למקור על ידי לשכת הרישום.
 - (2) הוגשה הבקשה על ידי בעל הזכות המעוקלת בלבד – יש לצרף כתב הסכמה החתום על ידי הזוכה ומאומת על ידי עו"ד בדרך שמאמתים שטר עסקה.
 - (3) לא ניתן היה לקבל את הסכמת הזוכה – יצרף בעל הזכות המעוקלת, תצהיר, המפרט את הסיבות שבעטיין לא המציא את הסכמת הזוכה, לרבות הוכחות על ניסיונות שנעשו לאתר את מענו של הזוכה.
 - (4) כל מסמך אחר הדרוש להנחת דעתו של הרשם למתן החלטה בבקשה.
- ד. החליט רשם המקרקעין למחוק את העיקול, ישלח על כך הודעה לזוכה, בדואר רשום בצירוף אישור מסירה, ארבעים וחמישה ימים לפחות, לפני המחיקה. אם תתקבל התייחסות הזוכה היא תבחן, ככל הנדרש בהיוועצות עם המפקח ולאחר מכן תינתן החלטה; במידה ולא תתקבל התייחסות בתוך פרק הזמן הנקוב בהודעה, יימחק העיקול.
- ה. הודעה על מחיקת עיקול תישלח לזוכה ולבעל הזכות המעוקלת.
- ה. הוגשה בקשה למחיקת עיקול שלא צורף לה כתב הסכמה של הזוכה בשל חוסר אפשרות לאתרו והשתכנע הרשם, על סמך תצהיר שהוגש כאמור, כי נעשו מאמצים סבירים לאתר את מענו והחליט למחוק את העיקול, יורה הרשם על פרסום הודעה כאמור בשני עיתונים יומיים, ארבעים וחמישה ימים לפחות לפני המחיקה.

1.5.9 עיקול מקרקעין לפי צו של בית דין רבני

בתי דין רבניים מוסמכים לתת סעדי ביניים - צווי מניעה, איסור, עיקול וכד' - וזאת לפי תקנות הדין לבתי דין רבניים, אשר הותקנו על ידי מועצת הרבנות הראשית. התקנות פורסמו ב"פ התשנ"ג 2298.

צווים כאלה חייב רשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין, כאמור בסעיף 123(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

1.5.10 רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה

- א. עיקול על זכותו של נתבע שלטובתו רשומה הערת אזהרה, יירשם על פי צו של בית משפט או בית דין מכל ערכאה (9/85).
- ב. חוק ההוצאה לפועל (תיקון מס' 9), התש"ן - 1990 (ספר החוקים 1314 מיום י"א בניסן התש"ן, 6.4.90) תיקן את סעיף 34 לחוק העיקרי ואת פקודת המיסים (גבייה).
- ג. סעיף 6 לחוק קובע, לאמור:
"בסעיף 34 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), בסופו יבוא: "וכן על עיקול זכויות החייב במקרקעין הנובעות מרישום הערת אזהרה עליהם לטובתו: לעניין זה, "הערת אזהרה" - כמשמעותה בסעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969". ובסעיף 10 לחוק נקבע, כי בפקודת המיסים (גבייה), יוסף סעיף 12ח, וזה לשונו:
"לצורך גביית חוב מס מחייב, רשאי פקיד גבייה או גובה מס לעקל על ידי רישום בפנקס מקרקעין, זכויות שיש לחייב במקרקעין, הנובעות מרישום הערת אזהרה עליהן לטובתו: לעניין זה, "הערת אזהרה" - כמשמעותה בסעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969".
- ד. נראה, אפוא, ממועד הוצאתו של נוהל זה ואילך - עיקול על זכותו של חייב, שלטובתו רשומה הערת אזהרה בלבד - יירשם גם על פי צו של יו"ר ההוצאה לפועל, וגם על פי בקשה שתוגש בהתאם להוראות פקודת המיסים (גבייה) כאמור לעיל (מק' 2/90).
- ה. יושם הלב, כי מכח הסעיפים 33 ו-35 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, רשאי בית משפט מחוזי לצוות על עיקול מקרקעין שאינם רשומים על שמו של החייב, בתנאים המפורטים שם.

1.5.11 ביצוע שאילתות לאיתור נכסים

- א. בתי משפט, בתי דין רבניים ועוד, רשאים להורות לרשמי המקרקעין לאתר נכסים על שם בעלים, חוכרים, או זכאים על פי הערת אזהרה.
- ב. ההוראה בדבר איתור נכסים חייבת להיות ברורה (שם ות"ז), חד משמעית ומופנית ללשכות רישום המקרקעין.
- ג. הוחלט להיענות לבקשה כאמור, יש לגבות תחילה אגרה בגין ביצוע שאילתה - אגרת מידע ממוחשב אחר (בעד כל מידע), כאמור בתקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1969.
- ד. השירות לא יינתן כל עוד לא שולמו האגרות הדרושות לביצוע השאילתה/ות (15.3.09).
- ה. יש לגבות אגרת בקשה עבור כל בקשה, בצירוף אגרת מידע ממוחשב ה בעד כל שם לידו מצוין מס' תעודת זהות ובעד כל לשכה.
- ו. אין נפקא מינה אם ההודעה נמסרה ביד או על ידי עורך הדין או שליח מטעמו ו/או ישירות על ידי בית המשפט.
- ז. מידע זה הניתן עפ"י תעודת זיהוי, הינו מוגבל ועשוי שלא לשקף בכל המקרים את מלוא זכויות המבקש במקרקעין ואין במתן המידע כדי להוות אישור אודות בעלותו של המבקש או מי

מטעמו בנכסים הכלולים בו - ביצוע כל פעולה במקרקעין אלו יהיה טעון בהוכחות זיהוי כמקובל, ככל שיידרש".

1.5.12 מסמך שצורף לתיק פעולה ואינו דרוש לביצועה

ככלל, מסמך שאינו דרוש לביצוע הפעולה בהתאם לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, לא ייבדק כלל ע"י עובדי לשכת הרישום, ולא יהא בו אסמכתא לנושא כלשהו הקשור לרישום שהתבצע ע"י הלשכה. ואולם, לא יהא בצירופו של מסמך שלא נדרש, כדי להביא לדחיית הבקשה.

1.5.13 הערות

1.5.14 הגשת בקשה לרישום/ביטול הערת אזהרה

- א. בקשה לרישום הערת אזהרה תוגש על גבי טופס "[בקשה לרישום הערת אזהרה](#)" כאשר היא חתומה על ידי התחייב ו/או הזכאי ומאומתת על ידי עורך דין או רשם בדרך שמאמתים שטר עסקה.
- ב. בקשה לביטול הערת אזהרה תוגש על גבי טופס "[בקשה לביטול הערת אזהרה](#)" כאשר היא חתומה על ידי המתחייב והזכאי ומאומתת על ידי עורך דין או רשם. בקשה לביטול הערת אזהרה החתומה על ידי הזכאי בלבד תאומת בדרך שמאמתים שטר עסקה.
- ג. במידה והמתחייב אינו בעל הזכות הרשומה – יש לצרף כתב הסכמה לרישום ההערה בחתימת בעל הזכות הרשומה, המאומתת על ידי עורך דין.
- ד. כאשר תישלח הבקשה אל לשכת רישום המקרקעין, באמצעות הדואר, תהא הבקשה קבילה רק אם חתימת המבקש אומתת - בטופס הבקשה - על ידי עורך דין או נוטריון.
- ה. לבקשה לרישום הערת אזהרה יצורף מסמך בכתב (כגון חוזה או ייפוי כוח בלתי חוזר, מקורי או בהעתק מאושר כנאמן למקור ע"י עו"ד) ובו התחייבות של בעל הזכות במקרקעין לעשות עסקה או להימנע מלעשות עסקה. ככל שהבקשה נתמכת בצו שיפוטי, ניתן לצרף העתק הצו עליו מוטבעת חותמת נט המשפט/רשות האכיפה והגבייה/ חותמת מזכירות ביהמ"ש וחותמת "נאמן למקור" ע"י עורך דין. בהגשה מקוונת, יש לצרף בנוסף "[כתב הצהרה והתחייבות של עו"ד להגשה מקוונת של מסמכים](#)".
- ו. במקרים בהם מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה, בבית משותף שטרם נרשם, הכוללת בפרטי הזכאים מספר מוטבים אשר רישום ההערה לטובתם משקף עסקה בגין יחידות נפרדות – יש לציין בבקשה לרישום הערת אזהרה את מס' היחידה לצד כל פרטי הזכאים המפורטים בבקשה. בעת ביצוע הרישום, תירשם הערה נפרדת לכל יחידה בהתאם למפורט בבקשה וינתן מספר פעולה נפרד לכל רישום המשקף רכישת דירה כאמור. כן תצוין מס' היחידה. ככל שנרשמה הערה לפי נוהל זה, הרי שבמקרה של בקשה לתיקון הערה המתאיחסת לחלק מהמוטבים, ניתן יהיה לתקן רק את הפעולה הנדרשת לשם כך. לחילופין, ניתן יהיה להגיש בקשות לרישום הערת אזהרה עבור כל יחידה בנפרד לטובת הזכאים ביחידה. בכל מקרה, האגרה שתגיבה בגין הבקשה תהיה לפי מס' הבקשות ולא לפי מס' הפעולות שתירשמה.

- ז. לבקשה המוגשת על ידי הזכאי בלבד יש לצרף צילום תעודת זהות או מסמך אחר (כגון: דרכון, רישיון נהיגה) המוכיח את זהותו של המתחייב, כשהוא מאושר כהעתק נאמן למקור ע"י עו"ד. בכל מקרה אחר, אין צורך לצרף צילום כאמור.
- ח. היה צד לבקשה תאגיד, יאשר עו"ד על גבי הבקשה כי בדק את מסמכי התאגיד הנדרשים בהתאם לתקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, וכי הבקשה הוגשה כדין. בכל מקרה שבו הבקשה לא תכלול אישור, כאמור, יידרש להמציא פרוטוקול התאגיד חתום ומאומת בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011.
- הוראה זו אינה פוטרת מהמצאת תעודת רישום תאגיד במקרים בהם הזכאי הוא תאגיד למעט במקרה שבו מדובר בחברה שנרשמה אצל רשם החברות בישראל כחברה ישראלית בהתאם להוראות סעיף 10 לחוק החברות התשנ"ט-1999 וכן עבור חברה שנרשמה אצל רשם החברות בישראל כחברת חוץ לפי סעיף 346 לחוק החברות התשנ"ט-1999 שאז מתייחד הצורך בצירוף תעודת רישום תאגיד (ר' נוהל 1.1.16 (ג)(1) לעיל).
- ט. הוגשה הבקשה על ידי הזכאי בלבד, יש להקפיד על כך שבבקשה תצוין כתובתו המדויקת של מי שהתחייב על דבר רישום ההערה, וזאת כדי שהרשם יוכל להודיע למי שהתחייב על דבר רישום/ ביטול ההערה. לא צוינה בבקשה הכתובת של מי שהתחייב, אין לקבל את הבקשה.
- י. ייתכן וידרשו מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות ולהנחת דעתו של הרשם.

1.5.15 הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה באמצעות טופס "בקשה לרישום הערת אזהרה

בהסכמת כל הצדדים"

- א. רישום הערות אזהרה בהסכמת כל הצדדים המעורבים אינו בא לבטל המסלול הקיים של רישום הערות אזהרה על פי בקשת צד אחד, אלא בא להוסיף על הקיים.
- ב. כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תמ"א 38, שחתומה על ידי כל הצדדים ומאומתת על ידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה. אין צורך לצרף את כתב ההתחייבות.
- ג. כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות במסגרת תמ"א 38 וכל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם הערת האזהרה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה. ככל שהבקשה לא נחתמה על ידי כל בעלי הדירות, תירשם הערת האזהרה בדירות הרלוונטיות (תיקון מיום 26.1.16).
- ד. כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים בגין התחייבות לרישום משכנתה, אין צורך לצרף את כתב ההתחייבות. ככל שיצורף כתב ההתחייבות, הוא יישמר כמסמך סרוק בתיק הרישום, אך בכל מקרה הוא לא ייבדק ע"י לשכת הרישום, ולא ייחתם ע"י לשכת הרישום. (תיקון מיום 12.9.16).
- ה. כאשר מצורף טופס הסכמת בעלים לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה, ניתן לקבל טופס הסכמה נפרד מהבעלים הרשום בכפוף לשני תנאים מצטברים:
- (1) על טופס ההסכמה להיות מאומת בידי עו"ד לפי תקנה 21ב(2) לתקנות המקרקעין (אין צורך באימות כדרך שמאמתים שטר עסקה);

(2) ניתן לקשור את הטופס באופן וודאי לטופס הבקשה (בנק, נכס, סכום וכד''). (תיקון

מיום 13.12.16)

לטופס בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים בגין התחייבות לרישום משכנתה

בהסכמת כל הצדדים לטובת תאגיד בנקאי/מוסדות פיננסיים/גופי פרטיים.

דרכי האימות של חתימת נציג התאגיד הממשכן לטובתו נרשמת ההערה, והמסמכים הנדרשים ממנו בעת ביצוע הפעולה, ייקבעו במסגרת הנחיות ביצוע בהתאם להסכמות עם הגורמים הממשכנים.

- ו. כאשר הבקשה מתייחסת להתחייבות לגבי נכס שטרם נרשם כבית משותף, יש לפרט את התיאור הנכס לפי הפרטים המופיעים בסעיף המתייחס לכך בלבד.
- ז. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.

1.5.16 משלוח הודעה לבעלים כאשר ההתחייבות כלפי הבנק, והבנק מבקש את רישום

ההערה וחתם על טופס ההתחייבות

יש לנהוג כדלקמן:

- א. אם הבעלים חתם על טופס ההתחייבות - אין צורך במשלוח הודעה.
- ב. אם שלוח חתם בשם הבעלים וצורך ייפוי הכוח - אין צורך במשלוח הודעה.
- ג. אם יש הסכמת הבעלים לרישום, המאומתת על ידי עורך דין - יש לראות זאת כבקשה ולא לשלוח הודעה.
- ד. בשאר המקרים יש לשלוח הודעות.

1.5.17 העתקי מסמכים לרישום הערת אזהרה

אם המסמך מהווה את האסמכתא לרישום הערת אזהרה (חוזה, ייפוי כוח בלתי חוזר, התחייבות). ניתן לקבל העתק מאושר על ידי עורך דין (ולאו דווקא נוטריון).
האמור בפסקה זו לא יחול על סוגי מסמכים לגביהם נקבע כי יש להגישם במקור בלבד (למשל התחייבות לרישום משכנתה וכן המקרים שבהם הרשם יורה על פי שיקול דעתו על הגשת מקור המסמך).

1.5.18 רישום הערת אזהרה לאחר עיקול

- א. נרשם עיקול לפי צו של בית המשפט או של יו"ר ההוצאה לפועל, ולאחר מכן מבקשים לרישום הערת אזהרה במקרקעין, הכפופים לעיקול – תירשם הערת האזהרה [ע"ש (ת"א) 737/84 גינדי נ' הממונה על המרשם (לא פורסם)] (ניתן למצוא את פסק הדין בספרו של אריה אייזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, כרך ב', בעמ' 303) (3/02).
- ב. נרשמה הערה על שעבוד לפי פקודת המיסים (גבייה) ולאחר מכן מבקשים לרישום הערת אזהרה לגבי המקרקעין הכפופים לשעבוד, לא תהא מניעה מלרשום את הערת האזהרה. רישום עסקה באותם מקרקעין טעון הסכמה בכתב של פקיד הגבייה או הממונה על הגבייה או של בית המשפט או יו"ר הוצאה לפועל, לפי העניין (מק' 1/87).

1.5.19 רישום הערת אזהרה בגין משכנתה על ידי כונס נכסים

לאור האמור בפסק הדין של בית המשפט העליון ע"א 4810/06 נקש נ' בנק לאומי לישראל למשכנתאות בע"מ (פורסם בנבו, 28.12.08).

אין לרשום לבקשת כונס נכסים במסגרת הליכי הוצאה לפועל, הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה לטובת קונה, אלא אם הוסמך לכך כונס הנכסים במפורש בצו המינוי או בהסכם המכר שאושר על ידי רשם ההוצאה לפועל לפי תקנה 68(ב) לתקנות הוצאה לפועל, תש"ס - 1979. יצוין, כי לפי תקנה 68(ב) שבפרק ד' לתקנות כאמור, שעניינה הליכי מכירה פומבית של מקרקעין מעוקלים, בשלב הראשון, מוכרז שמו של הקונה ורשם ההוצאה לפועל מאשר את הסכם המכר. ברוב המקרים בהסתמך על אישור זה נרשמת הערת אזהרה לטובת הקונה. בשלב השני, לאחר שהקונה משלם את יתרת התמורה ניתן אישור סופי לפי תקנה 69, המופנה אל רשם המקרקעין, לביצוע ההעברה על שם הקונה בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968 (פ.מ. 4.1.11).

1.5.20 הטלת עיקול על מקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה

נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין יש לרשום את צו העיקול. סעיף 127ב לחוק המקרקעין קובע כדלקמן: נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין או על הזכות במקרקעין נשוא ההערה, או שניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת רגל או צו פירוק נגד בעל המקרקעין או בעל הזכות במקרקעין, או שנתמנה כונס נכסים על רכוש, הרי כל עוד לא נמחקה ההערה, לא יהיה בכל אלה כדי לפגוע בזכויות הזכאי הנובעות מההתחייבות נשוא ההערה ובלבד שטענה לביטול העסקה מחמת פשיטת הרגל או הפירוק שהיתה עומדת אילו בוצעה העסקה במועדה תעמוד גם נגד ההתחייבות האמורה. לאור האמור, הן במקרה של בקשה לרישום העסקה, נושא ההתחייבות שלפיה נרשמה הערת האזהרה והן במימוש העיקול יש להפנות את הצדדים לרשות השיפוטית המוסמכת.

1.5.21 רישום ירושה במקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה

- א. כאשר מוגשת בקשה לרישום ירושה ונמצא שלגבי המקרקעין הרשומים על שמו של המוריש רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 או 128 לחוק המקרקעין, או הערת אזהרה בגין ייפוי כח בלתי חוזר, יש לרשום את הירושה בהתאם לצו הירושה/צו קיום הצוואה, ולהכפיף את היורשים להערות האזהרה הרשומות.
- ב. במקרה שבו לאחר רישום הירושה מבוקש להשלים את העסקה שנערכה בין המוריש לבין מוטבי הערות האזהרה, יש לפעול כדלקמן:
 1. ככלל, רישום העסקה יבוצע באמצעות שטר עסקה בו ירשמו היורשים (כפי שהם מופיעים בנסח) כמוכרים, בציון החלקים אותם הם מעבירים, והיורשים עצמם יידרשו לחתום על שטר העסקה.
 2. בכל הנוגע לאישורי המיסים הנדרשים, הרי שניתן לקבלם בין אם הם מתייחסים לעסקה בין המנוח לבין מוטבי הערות האזהרה, ובין אם הם מתייחסים לעסקה בין היורשים לבין מוטבי הערות האזהרה.
 3. על אף האמור, ניתן להשלים את העסקה על שם מוטבי הערות האזהרה גם בהסתמך על ייפוי כח בלתי חוזר שנתן המנוח (בין אם ייפוי הכוח מצוי בתיק הפעולה מושא הערת האזהרה למוטבים ובין אם לאו) באופן שמיופה הכח יחתום על השטר בשם המוכרים,

ובלבד שהערות האזהרה לטובת הרוכשים נרשמו לפני פטירת המנוח. גם במקרה זה יש להגיש שטר מכר בו ירשמו היורשים (כפי שהם מופיעים בנסח) כמוכרים, בציון החלקים אותם הם מעבירים, אך בנוסף יש לציין בשטר שמדובר ב"יורשי המנוח פלוני אלמוני". גם במקרה זה ניתן להסתפק באישורי מיסים המתייחסים לעסקה בין המנוח לרוכשים.

1.5.22 רישום הערת אזהרה על פי התחייבות שניתנה על ידי מוריש

בעל מקרקעין או בעל זכות במקרקעין שלפני מותו התחייב לעשות בהם עסקה, או להימנע מלעשות בהם עסקה, ולפני שהערת האזהרה נרשמה לטובת הזכאי נרשמה הירושה על שם היורשים, אפשר יהיה לרשום את הערת האזהרה על פי בקשת הזכאי, על אף שהמקרקעין אינם רשומים על שם המתחייב אלא על שם יורשיו. הודעה על רישום ההערה תשלח אל היורשים.

1.5.23 רישום ירושה בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בהם רשומה הערת אזהרה

בוטל. ר' סעיף 2.2.25.

1.5.24 רישום ירושה של זכות הנובעת מהערת אזהרה

- א. סעיף 1 לחוק הירושה, התשכ"ה - 1965 קובע, כי במות אדם, עובר עזבונו ליורשיו. עזבונו, לרבות זכויות חוזיות ואחר.
- ב. אשר על כן, משמוגשת בקשה לרישום הורשה של זכאי לפי הערת אזהרה, אליה מצורף צו מאומת כדין, יש להיעתר לבקשה.
- ג. הרישום יעשה על דרך של תיקון הערת האזהרה, תוך ציון, בעמודת ההערות, כי התיקון נעשה על פי הורשה.
- ד. הודעה על הרישום תישלח לבעלים על זכותם רשומה ההערה ולבנק, הזכאי על פי ההערה בגין התחייבות לרישום משכנתה. משלוח ההודעות יצוין בתיק הפעולה. יש להקפיד על ציון כתובת הבעלים בבקשה.
- ה. אין מניעה לרישום הערה בדבר מינוי מנהל עיזבון. במקרה כזה - אין צורך במשלוח הודעה לבעלים.

1.5.25 רישום מספר הערות אזהרה על אותם מקרקעין

נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה נוספת, בהסתמך על התחייבותו של בעל המקרקעין לגבי עסקה אחרת, אין מניעה לרשום את הערת האזהרה הנוספת, אף אם היא סותרת את נושא ההערה הראשונה. במקרה כזה לא יותר רישום עסקה באותם מקרקעין אלא בהסכמת הזכאים או לפי צו של בית המשפט. חתימת הזכאים על ההסכמה לרישום עסקה במקרים אלו תאומת כדרך שמאמתים שטר עסקה. ככל שהזכאי הינו תאגיד, ניתן לאמת ההסכמה לרישום העסקה לפי נוסח האימות המתניחם לתקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 (בדומה לאימות הנדרש בעת רישום וביטול הערת אזהרה בהתאם לנוהל 1.5.14 ח'), ובכך לייתר את הצורך בהמצאת פרוטוקול ומסמכי תאגיד.

1.5.26 רישום הערת אזהרה בגין התחייבות על ידי מי שאינו רשום בפנקסי המקרקעין

- א. הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות בכתב שניתנה על ידי מי שאינו הבעלים הרשום של הזכות נשוא ההתחייבות – יש לצרף לבקשה כתב הסכמה לרישום ההערה המאומת בידי עו"ד או רשם.
- הסכמת הבעלים יכולה להינתן הן במסמך נפרד, הן בגוף ההתחייבות והן על גבי טופס הבקשה לרישום הערת האזהרה ותהא מאומתת ע"י עו"ד.
- ב. במקרה ובו ההתחייבות ניתנה על ידי יורש, שזכותו במקרקעין נושא ההערה טרם נרשמה, אין לרשום את ההערה.
- ג. לעומת זאת, אם הבעל הרשום מינה שלוח - בין בהרשאה רגילה ובין בהרשאה בלתי חוזרת - והשליחות מכוונת לעשיית עסקה עם צד ג', אין מניעה מלרשום הערת אזהרה לטובת צד ג' בהסתמך על התחייבות בכתב שניתנה על ידי השלוח לאותו צד ג'.
- ד. הוא הדין כשהשליחות מכוונת לשלוח עצמו או לפקודתו, וההתחייבות ניתנה על ידי השלוח לטובת אדם אחר.
- ה. מינה בעל מקרקעין שלוח כדי להעביר את המקרקעין לשלוח עצמו, והוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות שנתן השלוח לאדם אחר - יש בכך חריגה מהשליחות ולא תירשם הערת אזהרה.
- ו. הוא הדין כאשר בעל מקרקעין מינה שלוח כדי לעשות עסקה במקרקעין עם צד ג' בלבד (ולא לצד ג' או לפקודתו) והוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות שנתן השלוח או צד ג' לאדם אחר - יש בכך חריגה מהשליחות ולא תירשם הערת אזהרה (מק' 3/87).

1.5.27 הסבת זכות הנובעת מרישום הערת אזהרה

- א. סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, מאפשר רישום הערת אזהרה, אך ורק לגבי התחייבות שעשה "בעל מקרקעין או בעל זכות במקרקעין". לפיכך, אם בעל מקרקעין או בעל זכות בהם התחייב בהסכם כלפי א' לעשות בהם עסקה וא' מכר ל-ב' את הזכות שיש לו על פי ההסכם, אין ב' רשאי לרשום הערת אזהרה על פי הסכם זה.
- ב. אם נתן בעל המקרקעין את הסכמתו לרשום הערת אזהרה בגין התחייבות על ידי מי שאינו רשום בפנקסי המקרקעין - תרשם הערת אזהרה גם אם הוגשה הבקשה על פי בקשת הזכאי (פסק דין אטיאס, בית המשפט העליון ע"א 68/76).
- ג. אם בעלים חתם על בקשה לרישום הערת אזהרה, אין צורך בהסכמה נפרדת לרישומה, ויש לקבל חתימתו על הבקשה כהסכמה לרישום הערת אזהרה.

1.5.28 רישום הערת אזהרה על פי התחייבות הכוללת תנאים

הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות בהסכם שכולל תנאי, כי הזכאי לא יבקש רישום הערת אזהרה - אין בתנאי זה כדי למנוע רישום הערה על פי בקשת הזכאי. במקרה כזה יש להודיע על רישום ההערה למי שהתחייב, בדואר רשום עם אישור מסירה.

1.5.29 רישום הערת אזהרה על פי הסכם פיתוח שפג תוקפו

בהתאם לפניית מינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל) לממונה על המרשם סוכס, כי לא יהא ניתן לרשום הערת אזהרה על פי הסכם פיתוח לאחר תום תקופת ההסכם. רשות מקרקעי ישראל תטביע חותמת ע"ג ההסכם ובה תצוין תקופת הסכם הפיתוח, וכאמור, בחלוף התקופה לא תירשם הערה אזהרה.

1.5.30 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008

רקע –

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, הידועה כתמ"א 38, חלה על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.80 ואשר מהנדס קבע כי הם טעונים חיזוק בפני רעידות אדמה, והיא קובעת הסדרים תכנוניים לקידום חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. בין היתר מאפשרת תמ"א 38 הוספת זכויות בניה, לרבות לצורך הוספת יחידות דיור בבתים כתמריץ לחיזוקם.

במטרה להקל על מימוש מטרות תמ"א 38 בבתים משותפים נחקק חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח - 2008 (להלן - חוק החיזוק), אשר, בין היתר, מבקש לקבוע מנגנון מיוחד לביצוע עסקאות ברכוש המשותף לשם הוספת דירה חדשה, והכל - בתנאים ובסייגים שנקבעו שם.

על רקע זה צפויות להתבצע עסקאות הבאות לממש את אפשרויות הבניה בהתאם לתמ"א 38 ולחוק החיזוק.

מדובר בעסקאות בין בעלי דירות קיימות, כולם או חלקם, לבין יזם שישקיע בחיזוק הבית המשותף, כשבתמורה יוכל לבנות, ואפשר שגם למכור, את הדירות הנוספות שיבנה ברכוש המשותף של הבית.

1. הוראת סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 קובעת כי אין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מהדירה.

עם זאת נראה, כי לאור הנסיבות המיוחדות של המקרה, אין מניעה לרישום הערות אזהרה בגין התחייבויות לעסקאות על רקע חוק החיזוק, בחלקת הרכוש המשותף, בכפוף לאמור להלן.

2. התחייבות בעלי הדירות הקיימות להעברת חלקים מהרכוש המשותף כאמור, לשם הוספת הדירות החדשות מתייחסת לחלק מהרכוש המשותף (הגג או חלקו), קומת העמודים שבכניסה לבית וכו'). רישום הערות אזהרה יתאפשר במקרים הבאים:

א. לפי התחייבות בכתב של כל הבעלים, או הבעלים והחוכרים לדורות, של דירות הבית המשותף, כשחתימות בעלי הדירות על ההתחייבות יאומתו בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה; או –

ב. לפי צו של המפקח על רישום מקרקעין שהוצא על פי חוק החיזוק (העשוי להינתן שעה שקיימת התחייבות בכתב מאומתת כאמור, של בעלי דירות שבבעלותם, או בחכירתם לדורות, דירות בכמות הקבועה בסעיף 5 או 5א של חוק החיזוק לפי העניין).

כן יחולו, לעניין זה שאר הוראות הדין והנהל, בנוגע להערות אזהרה, בשינויים המחויבים.

3. להסרת ספק מובהר, כי בהתקיים אחד המקרים המנויים בסעיף 2 לעיל, יבחנו עובדי מרשם המקרקעין את הבקשה לרישום הערת האזהרה, מבלי שיידרשו לבדיקת קיומם של התנאים המנויים לעיל.

4. רישום הערות האזהרה לגבי התחייבות שהתמלאו לגביה תנאים כאמור בסעיף 2 יהיה בחלקת הרכוש המשותף.

בנוסף לרישום הערות האזהרה ברכוש המשותף, יש לרשום בכל דירה הערה מיוחדת המפנה להערות האזהרה ברכוש המשותף (במקרים כאמור בסעיף 2א.) או להערות האזהרה ברכוש המשותף ולצו המפקח על רישום מקרקעין (במקרים כאמור בסעיף 2ב.), לפני העניין.

5. הערות אזהרה כאמור בסעיף 4 ניתנות לרישום לזכות כל מי שהתחייבות ניתנה לטובתו, דהיינו היזם, רוכשי הדירות החדשות או מוסדות פיננסיים נותני אשראי, או לטובת מוטב כפי שייקבע החלטת המפקח על רישום מקרקעין.

6. אשר לרישומים בדירות הקיימות, לאחר רישום הערות אזהרה בגין הדירות החדשות בחלקת הרכוש המשותף:

- רישום הערות אזהרה בגין העברת זכויות בדירות הקיימות - אין כל מניעה לרשמן כשם שאין מניעה לרישום הערות אזהרה סותרות.

- אשר לרישום דיספוזיציות (מכר, העברת שכירות, ירושה, משכנתה וכו') בדירות קיימות שבעליהן התחייבו לגבי דירות חדשות, או שעה שניתן צו המפקח על רישום מקרקעין - ההתחייבות ליזם כוללת התחייבות להסכמה להקטנה של הרכוש המשותף הצמוד לדירה קיימת, והיא טומנת בחובה התחייבות לאפשר לו רישום הדירות החדשות על שם רוכשיהן (בדרך כלל, באמצעות יפוי כוח בלתי חוזר שהוא אמור לקבל מכל בעלי הדירות). אשר על כן, יש להמציא את הסכמת היזם בעת רישום העסקה כשחתימתו מאומתת על ידי עורך דין, אלא אם כן יוכח אחרת להנחת דעת רשם המקרקעין (כגון במקרה שבו מוכח להנחת דעתו, כי הנעבר הפקיד יפוי כוח מתאים בידי היזם).

- למען הסדר הטוב מובהר בזאת, כי במקרים שבהם מבוצעת עסקה באחת מהדירות המקוריות בבית המשותף (להלן: "יחידת המקור"), ומבוקש להעביר לרוכש שרכש את הזכויות ביחידת המקור, גם את זכויות המוכר ביחידה הרישומית, ניתן להסתפק באישור מס המתייחס ליחידת המקור בלבד.

7. תיקון צו בית משותף –

א. במקרים בהם הצדדים לעסקה כאמור, אינם רוצים להסתפק בהערות אזהרה, אלא מעוניינים שהרישומים הנוגעים לדירות החדשות יירשמו על יחידה רישומית נפרדת אף בטרם בנייתן, ניתן, בהסכמת כל בעלי הדירות והזכויות בבית ובכפוף להוראות הדין והנהל, להגיש למפקח על רישום מקרקעין בקשה לתיקון צו הבית המשותף, אליה יצורפו כל המסמכים הנדרשים.

ב. במסגרת התיקון יבודד תא או חדר כלשהו מתוך הרכוש המשותף ויוגדר כדירה נוספת, אליה יוצמדו החלק ברכוש המשותף שעליו אמורות להיבנות הדירות החדשות (הצמדה של חלק מהגג/לובי, שיוגדר בתשריט) והן זכויות הבניה שהוענקו מכוח תמ"א 38 (תיקון לתקנות).

ג. מגיש התיק רשאי שלא לצרף ייפוי כח לבקשתו לתיקון צו רישום הבי"מ, ולהפנות לייפוי הכח שמכוחם נרשמה הערת האזהרה לטובת היזם ברכוש המשותף. במקרה זה על עורך דין מגיש התיק לציין בבקשתו את מס' תיק הרישום/שטר הרלוונטי במסגרתו נרשמה הערת האזהרה כאמור, וכן לציין כי כל ייפוי הכח כוללים הסמכה לתיקון המבוקש (כאשר התיק לא הוגש על ידי עורך דין, יש להוסיף הצהרת עורך דין כאמור).

האמור תקף רק ביחס לדירות שלא בוצעו שינויים בבעלי הזכויות מעת רישום הערת האזהרה ועד למועד הגשת תיק. ככל שחל שינוי בבעלי הדירות יש לצרף את ייפוי הכח הספציפי לתיק הפעולה.

האמור לעיל יחול גם לגבי תמ"א 38 "שלב ב", וגם במקרה בו מבוצע תמ"א 38 בדרך של ביטול ורישום מחדש של צו הבית המשותף.

1.5.31 ייחוד הערת אזהרה – כללי

נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן מבקש בעל המקרקעין לחלק את החלקה או לרשום את המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים - תירשם ההערה על כל אחת מהחלקות שנוצרו מהחלוקה או על כל אחת מהדירות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים.

ביקש בעל המקרקעין לייחד את ההערה לחלקה מסוימת או לדירה מסוימת, יש לצרף לבקשה הסכמה בכתב של הזכאי. חתימת הזכאי על ההסכמה תאומת כדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה על ידי עורך דין.

1.5.32 ייחוד הערות אזהרה ברישום בית משותף

נמחק.

ר' סעיף 4.1.12.

1.5.33 ייחוד הערות ברישום חלוקה

- א. הובהר, כי הנוהל הכלול בהנחיות הקיימות לעניין ייחוד הערות אזהרה הוא, שנדרשת הסכמת בעל ההערה או מיופה כוחו או הצהרת עורך הדין המתבססת על ידיעתו.
- ניתן לקשור הערת אזהרה לטובת בנק, ואין נדרשת הסכמת הבנק אלא אם כן לא רשומה הערת אזהרה לטובת הרוכש.
- ב. אשר לייחוד הערות אחרות בדבר הפקעה, אתר עתיקות, תקנה 27 וכיו"ב - הוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ותקנה 67 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, קובעות בעניין זה, וניתן להשתכנע על סמך קביעת מודד מוסמך ואין בהכרח חובה לפנות לקבלת הסכמת בעל ההערה, והכל בנסיבות כל מקרה .

1.5.34 הקנייה לרשות מקומית של חלק ממקרקעין הכפופים להערת אזהרה

נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן מבקשים להפריש חלק מהמקרקעין לטובת רשות מקומית:

א. אם ההפרשה נובעת מתכנית לחלוקה חדשה על פי חוק התכנון והבניה והבקשה לרישום החלוקה הוגשה - לפי סעיף 125 לחוק זה - אין צורך לקבל את הסכמת הזכאי לרישום ההפרשה.

- ב. לעומת זאת, אם ההפרשה מובאת לרישום שלא לפי סעיף 125 לחוק התכנון - יש לקבל את הסכמת הזכאי.
- ג. כאשר מקרקעין כפופים להערת אזהרה והוגשה בקשה לרשום עסקה באותם מקרקעין כאמור בסעיף 127ג לחוק המקרקעין, יש להיווכח: כי העסקה אכן מתחייבת מתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, וכי שלושים יום לפני רישום העסקה נשלחה הודעה על כך לזכאי.
- העתק של התכנית אשר ממנה מתחייבת העסקה והעתק של ההודעה על כך שנשלחה (שלושים יום לפני רישום העסקה) לזכאי על פי הערת האזהרה, יתויקו בתיק הפעולה החרגי אשר ייפתח עם הגשת הבקשה לרשום העסקה.
- כן יצורף לתיק תצהיר של המבקש את רישום העסקה, כי ההודעה אכן נשלחה, ביום _____ לזכאי על פי הערת האזהרה והמשלוח נעשה בדואר רשום (מסירה ביד ואישור מסירה).
- נמצא, שנתקיימו בעסקה הוראות סעיף 127(ג) לחוק, ועברו שלושים יום מיום משלוח ההודעה לזכאי, ולא הומצאו לרשם פסק דין, או צו של בית משפט, האוסרים או מונעים את עשיית העסקה ורישומה - לא תהא מניעה מלאשר את העסקה של הקניות חלק מהמקרקעין, למטרת דרכים או מדרכות או הרחבתם, על אף הערת האזהרה.
- אם הומצאו לרשם פסק דין, החלטה, או צו, שניתנו על ידי בית משפט האוסרים או מונעים את עשיית העסקה ורישומה - כי אז יירשמו בפנקס, לגבי המקרקעין הנוגעים בדבר, פסק הדין, ההחלטה, או הצו של בית המשפט (בהתאם להוראת סעיף 123(ב)(2) לחוק המקרקעין) והודעה על כך, בכתב, תשלח על ידי הרשם למי שהגיש את הבקשה לרשום העסקה.

1.5.35 בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי שלוח

- א. כאשר הבקשה לרישום הערת אזהרה, מוגשת על ידי השלוח, ניתן לרושמה רק לאחר שהשלוח יציג את ההרשאה, כאמור בסעיף 3(ב) לחוק השליחות.
- ב. כאשר מסמך ההתחייבות חתום על ידי שלוח, יש צורך לצרף לבקשה את ייפוי הכוח. מקרה דומה נדון בע"ש 718/93 (מחוזי ת"א) ד"ר יוסף נ' מדינת ישראל (לא פורסם) (ניתן למצוא את פסק הדין בספרו של אריה אייזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, כרך א', בעמ' 361). בהחלטה קובעת כב' השופטת מ. פורת לאמור:
- "מן הראוי שבמקרים בהם נחתם חוזה על ידי שלוח, כבר בשלב מוקדם זה על השלוח להציג ייפוי כוח כדן ואין להסתפק בהצהרה של השלוח בדבר שליחותו.
- הערת אזהרה פוגעת בקניין של בעל המקרקעין ומונעת ממנו שליטה ופעולה ברכושו. פגיעה כזו אין להתיר על סמך הצהרה של מי שמתיימר להיות שלוח.
- הגבלת זכויות קניין ניתן לעשות אך ורק על סמך מסמכים תקפים.
- אין לאמר שבפני הרשם יש ראייה לכאורה על סמך הצהרה שאינה נתמכת בראיה כדן.
- לפיכך, לא הייתה צריכה להירשם הערת האזהרה מלכתחילה על סמך המסמך הבלתי שלם שהוצג".
- הערת האזהרה נמחקה.

מהאמור לעיל נראה, כי מעתה ואילך, בכל מקרה בו מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה, בהסתמך על מסמך התחייבות החתום על ידי שלוח, יש לצרף לבקשה את כתב השליחות, בין אם הבקשה הוגשה על ידי השלוח ובין אם הוגשה על ידי הזכאי.

1.5.36 רישום הערת אזהרה על פי התחייבות לטובת מספר זכאים

- א. הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי המתחייב, והתחייבות ניתנה לטובת מספר זכאים, תירשם הערת האזהרה לטובת כל הזכאים המופיעים במסמך ההתחייבות. ביקש המתחייב לרשום את ההערה לטובת חלק מהם או אחד מהם, תירשם הערת האזהרה רק על שם אותם זכאים או אותו זכאי שהמתחייב ביקש לרשום.
- ב. הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי זכאי אחד מתוך מספר זכאים שלטובתם ניתנה ההתחייבות, תירשם ההערה על שמו בלבד, ולא על שם יתר הזכאים, על אף שביקש לרשמה על שם יתר הזכאים (אלא אם כן צירף ייפוי כוח). הערה: הוראה זו לא תחול כאשר ההתחייבות ניתנה לטובת בני זוג, והבקשה לרישום הערת אזהרה הוגשה על ידי אחד מהם. במקרה זה, כאשר בן הזוג האחד מבקש לרשום ההערה גם על שם בן הזוג השני - תירשם ההערה בהתאם לבקשתו (בצירוף צילום ספח תעודת הזהות של המבקש).

1.5.37 בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים

- א. משמונה כונס נכסים ומוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות שניתנה לאחר מינוי הכונס - אין לרשום הערת האזהרה, אלא אם צורפה לבקשה הסכמת הכונס. ניתנה ההתחייבות לפני מינויו של כונס הנכסים - תירשם הערת האזהרה. יש להודיע לכונס הנכסים על רישום ההערה.
- ב. הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות של כונס הנכסים, על פי סמכותו, יש לרשום את הערת האזהרה.
- ג. תשומת לבכם לע"א 2077/92 **אדלסון נ' רייף**, פ"ד מז(3) 485 (1993) (22.2.97).

1.5.38 רישום הערת אזהרה על התחייבות לעשות עסקה במקרקעין כאשר נתמנה כונס

נכסים

בפסק דין של בית המשפט המחוזי בירושלים ע"ש (מחוזי י-ם) 4/88 קרמר נ' המפקח על רישום מקרקעין, פ"מ תש"ן(1) 329, נדון מקרה שבו מונה כונס נכסים לחברה הרשומה בפנקס המקרקעין. בית המשפט אישר עסקת מכירה לטובת רוכש א' אשר מכר חלק מהמקרקעין לרוכש ב'. הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת רוכש ב' בהסכמת הכונס. בקשה לרישום ההערה לטובת ב' נדחתה, מן הטעם שבית המשפט לא הסמיך את הכונס לרשום הערה לטובת ב'.

בפסק הדין נקבע על ידי בית המשפט לאמור: "אישור המכירה ע"י ביהמ"ש, טומן בחובו את הסמכת כונס הנכסים לעשות את כל הפעולות הנלוות למכירת הנכס, כולל הגשת בקשה או מתן הסכמה לרישום הערות אזהרה לטובת הזכאי, ומי שהזכאי העביר לו חלק מזכויותיו, כל עוד הבעלים או ביהמ"ש לא סייג זאת במפורש".

1.5.39 רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוטרופוס בשם קטין

- א. לאור פסיקת בית המשפט העליון [ד"נ 17/75 נחול נ' לוי, פ"מ ל(2) 113 (1976)] פסק דין ל(2) עמ' 113) הסכם שנעשה על ידי אפוטרופוס של קטין, למכירת מקרקעי הקטין, יש לראות כהצעה בלבד ולכן אין לרשום הערת אזהרה על סמך הסכם זה, כל עוד לא אושר על ידי בית המשפט.
- ב. אותו כלל יחול גם כאשר מנהל עיזבון התחייב בהסכם לעשות עסקה במקרקעי עיזבון ומבקשים לרשום על כך הערת אזהרה, זאת מאחר שגם מנהל עיזבון אינו מוסמך לעשות "פעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי חוק" אלא אם בית המשפט אישר תחילה (סעיף 97 לחוק הירושה).
- התחייבות כזאת, כפי שנפסק על ידי בית המשפט העליון, היא בגדר "פעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי חוק" וכל עוד לא אושרה על ידי בית המשפט רואים אותה כהצעה בלבד.

1.5.40 התחייבות לרישום הערת אזהרה לזכות קטין

- סעיף 126 (א) לחוק המקרקעין אינו מתייחס לשאלה אם דרושה התחייבות חוזית דווקא, הנשענת על תהליך של הצעה וקיבול.
- הוא מסתפק בקיום התחייבות של בעל הזכות הרשום. הסעיף מדבר על התחייבות, אשר באה לידי ביטוי לא רק בחוזה, אלא במסמך אחר או בהרשאה בלתי חוזרת. מכאן, שאין מניעה לרישום הערה בגין התחייבות חד צדדית. ודוק - בעניין זה קיימת חשיבות לשאלה לפי בקשתו של איזה צד נרשמה ההערה.
- לאור האמור, סוכם כי ניתן לרשום הערת אזהרה בגין התחייבות של בעל הזכויות במקרקעין לטובת הקטין, על פי בקשת בעל הזכות הרשומה (ולא יהיה צורך באישור בית משפט לרישום הערת האזהרה). אם לעומת זאת הבקשה לרישום ההערה מוגשת על ידי הזכאי, הקטין, כי אזי יש צורך באישור בית משפט לרישום הערת האזהרה. בכל מקרה אחר יש לבקש את אישור בית משפט כתנאי לרישום הערת אזהרה לטובת הקטין.
- יוער, כי אין כל סתירה לאמור בנוהל 1.5.39.

1.5.41 רישום הערת אזהרה על סמך פסק דין

- א. כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה, והמסמך המצורף לבקשה הוא פסק דין של בית המשפט (בין אם זה פסק דין בדבר אכיפה ובין אם זה פסק דין הצהרתי) אפשר לרשום את הערת האזהרה, וזאת בתנאי שעל סמך אותו פסק דין אפשר היה לרשום את המבקש כבעל זכות במקרקעין.
- ב. ההערה האמורה תירשם לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

1.5.42 רישום הערת אזהרה או עיקול בתקופת ההסדר

- א. הערת אזהרה או עיקול שהוגשו לרישום לאחר פרסום לוח הזכויות ולפני שליחת לוח הזכויות לרשם המקרקעין, יועברו לטיפול פקיד ההסדר; פקיד ההסדר יטפל בבקשה או

בעיקול וככל שאלה ימצאו כשרים לרישום, יוציא הודעת תיקון לפי סעיף 77 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט - 1969.

הודעת התיקון תישלח לרשם המקרקעין יחד עם הלוח והמסמכים ששימשו בסיס להודעת התיקון.

ב. בקשה לרישום הערת אזהרה הנוגדת את תוכן הערת אזהרה הראשונה לא תירשם אלא אם הסכים לה בעל הערת האזהרה הקודם (מק' 4/88).

1.5.43 מחיקת הרישום של הערות אזהרה לזכות חברת עמידר

א. בפנקסי המקרקעין רשומות הערות אזהרה לזכות חברת עמידר בגין התחייבות רוכשי הדירות להימנע מהעברת זכויותיהם לאחרים (בדרך כלל מצוין במרשם, כי ההתחייבות היא עד לתאריך מסוים).

ב. במכתב מס' 3408 מיום 18.3.91 הודיעה החברה על הסכמתה למחיקת הערות בתנאים הבאים:

- 1) צוינה במרשם תקופת ההתחייבות - והמועד חלף.
 - 2) אם במהלך העבודה תימצא הערת אזהרה שלגביה לא צוינה במרשם תקופת ההתחייבות וחלפו שלוש שנים מיום רישומה, ניתן למחקה מהפנקס גם אם לא הוגשה בקשה למחיקת הערה.
- אותרה, אפוא, במהלך העבודה, הערה כאמור בסעיפים (1), (2) יש למוחקה.

1.5.44 רישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות

כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות הניתנת על ידי בעל המקרקעין לטובת בנק למשכנתאות לשם הבטחת הלוואה שהבנק נותן ללווה (שהוא בדרך כלל רוכש דירה מבעל המקרקעין), יש לרשום בפנקס המקרקעין את שם הלווה בסוגריים.

נוסח הרישום יהיה כדלהלן:

"הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

לטובת הזכאי _____ (שם הבנק) (הלווים - _____) (שם הלווה)

על סך _____ שטר _____ מיום _____."

ציון שם הלווה יקל על איתור ההערות על ידי המעוניינים (בדרך כלל הבנקים משכנתאות) וכן על הלשכה בעת רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים וייחוד הערות האזהרה לגבי כל דירה.

1.5.45 רישום הערת אזהרה למשכנתה על פי ייפוי כוח

הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות למשכנתה, בגין הלוואה שקיבל רוכש דירה, וזאת בהסתמך על ייפוי כוח בלתי חוזר המסמיך את השלוח לפעול לביצוע הפעולות הדרושות להעברת זכויות הקניין בדירה לרוכש, אך אינו כולל הרשאה מפורשת לרישום הערת אזהרה למשכנתה - ניתן להיענות לבקשה.

סעיף 5 (א) לחוק השליחות, התשכ"ה - 1965 קובע, כי השליחות חלה - באין הגבלה בהרשאה - על כל פעולה הדרושה באופן סביר לביצועו התקין של נושא השליחות, ונטילת הלוואה לצורך הרכישה נחזית כפעולה שעונה לאמור לעיל.

1.5.46 רישום הערת אזהרה בגין הלוואה שמקבל נכה או עולה

בפסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב בתאריך 25.3.76 (ע"ש 13/76) נידונה השאלה האם עולה שמקבל הלוואה ובגין אותה הלוואה נרשמת הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתה על ידי בעל המקרקעין (שאיננו העולה) - חייב או פטור מאגרה.

בית משפט השלום החליט לפטור את העולה מאגרה.

בהתאם לכך, יש לפטור מאגרה בעד רישום הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתה אף אם הנכה או העולה אינם בעלי המקרקעין, ובלבד שההתחייבות לרישום המשכנתה ניתנה בגין הלוואה שמקבל הנכה או העולה.

לגבי נכה - יש לקבל ממנו את האישור המקובל על היותו נכה.

לגבי עולה - יש לקבל אישור ממנהל מס שבח שבעד המקרקעין שרכש קיבל פטור מתוספת מס על פי תקנה 12 לתקנות מס שבח מקרקעין (תוספת מס), תשל"ה - 1974 ותצהיר של העולה כי ההלוואה שלהבטחתה נרשמה הערת האזהרה על התחייבות לרישום משכנתה, משמשת כערובה לתשלום מחיר הדירה. לא הומצאו אישורים כנ"ל, תשולם האגרה, ועם המצאת האישורים היא תוחזר.

1.5.47 אימות חתימות הזכאי על בקשה למחיקת הערת אזהרה או על הסכמה

חתימת הזכאי על הסכמתו לרישום בעסקה הסותרת את תוכן ההערה וכן חתימת הזכאי למחיקת ההערה - תאומת כדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה.

1.5.48 האגרה בעד מחיקת הערת אזהרה

ר' תקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.

1.5.49 ביטול הערת אזהרה על פי סעיף 132(א)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

סוכם עם מנהל מס שבח כי זכאי על פי הערת אזהרה המבקש לבטל רישום הערת אזהרה בפנקס, לא יידרש להמציא אישור מס שבח.

1.5.50 ביטול הערות אזהרה לזכות בנקים למשכנתאות

בקשות לביטול משכנתה של הבנקים וחברות הביטוח מגדל, הפניקס, כלל ביטוח ומנורה יוגשו על גבי טופס בטחוני בלבד העונה על הקריטריונים שנקבעו על ידי משרד האוצר.

1.5.51 מחיקת הערת אזהרה בנוגע לבתי אבות

המדובר במקרים בהם רשומות הערות אזהרה לטובת דיירי בתי אבות שנפטרו, ומבוקש למחוק את הערות האזהרה, בהתאם להוראת סעיף 132 לחוק המקרקעין, כאשר לא ניתן לאתר את כל היורשים לקבלת הסכמתם למחיקה והטענה שעילת ההערה בטלה. במקרים אלה יש לבדוק את ההתחייבויות ששימשו יסוד לרישום הערות האזהרה, ובין השאר כי המדובר ב"צד מעוניין", אם ישנם ייפוי כוח למחיקת הערות (שבדרך כלל ניתנים במעמד חתימת החוזה, כך שמחיקה על בסיס

ייפוי הכוח היא דרך המלך בעניין זה), הצהרת עורך דין המגיש את הבקשה למחיקה בדבר קיומם או אי קיומם של צווי ירושה ו/או צווי קיום צוואה של מוטבי הערות האזהרה (לאחר שבדק במשרדי האפוטרופוס הכללי ובאתר האינטרנט של הרשם לענייני ירושה). עוד יש להמציא תעודות פטירה, תצהיר של גורם מוסמך בבית האבות וכן תצהיר של לפחות אחד מבין היורשים ו/או זכאים לרשת לבקשה למחיקת ההערה. במקרים מסוימים ניתן גם להורות על פרסום הודעה בעיתונות. כן יש לבקש כל הדרוש להנחת דעת רשם המקרקעין, במקרה הספציפי, לצורך מחיקת הערת האזהרה.

1.5.52 רישום הערה על הגבלת כשרות על פי סעיף 129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 - לפי בקשת ה"קרן לטיפול בחסויים"

א. בקובץ התקנות מס' 3663 מיום 10.2.77 פורסם צו של שר המשפטים שנקרא "צו ההקדשות לצרכי צדקה (קרן טיפולים בחסויים)", תשל"ז - 1977. על סמך צו זה ובהתאם לפקודת ההקדשות לצרכי צדקה, יוסד על ידי מר עמרם בלום, האפוטרופוס הכללי בישראל ("המייסד"), הקדש לצרכי צדקה בשם "קרן לטיפול בחסויים" שמטרתו אינה עשיית רווחים או הפקת כל טובת הנאה. שטר ההקדש נחתם ביום 4.1.77 בפני המפקח על ההקדשות.

ב. עם התמנות הקרן, על ידי בית המשפט המחוזי, כאפוטרופוס על רכשו של חסוי היא מוודאת אם קיים נכס הרשום על שמו בפנקס המקרקעין ופועלת לרישום הערה על הגבלת כשרות, על פי סעיף 129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, כדי למנוע עשיית עסקה במקרקעין אלה בעתיד, ללא הסכמת הקרן.

ג. בפגישה עם מזכיר הקרן סוכם כי לבקשות 066 יצורפו המסמכים הבאים:

- 1) צו של בית המשפט המחוזי.
- 2) [בקשה למידע על העתק ממסמכי תיק, שטר או נסח היסטורי](#) ותשלום אגרה כדין.

1.5.53 רישום הערה על מינוי אפוטרופוס בנכס של חסוי

א. תשומת הלב מופנית לתקנה 10א לתקנות הכשרות המשפטיות והאפוטרופוסות (סדר הדין וביצוע), התש"ל - 1970, הקובעת לאמור:
"10א.

1) משונדע לאפוטרופוס שיש בנכסי החסוי מקרקעין או נכסים אחרים שמתנהלים לגביהם לפי כל דין פנקסים המשמשים לרישום זכויות בעלות, ידאג שתירשם בהם הערה על מינוי אפוטרופוס.

2) הממונה על הרישום ירשום הערה כאמור משהוגש לו צו המינוי."

ב. כאשר בית המשפט ממנה אנשים פרטיים כאפוטרופוסים על החסויים, ירשמו את שמם כמוטבים בהערה, בציון מס' תעודת הזהות של כל מוטב (אם אכן צוין פרט זה בצו).

ג. תאריך החלטת בית המשפט המאזכר בעת רישום ההערה, הוא התאריך בו חתם השופט על הצו, ולא תאריך תחולת המינוי המצוין לעיתים בגוף הצו (1/99).

ד. על רישום הערה בהתאם לתקנה זו אין לגבות אגרה.

1.5.54 ביטול הערות בדבר מינוי אפוטרופוס עקב מות חסוי

- א. בסיפא לסעיף 62 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופוסות, תשכ"ב - 1962 נקבע, כי אפוטרופוסות על חסוי פוקעת במות החסוי.
- ב. לפני רישום ירושת החסוי, ההערה על מינוי אפוטרופוס תימחק עפ"י בקשת האפוטרופוס או עפ"י בקשת אדם אחר (יורש) שתבוא עליה הסכמת האפוטרופוס ותעודת הפטירה.
- ג. במועד הירושה או לאחר רישום הירושה – במידה והאפוטרופוס הינו אחד היורשים, תימחק ההערה על המינוי. במידה ואינו היורש, תישלח אליו הודעה על מחיקתה.
- ד. במקרים מיוחדים בהם המבקש טוען כי קבלת הסכמת האפוטרופוס מותנית ע"י האפוטרופוס (לדוגמא בעבור תשלום), תישלח הודעה לאפוטרופוס.
- ה. לאור בקשה מטעם האפוטרופוס הכללי, יובהר, כי במקרים שבהם נרשמה במרשם המקרקעין הערה על מינוי אפוטרופוס לחסוי, החסוי נפטר, והאפוטרופוס הכללי התמנה כמנהל נכסי המנוח - ניתן למחוק, לבקשת האפוטרופוס הכללי, את ההערה שנרשמה בתקופת האפוטרופוסות ולרשום הערה חדשה, כמבוקש (מק' 9/94).

1.5.55 רישום הודעה בדבר מינוי כונס נכסים

מונה כונס נכסים על ידי ראש ההוצאה לפועל, וההודעה בדבר המינוי הופנתה לרשם המקרקעין על ידי המוציא לפועל, יהיה רישום המינוי פטור מאגרה, אף אם ההודעה הועברה ללשכה ישירות על ידי הכונס (2/95).

1.5.56 בקשה לרישום צו כונס נכסים המותנה בהפקדת ערבות על ידי הכונס

בכל מקרה בו צו מינוי כונס נכסים שניתן על ידי בית המשפט, מותנה בהפקדת ערבות על ידי הכונס המתמנה, יש לוודא כי הופקדה הערבות כנדרש (או באישור שיצורף או בחותמת המוטבעת על גבי צו המינוי), בטרם ביצוע רישום ההערה בדבר המינוי.

1.5.57 רישום הערות אזהרה ו/או שעבוד על פי הסדר בין משרד האוצר למרכז הקבלנים והבונים בישראל

- א. סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) קובע, כי מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד שהרווח ממנה נתון לשומת מס הכנסה, תהא פטורה ממס שבח. אישור פקיד השומה על גב טופס 5340 (טופס 50) הינו תנאי למתן הפטור ממס שבח ולהעברת הזכות במקרקעין על שם הרוכש. במקרים בהם לא מילא הקבלן את חובותיו כלפי רשויות המס, לא יינתן האישור ורוכשי הדירות לא יוכלו לרשום זכותם בפנקסי המקרקעין.
- ב. כדי לשפר השירות לציבור ולאפשר ביטחון לרוכשי הדירות במקרקעין סוכם, על דעת הנהלת הרשות, כי קבלן יוכל לקבל טפסי 50 מראש לגבי נכסים שהוא עומד למכור אם מילא אחר אחד התנאים שפורטו בהסדר שנעשה עם מרכז הקבלנים והבונים בישראל.
- ג. על פי הסדר זה יכול הקבלן לרשום הערת אזהרה לטובת המדינה לגבי יחידה אחת או יותר בפרויקט הנבנה ו/או לשעבד אחוז מסוים מערך הפרויקט. רישום הערה כנ"ל הוא אחד מהתנאים שפורטו בהסדר האמור.

1.5.58 חידוש רישום ורישום ראשון

1.5.59 חידוש רישום - הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

סעיף 135 - זכות לחידוש רישום

מקרקעין שרישומם הושמד או טושטוש, כל התובע זכות בהם וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו רשאי לבקש חידוש רישום.

סעיף 136 - פרסום והתנגדות

(א) הודעה על בקשת רישום לפי פרק זה תפורסם ברשומות.

(ב) כל אדם המעוניין בדבר וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו שלא הגישו את הבקשה רשאי להגיש למפקח התנגדות לרישום תוך ששים יום מיום פרסום ההודעה.

סעיף 137 - ההחלטה בבקשת רישום או חידוש

(א) המפקח יחליט בבקשת הרישום לפי סימן זה לאחר שנתן לצדדים הזדמנות לטעון טענותיהם ולהביא ראיותיהם; הוא רשאי לסטות מדיני הראיות אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת; החליט לסטות מדיני הראיות, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך.
(ב) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.

סעיף 139 - כוחו של הרישום

רישום לפי סימן זה יהווה ראיה לכאורה לתכנון; אין בו כדי למנוע הסדר על פי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

סעיף 140 - הגבלת תחולה

הוראות סימן זה לא יחולו על מקרקעין שלגביהם אין לעשות רישומים בהתאם לסעיף 35 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

1.5.60 חידוש רישום - הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011

תקנה 44 - בקשה לחידוש רישום

(א) בקשה לחידוש רישום תוגש למפקח באמצעות הרשם שבלשכתו היו רשומים המקרקעין לפני שהושמד או טושטש הרישום.

(ב) לבקשה יצורפו –

(1) נסח מהרישום הקודם של המקרקעין, שטר קניין, תעודת רישום או כל מסמך אחר המעיד על הרישום של המקרקעין לפני שהושמד או טושטש;

(2) רשימה שפורטו בה שמו ומענו, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם שיש לו זכות באותם מקרקעין הטעונה רישום בפנקס;

(ג) תצהיר לאימות המסמכים האמורים בפסקה (1) והרשימה האמורה בפסקה (2).

(ד) מגיש הבקשה ימציא כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

תקנה 46 - מסירת הודעה לבעלי הזכויות

נוסף על פרסום הודעה ברשומות, כאמור בסעיף 136(א) לחוק, יורה מפקח על מסירת הודעה על בקשה לפי סימן זה לכל אדם זולת המבקש שנכלל ברשימה שצורפה לבקשה כבעל זכות במקרקעין (בסימן זה – מעוניין), וכן ליועץ המשפטי לממשלה אם הבקשה לא הוגשה מטעם המדינה, ורשאי הוא להורות על פרסום הבקשה בעיתונים.

תקנה 47 - הגשת התנגדות

(א) התנגדות לרישום, לחידוש רישום או לתיקון רישום מבוקש לפי תקנות 43 עד 45, תוגש בשני עותקים ובצירוף עותק אחד לכל מעוניין; הוגשה בקשה או התנגדות קודמת, על ידי כמה מבקשים או מתנגדים לא יצורף אלא עותק אחד לכל אותם מבקשים או מתנגדים.

(ב) בכתב התנגדות יצוינו –

(1) שמו של המתנגד, מספר זהותו, מענו ומען למסירת מסמכים;

(2) הרצאה תמציתית של טענות המתנגדים.

(ג) העתק כתב ההתנגדות יימסר מטעם המפקח לכל מעוניין.

תקנה 48 - מתן צו רישום במקרה שלא הוגשה התנגדות

תמה התקופה להגשת התנגדות שנקבעה בסעיף 136(ב) לחוק, ולא הוגשה התנגדות, ושוכנע המפקח כי מן הדין הוא לרשום את המקרקעין, לחדש את רישומם או לתקן את הרישום הקיים, כמבוקש, ייתן צו לרישום, לחידוש רישומם או לתיקון הרישום, לפי העניין.

תקנה 49 - דיון כשהוגשה התנגדות

(א) תמה התקופה להגשת התנגדות שנקבעה בסעיף 136(ב) לחוק, והוגשה התנגדות, יקבע מפקח מועד לדיון ויזמין את המבקש והמתנגד.

(ב) בעת הדיון ישמע מפקח תחילה את טענות המתנגד ולאחר מכן את טענות המבקש; המפקח רשאי, ככל שהדבר יראה לו דרוש, להתיר למתנגד להשיב לטענות המבקש.

(ג) המפקח רשאי, בכל שלב של הליכים לפי סימן זה, להורות על הגשת טענות בכתב, נוסף על הטענות בעל פה או במקומן.

תקנה 50 - החלטת המפקח

(א) שמע המפקח את טענות המתנגד וראה כי אין בהן לכאורה כדי להצדיק את דחיית הבקשה, הוא רשאי לתת את הצו לרישום המקרקעין כמבוקש בלי לשמוע את טענות המבקש.

(ב) בתום הדיון רשאי המפקח לתת צו לרישום המקרקעין, לחידוש הרישום או לתיקון הרישום הקיים, לפי העניין, או לדחות את הבקשה.

תקנה 52 - תוכן הצו

בצו לרישום מקרקעין, לחידוש הרישום או לתיקון הרישום הקיים לפי סימן זה יפורטו כל הפרטים שייכללו ברישום המקרקעין, ברישומם מחדש או בתיקון הרישום הקיים ובכלל זה הפרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, המשכתנאות, זיקות ההנאה וכל שאר הזכויות הנרשמות בפנקסים.

תקנה 53 - ביצוע הרישום

ניתן צו לפי סימן זה, ואין ערר עוד או ערעור עליו, יעבירו המפקח לרשם והרשם ירשום את המקרקעין לפי הוראות הצו.

1.5.61 חידוש רישום – אגרה

עפ"י הוראות תקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974 - "חידוש רישום, על פי סעיף 135 לחוק - פטור מאגרה."

1.5.62 חידוש רישום – הגדרות

הגדרת המקרים שבהם יש לנקוט בפעולות של חידוש רישום בפנקסי המקרקעין:

- א. כאשר דף הרישום או חלק ממנו או רישום כל שהוא הושמד, אבד או טושטש ואין אפשרות לשחזר את הרישום על פי מסמכי היסוד וספר השטרות השמורים בלשכה (או בארכיון הרשות).
- ב. כאשר דף הרישום או חלק ממנו טושטש באופן שלא ניתן לשחזרו.

1.5.63 המסמכים שיש לצרף לבקשה לחידוש רישום

- א. על המבקש או ב"כ לפנות למפקח באמצעות הרשם שבתחום לשכתו היו המקרקעין רשומים. בבקשה לרישום מקרקעין יתאר המבקש את המקרקעין וכן יפרט את העניין שיש לו במקרקעין (בעלים, יורש וכיו"ב) וכן יציין כל אדם שיש לו זכות באותם מקרקעין זולת המבקש.
- ב. נסח מהרישום הקודם של המקרקעין, שטר מכר, שטר קניין, תעודת רישום או כל מסמך אחר המעיד על הרישום של המקרקעין לפני שהושמד או טושטש. לא היו בידי המבקש המסמכים המקוריים אלא רק העתקים מהם, יציין זאת בבקשה ויפרט עד כמה שידוע לו, היכן שמורים המסמכים המקוריים.
- ג. רשימה המפרטת שם ומען, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם שיש לו זכות, באותם מקרקעין, הטעונה רישום בפנקס.
- ד. העתק מרישום המקרקעין ברישומי מס רכוש וקרן פיצויים, שיכלול פרטים על הבעלים הרשום, מועד הרישום ושטח החלקה; או אישור מאת מנהל מס רכוש וקרן פיצויים או מטעמו כי המקרקעין אינם רשומים בפנקסיו; האמור בפסקה זו לא יחול אם הבקשה מוגשת מטעם המדינה.

- ה. העתק מרישום המקרקעין בפנקסי הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין שיכלול פרטים על הבעלים הרשום, מועד הרישום ושטח החלקה, או אישור מטעמה שהמקרקעין אינם רשומים בפנקסיה.
- ו. אישור של מנהל המרכז למיפוי ישראל לגבי פעולות בלתי רצוניות במקרקעין, כגון הפקעה או פרצלציה.
- ז. אישור של מנהל המרכז למיפוי ישראל, שהמקרקעין נמצאים בתחום גבולות מדינת ישראל (כשיש ספק בעניין זה).
- ח. אישור מפקיד הסדר המקרקעין שלא נעשים במקרקעין הליכי הסדר.
- ט. תצהיר של המבקש לאימות כל העובדות, הפרטים, המסמכים והרשימות שצורפו לבקשה.
- י. תצהיר של אדם אחר לשם תמיכה בבקשה ובזכות שיש למבקש ו/או לבעלים במקרקעין.
- יא. היה המבקש יורש, או מיופה כוח או תאגיד, יצרף לבקשה צו ירושה או יפויי כוח או מסמכי התאגיד המעידים על קיומו - בהתאם לעניין.
- יב. כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

1.5.64 חידוש רישום - פעולות הרשם

- א. יבדוק את הבקשה ויקפיד שכל הפרטים בה מולאו כראוי ושצירפו את כל המסמכים הדרושים לפי תקנה 44, כולל התצהיר.
- ב. היה המבקש מיוצג על ידי מיופה כוח, יודא שיפויי הכוח מאושר כדין.
- ג. יפתח תיק פעולה של "חידוש רישום" וייתן לו מספר חריג.
- ד. יבדוק בקפדנות בפנקסי המקרקעין את נכונות הבקשה כדי לוודא שדף הרישום או חלק ממנו, או שרישום כל שהוא אותו מבקשים לחדש אכן הושמד, אבד, או טושטש באופן שלא ניתן לשחזור. בדיקה כזאת הכרחית כדי להבטיח מפני רישומים כפולים.
- ה. יבדוק את פרטי הרישומים מתוך תיק הפעולה ששימש יסוד על שם מבקש החידוש. הושלמה הבדיקה, יציין הרשם בעטיפת התיק את תוצאות הבדיקה - "רישום הושמד", "הרישום אבד", "הרישום טושטש" - לפי העניין.
- ו. יודא מול פקיד ההסדר כי המקרקעין אינם נמצאים בהליכי הסדר.
- ז. נמצא שהמקרקעין בהליכי הסדר, אין לחדש את הרישום (כאמור בסעיף 140 לחוק המקרקעין) אלא אם הרשה זאת פקיד ההסדר.
- ז. במקום שקיים ספק אם המקרקעין נמצאים בתחום גבולות מדינת ישראל (במיוחד ברישומים בפנקסי השיטה הישנה), יבדוק את הסוגיה מול המרכז למיפוי ישראל.
- ח. יברר במרכז למיפוי ישראל אם לא חלו שינויים בהגדרת הנכס (איחוד, חלוקה, תיקוני שטח וגבולות וכיוצא בזה).
- ט. יעביר להנהלת הרשות את התיק על כל מסמכיו ותוך הקפדה שבעטיפת התיק יצוינו התרשומות הנזכרות לעיל, ובמיוחד התרשומות הנזכרות בסעיף (ה) לעיל.

- י. מאחר שנתונים רבים הנוגעים לפנקסים שרישום הושמד, אבד או טושטש וכן נתונים אחרים מרוכזים בהנהלת הרשות (מיקרופילם, תיקי חידוש רישום וכיו"ב) תיבדק הבקשה בהשוואה לנתונים הנמצאים.
- ממצאי הבדיקה יצוינו אף הם בעטיפת התיק.
- יא. התיק יוחזר ללשכה ויועבר למפקח להמשך הטיפול.

1.5.65 חידוש רישום - פעולות המפקח

- א. המפקח יבדוק את הבקשה ויכין הודעה לחידוש הרישום לפי הדוגמא [בנספח מס' 12](#). העתק מההודעה ישלח, בצירוף מכתב לוווי לפי הדוגמא [בנספח מס' 13](#) (א) (ב) (ג), לבאים:
- (1) למערכת רשומות לפרסום;
 - (2) ליועץ המשפטי לממשלה (אם הבקשה לא הוגשה מטעם המדינה);
 - (3) לרשות מקרקעי ישראל;
 - (4) לאפוטרופוס לנכסי נפקדים;
 - (5) לכל אדם שנכלל ברשימה שצורפו לבקשה כבעל זכות במקרקעין זולת המבקש;
 - (6) למרכז למיפוי ישראל, רחוב לינקולן 1 תל אביב.
- ב. יעקוב אחרי הפרסום ומיום הפרסום ימנה 60 יום.
- ג. חלפו 60 יום, ולא הוגשה התנגדות, ושוכנע המפקח כי מן הדין הוא לחדש את הרישום כמבוקש, יתן צו לחידוש הרישום באופן שהרישום יוחזר לאותו כרך ודף בפנקס המקרקעין הבלתי מוסדרים, או לדף המתאים בפנקס המקרקעין המוסדרים ויפרט את כל הפרטים שיכללו בחידוש הרישום כאמור בתקנה 52 לעיל.
- דוגמא לנוסח הצו - [בנספח מס' 14](#).
- ד. חידוש הרישום יהיה על שם בעל(י) הזכות האחרון כפי שהיה רשום בפנקס, אף אם נפטר או אף אם מכר את זכויותיו לאחר.
- גם רישום הירושה על שם היורשים או רישום הזכות על שם הקונים ייעשה לאחר חידוש הרישום ובדרך המקובלת.
- ה. הצו החתום ביחד עם תיק הפעולה יוחזר ללשכה עותקים מהצו יישלחו:
- (1) למבקש;
 - (2) להנהלת הרשות;
 - (3) לפקיד ההסדר - במקרקעין בלתי מוסדרים.
- ו. הוגשה התנגדות, יטופל בה באמור בתקנות 49 ו-50 לעיל ובהתאם לתוצאות יינתן הצו.

1.5.66 חידוש רישום חלקי

- א. רישום בעלות -

הוגשה בקשה לחידוש רישום על ידי אחד מבעלים משותפים, ולא על ידי כל הבעלים, יחודש הרישום על שם אותו בעל שהגיש את הבקשה בלבד, וזאת על אף שהמבקש פירט בבקשתו את שמות יתר הבעלים.

הרישום על שם הבעלים האחרים יבוצע רק לאחר נקיטת כל ההליכים לחידוש רישום (פרסום ברשומות וכו'), שכן ייתכן שהבעל שלא הצטרף לבקשה מכר את זכותו לאחר והמקרקעין הועברו ונרשמו (לפני שהרישום אבד או הושמד או טושטש) על שם אותו אחר.

ב. רישום חכירה ושעבודים אחרים –

אותו כלל הנזכר לעיל בסעיף א. יחול גם כאשר הבקשה לחידוש הרישום הוגשה על ידי חוכר מתוך מספר חוכרים, או על ידי בעל זכות שעבוד מתוך מספר בעלי זכויות שעבוד. במקרה זה אם לבקשה לחידוש רישום לא הצטרף הבעל, יחודש הרישום רק על שם החוכר, או בעל זכות השעבוד, ואילו בעמודת הבעלות יירשם: "טעון חידוש רישום" (ללא אזכור שם הבעלים).

1.5.67 רישום הערה בפנקס לאחר חידוש הרישום

לאחר שחודש הרישום, יש לרשום בפנקס בטור "הערות", בעמודה שבה חודש הרישום, את ההערה הבאה (בין בפנקס השטרות ובין בפנקס הזכויות):
"הרישום חודש לפי סעיף 137 לחוק המקרקעין והוא מהווה ראייה לכאורה לתוכנו."

1.5.68 חידוש רישום - רישום מקרקעין, שמוקנים לרשות ציבורית מכח הפקעה

א. כאשר מקרקעין מוקנים לרשות ציבורית מכח הדין [כגון: לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, רכישה לצורכי ציבור - 1943; סעיף 2 (ג) לחוק רכישת מקרקעין (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג - 1953; סעיף 5 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) - 1943; סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965] ורישומם של אותם מקרקעין הושמד או טושטש באופן שטעון חידוש רישום - תרשם ההקנייה, בדף חדש, על פי הוראות הסעיף בחיקוק שמכוחו הוקנו המקרקעין לרשות הציבורית וסעיף 123 (ב) (3) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (ולא בהליכים לפי סימן ג' לפרק ט' שבחוק המקרקעין).

ב. היו המקרקעין, כאמור, רשומים בפנקס השטרות (השיטה הישנה) - יש לבקש מהרשות המפקיעה, שתמציא לרשם:

(1) אישור בכתב של פקיד ההסדר, כי המקרקעין לא הוסדרו;

(2) מפה לצרכי רישום, שהוכנה על ידי מודד כמשמעותו בתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016.

(3) אישור של המודד המחוזי, כי המפה לפי החיקוק שמכוחו הוקנו המקרקעין לרשות הציבורית אכן תואמת את המפה לצרכי רישום.

לאחר מכן יוכל הרשם לרשום בפנקס השטרות את הקניית המקרקעין לרשות הציבורית, כאמור בחיקוק המפקיע ולפי הפרטים שיומצאו לו על ידי המודד המחוזי.

היו המקרקעין, כאמור, רשומים בפנקס הזכויות - תירשם ההקנייה בדפים חדשים:

• בעמודת "מהות הפעולה" יירשם - הקנייה לפי חוק _____ י"פ מס' _____ שנה _____ עמ' _____ ;

- בעמודת "שם הבעלים" יירשם - שמה של הרשות הציבורי, שלה הוקנו המקרקעין;
- בעמודת "החלק" יירשם - החלק, כאמור בחיקוק המפקיע;
- בעמודת "השטח" יירשם השטח שנקוב בלוח הזכויות, או במפת גוש הרישום, לצד כל אחת מהחלקות שמהוות את המקרקעין המופקעים.

1.5.69 שיחזור רישום – הגדרות

הגדרת המקרים שבהם אין צורך לנקוט בפעולות של חידוש רישום:

- א. כאשר דף הרישום או חלק ממנו בלתי ראוי לשימוש, בין מחמת התבלות ובין מחמת נזק או סיבה אחרת, אולם ניתן לקריאה ואין שום ספק ביחס לתוכן הרישום.
- ב. כאשר דף הרישום או חלק ממנו הושמד או אבד או טושטש וקיימת אפשרות לשחזר את הרישום על פי מסמכי היסוד השמורים בלשכה (או ארכיון הרשות) ובספר השטרות.
- ג. כאשר רישום כלשהוא נמחק בטעות בין מחמת טעות של הרשם ובין מחמת טעות שנבעה מהמסמכים ששימשו יסוד לרישום.

1.5.70 שיחזור רישום – פעולות

- א. לכל פעולה של שיחזור רישום ייפתח תיק פעולה. לתיק תצורף הבקשה (אם הוגשה על ידי בעל הזכות) או יצורף פרוטוקול של הרשם (אם השחזור נעשה ביוזמתו).
- ב. בקשה לשחזור הרישום יכול שתהא מוגשת על ידי בעל הזכות ויכול שתעשה ביוזמת הרשם.
- ג. התיק יועבר למפקח לאישורו.
- ד. חודש הרישום מדף בלוי או מטושטש, תירשם הערה בטור "הערות" שבדף החדש: "הדף המקורי שמור בפנקס _____" ובדף המקורי - יועבר קו בסוף השורה האחרונה של הרישום, ותירשם הערה בטור "הערות" - "הרישום הועתק לדף חדש בפנקס _____".
- ה. את הדפים הבלויים או המטושטשים יש לשמור ולגנוז בפנקס מיוחד שימש למטרה זו, ולהבטיח שלא ישתמשו בהם בעתיד.

1.5.71 פנקסים או דפים כפולים

- א. נעשתה פעולת חידוש רישום (עקב אובדן הפנקס או הדף) ולאחר מכן נמצא הפנקס המקורי או הדף המקורי, יערוך המפקח השוואה בין הפנקס או הדף המקורי, לבין הפנקס או הדף שרישמו חודש.
- ב. נמצא שאין סתירה, יש להעביר את כל הפעולות שנעשו בפנקס חידוש הרישום לפנקס המקורי ולציין בטור "הערות" - "הועבר מפנקס חידוש רישום בהתאם להוראות המפקח מיום _____".

- ג. בפנקס חידוש הרישום או דף חידוש הרישום יש לציין בטור "הערות" - "הרישום הועתק לפנקס המקורי _____" ואח"כ לגנוז אותו ולהבטיח שלא ישתמשו בו בעתיד.
- ד. נמצא שיש סתירה - יש להודיע על כך לממונה על המרשם.
- ה. פנקסים מקוריים שלא היו בשליטת הלשכה (כגון פנקסים שהיו בשליטת הירדנים או המצרים) והוחזרו ללשכה, יש לקבל מהממונה על המרשם הנחיות לגבי אופן הטיפול בהם.
- ו. הממונה על המרשם ישווה את הרישום עם המיקרופילם בכל מקרה של הקנייה לאפוטרופוס על נכסי נפקדים, או הסדר, או כל פעולה על פי חיקוק אם הבעלים האחרון הרישום בפנקס המקורי הוא הנכון ולא "דילגו" עליו בחידוש רישום. לצורך זה, יפנה הממונה לרשות המוסמכת ויביא לידיעתה את העובדות.

1.5.72 רישום ראשון - הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

סעיף 134 – זכות לרישום ראשון

מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי מקרקעין, כל התובע זכות בהם רשאי לבקש את רישומם.

סעיף 136 - פרסום והתנגדות

(א) הודעה על בקשת רישום לפי פרק זה תפורסם ברשומות.

(ב) כל אדם המעוניין בדבר וכן היועץ המשפטי מממשלה או נציגו שלא הגישו את הבקשה רשאי להגיש למפקח התנגדות לרישום תוך ששים יום מיום פרסום ההודעה.

סעיף 137 - ההחלטה בבקשת רישום או חידוש

(א) המפקח יחליט בבקשת הרישום לפי סימן זה לאחר שנתן לצדדים הזדמנות לטעון טענותיהם ולהביא ראיותיהם; הוא רשאי לסטות מדיני הראיות אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת; החליט לסטות מדיני הראיות, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך.

(ב) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.

סעיף 139 - כוחו של הרישום

רישום לפי סימן זה יהווה ראיה לכאורה לתכנון; אין בו כדי למנוע הסדר על פי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

סעיף 140 - הגבלת תחולה

הוראות סימן זה לא יחולו על מקרקעין שלגביהם אין לעשות רישומים בהתאם לסעיף 35 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

1.5.73 רישום ראשון- הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011

תקנה 43 - בקשה לרישום ראשון

(א) בקשה לרישום ראשון של מקרקעין תוגש למפקח באמצעות הרשם שבתחום לשכתו נמצאים אותם מקרקעין.

(1) תשריט המקרקעין שהכין מודד וכן בוקר ואושר לפי הוראות תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016, חתום בידי כל בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים, כשהחתימות מאומתות בידי עורך דין. לא עלה בידי מגיש הבקשה להחתים את בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים כאמור, יצרף לבקשה תצהיר מפורט ומנומק בדבר הסיבות לכך.

(2) טופס תיאור כללי של הקרקע חתום בידי המרכז למיפוי ישראל שפורטו בו גבולות המקרקעין, להנחת דעתו של המפקח.

(3) העתק מרישום המקרקעין ברישומי מס רכוש וקרן פיצויים, או אישור של מנהל מס רכוש וקרן פיצויים או מטעמו כי המקרקעין אינם רשומים בפנקסיו. הוראות פסקה זו לא יחולו על בקשה המוגשת מטעם המדינה.

(4) מסמכים המוכיחים את זכויותיו של המבקש לגבי המקרקעין נושא הבקשה.

(5) רשימה שפורטו בה שמו ומענו, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם זולת המבקש, שיש לו זכות באותם מקרקעין הטעונה רישום בפנקס.

(ג) המבקש יגיש כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

תקנה 46 - מסירת הודעה לבעלי הזכויות

נוסף על פרסום הודעה ברשומות, כאמור בסעיף 136(א) לחוק, יורה מפקח על מסירת הודעה על בקשה לפי סימן זה לכל אדם זולת המבקש שנכלל ברשימה שצורפה לבקשה כבעל זכות במקרקעין (בסימן זה – מעוניין), וכן ליועץ המשפטי לממשלה אם הבקשה לא הוגשה מטעם המדינה, ורשאי הוא להורות על פרסום הבקשה בעיתונים.

תקנה 47 - הגשת התנגדות

(א) התנגדות לרישום, לחידוש רישום או לתיקון רישום מבוקש לפי תקנות 43 עד 45, תוגש בשני עותקים ובצירוף עותק אחד לכל מעוניין; הוגשה בקשה או התנגדות קודמת, על ידי כמה מבקשים או מתנגדים לא יצורף אלא עותק אחד לכל אותם מבקשים או מתנגדים.

(ב) בכתב התנגדות יצוינו –

(1) שמו של המתנגד, מספר זהותו, מענו ומען למסירת מסמכים;

(2) הרצאה תמציתית של טענות המתנגדים.

(ג) העתק כתב ההתנגדות יימסר מטעם המפקח לכל מעוניין.

תקנה 48 - מתן צו רישום במקרה שלא הוגשה התנגדות

תמה התקופה להגשת התנגדות שנקבעה בסעיף 136(ב) לחוק, ולא הוגשה התנגדות, ושוכנע המפקח כי מן הדין הוא לרשום את המקרקעין, לחדש את רישומם או לתקן את הרישום הקיים, כמבוקש, ייתן צו לרישום, לחידוש רישומם או לתיקון הרישום, לפי העניין.

תקנה 49 - דיון כשהוגשה התנגדות

- (א) תמה התקופה להגשת התנגדות שנקבעה בסעיף 136(ב) לחוק, והוגשה התנגדות, יקבע מפקח מועד לדיון ויזמין את המבקש והמתנגד.
- (ב) בעת הדיון ישמע מפקח תחילה את טענות המתנגד ולאחר מכן את טענות המבקש; המפקח רשאי, ככל שהדבר יראה לו דרוש, להתיר למתנגד להשיב לטענות המבקש.
- (ג) המפקח רשאי, בכל שלב של הליכים לפי סימן זה, להורות על הגשת טענות בכתב, נוסף על הטענות בעל פה או במקומן.

תקנה 50 - החלטת המפקח

- (א) שמע המפקח את טענות המתנגד וראה כי אין בהן לכאורה כדי להצדיק את דחיית הבקשה, הוא רשאי לתת את הצו לרישום המקרקעין כמבוקש בלי לשמוע את טענות המבקש.
- (ב) בתום הדיון רשאי המפקח לתת צו לרישום המקרקעין, לחידוש הרישום או לתיקון הרישום הקיים, לפי העניין, או לדחות את הבקשה.

תקנה 52 - תוכן הצו

בצו לרישום מקרקעין, לחידוש הרישום או לתיקון הרישום הקיים לפי סימן זה יפורטו כל הפרטים שייכללו ברישום המקרקעין, ברישום מחדש או בתיקון הרישום הקיים ובכלל זה הפרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, המשכנתאות, זיקות ההנאה וכל שאר הזכויות הנרשמות בפנקסים.

תקנה 53 - ביצוע הרישום

ניתן צו לפי סימן זה, ואין ערר עוד או ערעור עליו, יעבירו המפקח לרשם והרשם ירשום את המקרקעין לפי הוראות הצו.

1.5.74 רישום ראשון- המסמכים שיש לצרף לבקשה לרישום ראשון

- א. [בקשה לרישום מקרקעין](#), חתומה על ידי המבקש ומאומתת על ידי עורך דין.
- הבקשה תכלול הסבר מפורט בדבר העניין ו/או הזכות שיש למבקש במקרקעין.
- ב. תשריט המקרקעין שהכין מודד כמשמעותו בתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016. וכן בוקר ואושר ככשר לרישום בהתאם להוראות שבתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016, חתום בידי כל בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים, כשהחתימות מאומתות בידי עו"ד.
- לא עלה בידי מגיש הבקשה להחתים את בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים כאמור, יצרף לבקשה תצהיר מפורט ומנומק בדבר הסיבות לכך.
- הערה: יש להקפיד ולבדוק את תאריך אישור התשריט על ידי המרכז למיפוי ישראל.
- במידה ועברו שלוש שנים- אין לתשריט תוקף (סעיף 32(ב) לתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016).
- טופס "תאור כללי של הקרקע" חתום בידי המרכז למיפוי ישראל, שפורטו בו גבולות המקרקעין, להנחת דעתו של המפקח.

- ג. מסמכים המוכיחים את זכויותיו של המבקש לגבי המקרקעין נושא הבקשה. לא היו בידי המבקש המסמכים המקוריים אלא רק העתקים מהם, יציין זאת בבקשה ויפרט עד כמה שידוע לו, היכן שמורים המסמכים המקוריים.
- ד. רשימה שפורטו בה שמו ומענו, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם שיש לו זכות במקרקעין סמוכים, הטעונה רישום בפנקס.
- ה. רשימה המפרטת את שמו ומענו, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם זולת המבקש, שיש לו זכות באותם מקרקעין, הטעונה רישום בפנקס.
- ו. העתק מרישום המקרקעין ברישומי מס רכוש וקרן פיצויים, שיכלול פרטים על הבעלים הרשום, מועד הרישום ושטח החלקה; או אישור של מנהל מס רכוש וקרן פיצויים, או מטעמו, כי המקרקעין אינם רשומים בפנקסיו. האמור בפסקה זו לא יחול אם הבקשה מוגשת מטעם המדינה.
- ז. העתק מרישום המקרקעין בפנקסי הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין שיכלול פרטים על הבעלים הרשום, מועד הרישום ושטח החלקה, או אישור מטעמה שהמקרקעין אינם רשומים בפנקסיה.
- ח. אישור של מנהל המרכז למיפוי ישראל, שלא נעשו במקרקעין פעולות בלתי רצוניות כגון: הפקעה, פרצלציה וכיו"ב.
- ט. אישור של מנהל המרכז למיפוי ישראל, שהמקרקעין נמצאים בתחום גבולות מדינת ישראל (כשיש ספק בעניין זה).
- י. אישור של האפוטרופוס על נכסי נפקדים (במקרה הצורך).
- יא. אישור מפקיד הסדר מקרקעין, שלא נעשים במקרקעין הליכי הסדר.
- יב. תצהיר של המבקש לאימות כל העובדות, הפרטים, המסמכים והרשימות שצורפו לבקשה.
- יג. תצהיר של אדם אחר לשם תמיכה בבקשה ובזכות שיש למבקש /או לבעלים במקרקעין.
- יד. כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

1.6 שונות

1.6.1 ביטול סוגי המקרקעין

בוטל. ר' סעיף 5.14.1.

1.6.2 הוראת החוק - סעיף 154 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

בוטל. ר' סעיף 5.14.1.

1.6.3 הגשת הבקשה - סעיף 154 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

בוטל. ר' סעיף 5.14.1.

1.6.4 פעולות הרשם - סעיף 154 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

בוטל. ר' סעיף 5.14.1.

1.6.5 הרקע התחיקתי לסעיף 157 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

בוטל.

1.6.6 סעיף 157 - ביטול המחוברים

נקבע בסעיף 157 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, כי "מבנים או נטיעות (להלן - מחוברים) שערב תחילתו של חוק זה היו רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יירשמו על שמו כיחידה אחת, והרישום הנפרד יבוטל."

מכאן, שכאשר עובדי המרשם מאתרים בפנקסי המקרקעין מחוברים הרשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד (אגב הגשת בקשה למתן שירות, כגון: עיון, הכנת העתק מאושר, רישום של עסקה, רישום ירושה, או פעולה אחרת) שומה על רשם המקרקעין לרשום תחילה את המחוברים על שמו של אותו אדם, כיחידה אחת, ולבטל את הרישום הנפרד.

1.6.7 סעיף 157 - בירור הזהות בין בעל הקרקע ובין בעל המחוברים

אם הקרקע והמחוברים נרשמו בנפרד על שמו של אותו אדם, ללא ציון מספר זהות - יש להיווכח, שבעל הקרקע אכן זהה עם בעל המחוברים, על פי תצהירים שיומצאו לרשם, כמקובל. החובה לבטל רישום נפרד של מחוברים ולרשום אותם כיחידה אחת חלה, כאמור, רק על אותם מחוברים שנרשמו בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד.

1.6.8 סעיף 157 - נוסח הרישום בפנקסים

א. על הדף, שבו רשומים מחוברים, יצוין - "הרישום הנפרד בוטל, כאמור בסעיף 157 לחוק. ראה איחוד הרישום בדף מס' _____ כרך מס' _____ ו/או בחלקה _____ גוש _____."

ב. על הדף, שבו רשומה הקרקע, יצוין - "נרשם כיחידה אחת, כאמור בסעיף 157 לחוק. ראה ביטול הרישום הנפרד בדף מס' _____ ו/או בחלקה _____ גוש _____" ורק לאחר מכן אפשר לתת למעוניין את השירות המבוקש.

1.6.9 סעיף 157 - מחוברים וקרקע הרשומים בנפרד על שמות בני אדם שונים

כאשר הקרקע ומחוברים עליה רשומים כנכסים נפרדים על שמות בני אדם שונים - אין חובה לרשום את שני הנכסים כיחידה אחת ולבטל את הרישום הנפרד של המחוברים, וממילא אפשר לתת למעוניין בדבר שירותים, לגבי נכסים כאלה, בהתאם לחוק וכאמור בתקנות. עם זאת אפשר לרשום שני נכסים נפרדים (של בני אדם שונים) כיחידה אחת ולבטל את הרישום הנפרד, באמצעות פעולת מכר או בהסתמך על הסכמה בכתב של בעלי הנכסים הנפרדים שהחתימות עליה אומתו כדרך שמאמתים שטר עסקה או לפי צו בית משפט מוסמך.

1.6.10 סעיף 157 - תשלומי חובה

מאחר שמעבר לפעולה, כאמור, עומדת "מכירה" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 יש לצרף אל הבקשה לרישום גם אישורים של מנהל מס שבח מקרקעין על תשלום מס רכישה ומס שבח, או פטור מהם, וכן אישורים של מנהל מס רכוש ושל ראש הרשות המקומית על סילוק מס הרכוש ותשלומי החובה שחלים על בעלי הנכסים.

1.6.11 רישום מחוברים ותיאורם בלוח זכויות

כידוע, בוטלה הוראת סעיף 157(ב) לחוק המקרקעין - המחייבת את איחוד הרישום של קרקע ומחוברים הרשומים בנפרד בפנקסי המקרקעין, כאשר הקרקע רשומה בנפרד על שם א' והמחוברים רשומים בנפרד על שם ב'. פעולת האיחוד ברישום נעשית בדרך של מכירה כאשר שני הצדדים, בעל הזכות בקרקע ובעל הזכות במחוברים, הסכימו לכך. אין מניעה שפקיד ההסדר יפעל בדרך זו, בכל אחד משלבי ההסדר, כך שעם ביצוע פעולת המכירה יהיה בעל אחד לקרקע ולמחוברים.

2. תקנות המקרקעין (ניהול ורישום)

2.1 ארגון המרשם

2.1.1 מקרקעין הרשומים על שם הנציב העליון כנאמן לממשלת ישראל - התאמת

רישומים

- א. לפי הוראת סעיף 1 לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951, מקרקעין שהיו ביום ה' באייר תש"ח (14.5.48), קניין הנציב העליון אם כנאמן בעד ממשלת ארץ ישראל ואם באופן אחר, הם נכסיהם של שלטונות ארץ ישראל; ובסעיף 2 לאותו חוק נקבע, כי נכסיהם של שלטונות ארץ ישראל הם נכסי מדינת ישראל מיום ו' באייר תש"ח 15.5.48.
 - ב. לכן בכל מקרה שנעשה טיפול במקרקעין הרשומים על שם הנציב העליון יש להתאים את הרישומים ובמקום הנציב העליון לרשום את השם מדינת ישראל.
 - ג. על הרשמים לאתר את הרישום ולרשום במקום הנציב העליון את מדינת ישראל. מקרקעין, אשר נרשמו בשם הנציב העליון כנאמן לממשלת ארץ ישראל, על הרשמים לתאם את הרישום ולרשום במקום הנציב העליון את מדינת ישראל וזאת בהסתמך על תקנה 3 לתקנות נכסי המדינה (מקרקעים), תשי"ב - 1952. בספרים יירשם - "תיאום הרישום לפי תקנה 3 לתקנות נכסי המדינה, תשי"ב - 1952".
- המדובר הוא רק במקרים שהרישום מתייחס למקרקעין הרשומים בשם "הנציב העליון כנאמן לממשלת ישראל".
- יש להקפיד על מילוי ההוראות בכל מקרה שנעשית פעולה או שניתן נסח רישום למקרקעין הרשומים כנ"ל.

2.1.2 רישום תאריך סיום תקופת חכירה

רשם המקרקעין ירשום בפנקסים את תאריך סיום החכירה, הן לגבי שטרי חכירה והן לגבי שטרי העברת החכירה, של מקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל.

2.1.3 סגירת פנקסי "השיטה הישנה" עד להצגת לוח זכויות

- א. סעיף 35 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969 קובע כי משהוצג לוח תביעות למקרקעין בישוב פלוני או בחלק ממנו, לא ייעשו בפנקסים הקיימים רישומים חדשים באותם מקרקעין, אולם רשאי פקיד ההסדר, לקבוע בהודעה לפי סעיף 11 תאריך, שממנו ואילך לא ייעשו בפנקסים הקיימים רישומים חדשים.
- ב. סעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט - 1969 מורה, וזה לשונו:

1. בתקופה שבין סגירת הפנקסים הקיימים לבין הצגת לוח הזכויות לא תיעשה העברה מרצון של זכויות במקרקעין, חוץ מהעברה שפקיד ההסדר הרשה שתיעשה מיד מטעמי דחיפות.
2. כל העברת זכויות שלא מרצון שחלה בתקופה האמורה, מחמת פטירה או מסיבה אחרת, יודיע עליה תובע הזכות לפקיד ההסדר".
- ג. כדי להבטיח מילוי הוראות אלו כדיון, בכל מקרה של הגשת בקשה לרישום עסקה במקרקעין, חייבים עובדי לשכת הרישום לברר – אם המקרקעין נתונים בהליכי הסדר ואם כך הוא הדבר - אין להסכים לרישום העסקה, אלא אם כן ניתנה לכך הרשאה של פקיד ההסדר. ואם הודיע פקיד הסדר על סגירת הפנקסים – לא תיעשה כל העברה מרצון של זכויות במקרקעין, חוץ מהעברה שפקיד ההסדר הרשה שתיעשה מיד מטעמי דחיפות.
- ד. יש להקפיד על עדכון הנכסים המוקפאים להסדר ולסגירת פנקסים, מיד לאחר פרסום כל הודעה מוקדמת על התחלת הסדר והודעה על סגירת פנקסים. במקרים שבהם מתקשה רשם המקרקעין לאתר בפנקסי "השיטה הישנה" את מקרקעי הגוש שבהסדר - יש לפנות אל פקיד ההסדר, או אל המודד המחוזי ויסייע במסמכים שבידיהם.

2.1.4 ביטול פנקסי "השיטה הישנה" אחרי הצגת לוח זכויות

- א. בתום הליכי ההסדר, כאשר מקבלים הרשמים מפקידי ההסדר לוחות זכויות לרישום בפנקסי הזכויות, יש להבטיח במלוא ההקפדה, כי בעת ובעונה אחת עם ביצוע הרישומים בפנקסי הזכויות, במקרים בהם הרישום בפנקס השטרות בוטל והנכס הוסדר בשלמות – יבוטל הרישום הישן שבפנקס השטרות, אחרת – תירשם הערה על הסדרת חלק מהחלקה ברישום הישן.
- ב. נתקבל לוח זכויות בלשכת רישום המקרקעין, יש לוודא - לפני התחלת הרישומים בפנקסי הזכויות – כי ללוח הזכויות צורף נספח ללוח הזכויות הכולל את הרישום הישן לגבי כל אחת מהחלקות שהוסדרו (אם קדם להם רישום ישן).
- ג. עם רישום כל אחת מהזכויות בפנקס הזכויות ("השיטה החדשה"), על פי לוח הזכויות, יצוין בצד הרישום המקביל שבפנקסי "השיטה הישנה", ככל שהנכס הנדון הוסדר/הוסדר חלקית.
- ד. בפנקסי "השיטה הישנה", יצוין כי הנכס הוסדר (באופן חלקי או מלא), תוך הפניה ללוח זכויות מיום _____ ומילוי פרטי החלקה והגוש המוסדר.
- ה. לאחר רישום לוח הזכויות במלואו, ולפני תיוקו, תיערך בדיקה, אשר תבטיח שבנספח ללוח הזכויות ישנה התייחסות לגבי כל הרישומים שבפנקסי "השיטה הישנה" והאם יש לבטל את הרישום הישן.
- ו. גם אם בלשכה לא מנוהלים פנקסי שיטה ישנה, או שלגבי אותו לוח זכויות שנתקבל בלשכה אין פנקס מקביל של השיטה הישנה, יש לוודא שלגבי המקרקעין שהוסדרו לא קיימים פנקסי שיטה ישנה המנוהלים בלשכה אחרת. לשם כך יש לבוא בדברים הן עם פקיד ההסדר והן עם רשמי המקרקעין מאותו מחוז שבלשכתם מנוהלים פנקסי שיטה ישנה.

2.1.5 העברת תיקים לבתי המשפט

- א. משהוגשה בקשה לתיק פעולה על ידי בית המשפט, יצולמו כל המסמכים שבתיק, יאושרו. התיק המצולם יועבר לבית המשפט בנוסף לתעודת עובד ציבור.
- ב. במידה ובית המשפט אינו מסתפק בתצלומים ומבקש את התיק המקורי, יש לשמור על מעקב אחרי התיק.

2.1.6 הפרדת פנקסי המקרקעין בין לשכות הרישום שבישראל ואלה שבאזורי יהודה ושומרון

- א. פנקסים מקוריים שמצויים בלשכות הרישום שבניהול קמ"ט רישום מקרקעין באזור יהודה ושומרון ובהם רשומים מקרקעין שמצויים בשלמותם בתחומי מדינת ישראל, יועברו אל לשכות הרישום הרלוונטיות שבישראל. גם מפות לצרכי רישום ותיקי פעולה, לגבי מקרקעין אלה, יועברו אל לשכות הרישום שבישראל.
- ב. פנקסים מקוריים שמצויים בלשכות הרישום שבישראל - ובהם רשומים מקרקעין שמצויים, בשלמותם, באזורים שבאחריות קמ"ט רישום מקרקעין באזור יהודה ושומרון - יועברו אל קמ"ט רישום מקרקעין באזור יהודה ושומרון. גם מפות לצרכי רישום ותיקי פעולה יועברו, כאמור, יחד עם פנקסי המקרקעין.
- ג. לגבי פנקסים שמצויים בלשכות הרישום שבישראל ובהם רשומים מקרקעין, כשחלק מהחלקות (באופן חלקי או בשלמות) נמצאות בתחומי ישראל וחלק מהחלקות (באופן חלקי או בשלמות) נמצאות בתחומים שבאחריות קמ"ט רישום מקרקעין באזורי יהודה ושומרון - תבוצע סריקה של דפי החלקות שבתחום יהודה ושומרון כאמור והקבצים הסרוקים יועברו אל קמ"ט רישום מקרקעין באזור יהודה ושומרון.
- ד. בכל מקרה שבו על סמך קביעה של המודד המחוזי במרכז למיפוי ישראל נמצא נכס הרשום בפנקסי המקרקעין ואשר מצוי בתחומי יהודה ושומרון, יצויין בפנקסי המקרקעין בהערה מיוחדת לגבי כל חלקה.
- ה. העיון באמצעות העותקים הסרוקים לגבי החלקות החצויות יינתן אך ורק בלשכות רישום המקרקעין בישראל.
- ו. תיערך בדיקה וביקורת על ידי הרשמים ובתיאום עם המודד המחוזי, כדי להבטיח, שהעברת פנקסים, מפות ותיקים וכן דפי חלקות - כאמור בנוהל זה - תוסדר כנדרש.

2.1.7 רישום מהות הפעולה בפנקסים לאחר הצגת לוח הזכויות

בעמודת "מהות הפעולה", בפרטי הבעלים שנרשמו לאחר הסדר בפנקס הזכויות יירשם "רישום בעלות לאחר הסדר" במקום המילה "רישום" שהייתה נהוגה בעבר.

2.1.8 רישום מספרים ישנים

עם רישומו של לוח זכויות בפנקסים, יש לרשום בדף החלקה את המספרים הישנים לפני ההסדר, בהתאם לאמור בנספח ללוח הזכויות בו מפורט הרישום הישן מול כל חלקה שנוצרה

בהליך ההסדר. מדובר כמובן בחלקות שהיו רשומות לפני ההסדר בשיטה ישנה והוסדרו חלקית או במלואן עם רישום לוח הזכויות (מק' 1/89).

2.1.9 רישום בפנקסים לאחר הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים

(ש"י) - פעולת רשמי המקרקעין

א. לוח הזכויות יכלול:

(1) את כל החלקות בגוש (ויכלול גם את החלקות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים).

(2) בחלקות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים יפורטו חלקות המשנה.

ב. עם קבלת לוח הזכויות יש לפעול כדלהלן:

(1) לגבי לוח הזכויות של כל החלקות בגוש.

כל פרטי הרישום שבלוח הזכויות יירשמו בפנקס הזכויות כפי שנהוג עד היום (תיאור המקרקעין, בעלויות וזכויות אחרות / שעבודים הנוגעים לחלקה ככל שישנם).

יש לרשום באופן דומה גם את החלקות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים - ברכוש המשותף ימשיכו להופיע מספרי השטרות על פיהם נרשם או תוקן הבית המשותף בפנקס השטרות. מס' השטר של רישום לוח הזכויות ייתווסף כשטר מתקן לבית המשותף. חלקות המשנה יועתקו כפי שהן ולא יחול שינוי בפרטי הרישום שלהן.

(2) לגבי בתים משותפים וחלקות המשנה המפורטים בלוח הזכויות.

יועתק הרישום של הבית המשותף על הרכוש המשותף וכל חלקות המשנה לפנקס החדש ויימחק הבית המשותף הרשום בפנקס השטרות (במקום גוש שומה ומספר חלקה יירשם גוש רישום ומספר חלקה).

במקום השטח הרשום, יש לרשום את השטח הכללי של החלקה הראשית שלאחר ההסדר כפי שמופיע בלוח הזכויות לגבי החלקה הרשומה כבית המשותף.

(3) בהתאם לאמור בעמודת "זכויות אחרות הנוגעות לחלקה", ככל שישנם בלוח הזכויות, ובהתאם לרישום הישן על פי הנספח ללוח הזכויות, יירשמו/יועתקו מהרישום הישן, שעבודים לחלקות החדשות. שינויים שחלו בשעבודים אלו יעודכנו בהתאם לאמור בסעיף 4 להלן.

(4) התאמת מספרי החלקות או מספרי חלקות המשנה הרשומים בפנקסי המקרקעין, בהתאם לשינויים שחלו במספרים אלה על פי לוח הזכויות ועל פי הנספח ללוח הזכויות (כגון: חכירה ומשכנתה שנרשמו בפנקס השטרות ואשר רובצים על פני מספר חלקות ומספריהן השתנו, או אזכור למספר חלקה הזכאית לזיקת הנאה שמספרה השתנה בעקבות הסדרת החלקה הכפופה או הנהנית).

בכל המקרים הללו יש לתקן את מספרי החלקות בהתאם.

ברישום הבעלות והשעבודים יירשם כדלהלן: "מהות הפעולה", "בעלות - יירשם: "רישום בעלות לאחר הסדר".

בעלות ובשעבודים "מספר השטר" ו"תאריך הרישום" - יירשמו מספר השטר של והתאריך של לוח הזכויות.

(5) בהתאם לאמור בנספח ללוח זכויות, לכל חלקה חדשה, אשר בנספח צויין כי היא נובעת מרישום ישן – יש לאזכר את הרישום הישן (במספרים הישנים של החלקה החדשה).

(א) במקרה שבו הרישום הישן הוסדר כולו מבחינה קדסטריית אך הזכויות בו לא הוסדרו כולן, ייסגר הפנקס הישן והזכויות שלא הוסדרו יירשמו בפנקס החדש כ"לא הוסדר" והכל בהתאם לאמור בלוח הזכויות והנספח.

(ב) כאשר בנספח ללוח הזכויות, בוטל הרישום הישן בשלמות – יש לבטל את החלקה הישנה בפנקס השטרות.

(ג) כאשר בנספח ללוח הזכויות, צויין כי הרישום הישן (חלקת שומה או ספר ודף) הוסדר באופן חלקי - לא ניתן לבטל את החלקה בפנקס השטרות אך מנגד אין לאפשר בה ביצוע עסקאות ללא בקרה של פקיד ההסדר, שכן הדבר עלול להביא להחייאת זכויות שהוסדרו ולביצוע רישומים סותרים. על כן יש להקפיד מינהלית להסדר ופקיד הסדר יפעל להסדרת יתרת החלקה בהקדם, ככל שניתן. במקרה זה, תירשם בחלקה הערה על כך שחלק מהחלקה הוסדר תוך ציון מס' הגוש והחלקה/ות בהן היא הוסדרה.

2.1.10 תיקון לוחות זכויות ותיקון רישום בפנקסים החדשים על פי צווים של בית משפט, שניתנו לאחר דיון בבקשות תיקון (לפי סעיף 59 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין) או בערעורים (לפי סעיף 88 לפקודה)

כאשר מתקבלים מבתי משפט מחוזיים פסקי דין - שבהם מצווה בית המשפט לתקן לוח זכויות, או שהוא מקבל ערעור על החלטת פקיד ההסדר (בדרך כלל לאחר הסכמה בין בעלי הדין) ומצווה לתקן רישומים שנעשו בפנקס החדש על סמך לוח הזכויות - יש לנהוג לנוהל דלהלן:

א. משנרשם לוח זכויות בפנקס החדש, מחייב כל שינוי מאוחר יותר באותו לוח זכויות, לפי צו שניתן בפסק הדין - גם תיקון של הרישום שנעשה בפנקס החדש. על כן מורה פקודת הסדר זכויות במקרקעין, שפסק דין הכולל צו בנוגע למקרקעין, יועבר אל רשם המקרקעין והרשם ירשום את הצו בפנקס החדש של הישוב (סעיף 91 לפקודה).

מכוח הוראה זו אכן חייב הרשם לרשום צווים, כאמור בפסקי דין שהועברו אליו. ואולם - החובה שמוטלת על הרשם, כאמור, כפופה להוראת סעיף 16 (א) (2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 לאמור: "מכירת זכות במקרקעין החייבת במס לא תירשם בפנקס המקרקעין, אלא אם כן המנהל אישר שהיא פטורה ממס או ששולם המס המגיע על פי שומה". מכאן, שאם פסק הדין שהועבר לרשם לרישום מבטא עסקת מכר - בין שהדבר נאמר בו מפורשות ובין שהוא נובע ממנו - אין לרשום את הצו הכלול בפסק הדין, אלא לאחר קבלת אישור ממנהל מס שבח מקרקעין על תשלום המס ותוספת המס, או פטור מהם. בהתאם לתיקון מס' 5 בחוק מס שבח מקרקעין, מיום 18.10.74, גם מכר שנעשה לפני חקיקת חוק זה חייב בתשלום תוספת מס, וזאת אף אם המכר לא נרשם בזמנו בשל אי אפשרות אובייקטיבית לרשום אותו.

ב. לא כן הדבר כאשר פסק הדין כולל צו לרישום פיצול, איחוד ו/או חלוקת חלקה (או חלקות), ו/או שינוי גבולות - במקרה כזה שומה על רשם המקרקעין לבצע את הרישום, כאמור בצו בית המשפט ובמפה שהוכנה על ידי מודד והוגשה למרכז למיפוי ישראל. נפסק, בפסק דין של בית המשפט העליון, שניתן ביום ב' באייר תשל"ט (29.4.1979), ע"א 348/77 הממונה על המרשם נגד ראוק ג'רג'ורה ואח', פ"ד לג (2) 493 (1979):

(1) כאשר צו בית המשפט המחוזי מכוון לרישום פעולה, שהיא בגדר מכירה - "... עיכוב הרישום מתחייב מהוראה מפורשת בחוק" שהרי נאמר בסעיף 16 (א) (2) לחוק מס שבח מקרקעין, כי מכירת זכות במקרקעין החייבת במס לא תירשם בפנקס המקרקעין אלא אם אישר מנהל מס שבח מקרקעין ששולם המס או שהיא פטורה ממס.

(2) כאשר צו בית המשפט המחוזי מכוון לתיחום של חלקות וקביעת זכויות בהן מחדש, כתוצאה מחלוקה - "המדידות שיש לבצע... הן בבחינת "מדידות לרבים"... אלה מדידות המבוצעות ביוזמת פקיד ההסדר, וזה מוסמך לדרוש שיתוף פעולה מאת האנשים הנוגעים בדבר לצורך ביצוע המדידות... אבל עצם עריכת המדידה היא בידי מודדים הפועלים מטעם מנהל המרכז למיפוי ישראל, ואין להטיל את המלאכה הזאת על מאן שהוא מבעלי זכויות בקרקע המעוניינים ברישום זכויותיהם בהסדר."

(3)

עוד פסק בית המשפט העליון, "שאין הבדל ביחס לסדרי הרישום בין לוח זכויות שתוקן על ידי בית המשפט לפי סעיף 59 ובין לוח זכויות שלא תוקן: שניהם חייבים לזכות לאותו טיפול מאת פקיד ההסדר, כולל הכנסת המפה הדרושה על סמך החלטתו של בית המשפט. לצורך זה על פקיד ההסדר ליזום "תרגום" התרשים, שצורף להחלטת בית המשפט המחוזי למפה על יסוד מדידה מדויקת. לאחר מכן יעביר פקיד ההסדר את הלוח המתוקן, כולל המפה, לרשם המקרקעין והלה חייב לבצע את החלטת בית המשפט ולרשום את הלוח והמפה כמו שהועברו לו, ואין לו, לרשם, לשים עצמו רשות המבקרת את בית המשפט ואת פקיד ההסדר."

ג. מאחר שלגבי תיקון הרישום שנעשה כתוצאה מהסדר מקרקעין יכולות להתעורר שאלות, שהידע הנוגע להן נתון בידי פקיד ההסדר - ינחה פקיד ההסדר את רשם המקרקעין ככל שדרוש לביצוע הרישום של כל צו הכלול בפסק דין, שהועבר אל הרשם, לתיקון הרישום שנעשה כתוצאה מהסדר. אם בית המשפט מורה מפורשות בפסק דינו לפקיד ההסדר לתקן את לוח הזכויות - יקיים פקיד ההסדר את המצווה עליו בפסק הדין על ידי כך שיוודיע לרשם המקרקעין, שהוא נצטווה לתקן את לוח הזכויות כאמור בפסק הדין, ויורה לרשם לחבר את הודעתו זאת אל לוח הזכויות.

הרשם מצידו לא ירשום את התיקון בפנקס החדש (כל עוד לא נתמלא התנאי, כאמור בסעיף ב(1) דלעיל) אלא יודיע לצד הזוכה לפי פסק הדין (או לבא כוחו), שהוא קיבל הודעה המתקנת את לוח הזכויות, ושכדי לרשום את התיקון גם בפנקס החדש מתבקש הזוכה להמציא לרשם אישור ממנהל מס שבח מקרקעין, בדבר תשלום המס ותוספת המס, או פטור מהמס. פקיד ההסדר ינהגו, כדלהלן:

(1) משהועבר אל פקיד ההסדר העתק של פסק דין, הכולל צו בנוגע למקרקעין, הוא ישלח אל רשם המקרקעין מכתב הנחיה בדבר אופן רישום הצו בפנקס החדש (מבלי להפיץ העתקים של מכתב ההנחיה לבעלי הדין).

(2) מכתב ההנחיה יושבת על לוח הזכויות (תוך התייחסות לטורים שבו) וישא את הכותרת: "הנחיה לרישום צו, פסק דין מס' _____ שניתן על ידי משפט _____ לפי סעיף 59, או 88, לפקודת הסדר זכויות במקרקעין."

(3) אם פסק הדין כולל צו לרישום פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי גבולות, לגבי חלקות מסוימות, ייזום פקיד ההסדר את "תרגום" התרשים, שצורף אל פסק הדין, למפה שהוכנה על ידי מודד והוגשה למרכז למיפוי ישראל. במכתב ההנחיה לרשם המקרקעין יתייחס פקיד ההסדר למספרי החלקות ושטחיהן, בהתאם למפה שהוכנה על ידי המרכז למיפוי ישראל.

(4) אם בית המשפט לא צירף תרשים לפסק הדין, ייזום פקיד ההסדר עריכת מדידות על סמך החלטת בית המשפט והכנת מפה מתאימה על ידי המרכז למיפוי ישראל. לאחר מכן יעביר פקיד ההסדר אל רשם המקרקעין את לוח הזכויות המתוקן, כולל המפה, יחד עם מכתב הנחיה לרשם, כאמור בסעיף ג (3) דלעיל.

(5) אם פסק הדין, שמבטא עסקת מכר, כולל הוראה מפורשת לפקיד ההסדר לתקן את לוח הזכויות - יישלח פקיד ההסדר לרשם המקרקעין הודעה לתיקון לוח הזכויות, כמקובל, ויפיץ העתקים לצדדים המעורבים במשפט (או לבא כוחם). הודעת התיקון תפתח בזו הלשון:

"הואיל ונצטוויתי על ידי בית המשפט _____ בפסק הדין מס' _____ (שהעתקו מצ"ב) לתקן את לוח(ות) הזכויות לגוש(י) רישום _____ הריני מודיעך בזה, כי יש לתקן את לוח(ות) הזכויות שבידך לכפר _____ לגבי החלקות והגושים המפורטים מטה, כדלהלן:

בסיפא של אותה הודעת תיקון יציין פקיד ההסדר - "הודעת תיקון זו מתייחסת ללוח הזכויות בלבד ואינה מחייבת תיקון של רישום בפנקס החדש, כל עוד לא נתמלאה הוראת סעיף 16 (א) (2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה). נא לצרף הודעת תיקון זו אל לוח הזכויות שבידיך."

ד. (1) כאשר פקיד ההסדר יכול לשלוח אל רשם המקרקעין את ההנחיה המקצועית (בדבר אופן רישום צו בית המשפט, בפנקס החדש) סמוך לזמן קבלתו של פסק הדין - מן הראוי שההנחיה תשלח, בכל ההקדם, כדי שתיקון הרישום בפנקס החדש ייעשה מיד עם קבלת ההנחיה, וממילא יוכל כל המעיין בפנקס לדעת את המצב המעודכן של המקרקעין, שלגביהם נרשם התיקון.

(3) כאשר ביצוע בית המשפט מצריך פעולות מדידה ומיפוי על ידי מודד לצורך רישום פיצול, איחוד ו/או חלוקת חלקה (או חלקות), ו/או שינוי גבולות, ורק לאחר מכן יוכל פקיד ההסדר לשלוח אל רשם המקרקעין את ההנחיה המקצועית בדבר אופן צו בית המשפט (בהתאם ללוח הזכויות המתוקן והמפה המתוקנת) - מן הראוי. שמיד עם קבלת פסק הדין יעביר פקיד ההסדר תצלום של פסק הדין אל רשם המקרקעין, כדי שתירשם בפנקס החדש לפחות הערה, שהחלקה (או החלקות) הרלוונטיות כפופות לתיקון הרישום כאמור בפסק הדין של בית המשפט, וממילא יוכל כל המעיין בפנקס החדש לדעת, שעומדים לתקן את הרישום של אותם מקרקעין לפי צו בית המשפט.

ה. בכל במקרה שבו טרם נרשם לוח הזכויות ומתקבל פסק דין שיש בו כדי לשנות מתוצאות ההסדר, בתקופה שלאחר פרסום לוח הזכויות ולאחר חלוף התקופה לפרסומו ולטיפול בו לפי פרק ט' לפקודה, לא יעוכב רישום הלוח בשל פסק הדין. זאת, שכן סעיף 76 לפקודה קובע כי לכל ישוב יפתח פנקס חדש בטופס שנקבע ובו ירשום הרשם את המקרקעין, על

אף כל ערעור תלוי ועומד, בהתאם ללוח הזכויות ולתכניות שנשלחו אליו לפי סעיף 60 לפקודה ובהתאם להכרעות בית המשפט בזכויות שנרשמו בלוח הזכויות כשנויות במחלוקת.

יחד עם זאת, ללוח הזכויות כפי שיישלח לרשם לרישום ייוסף תיקון המשקף את האמור בפסק הדין – כגון באמצעות רישום הערה לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969. במידה ורישום פסק הדין טעון הצגת הוכחה על תשלומי מיסים, יקצה פקיד ההסדר למבקש התיקון פרק זמן להמצאת אישורים על תשלום מיסים ויעכב תחת ידו את העברת הלוח לרשם, וכשיוצגו האישורים ופסק הדין, יעביר את הלוח בצירוף התיקון ללוח אל הרשם.

ו. על פי סעיף 85 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969, רשאי כל בית משפט, על פי בקשת אדם מעוניין, להורות לרשם לרשום בפנקס אזהרה או איסור על עסקה בחלקה עד למתן החלטה במשפט שהוגש באותו בית משפט. כוונת הסעיף היא לצו מניעה וכך יש לטפל בבקשה לרישום החלטת בית משפט לפי הסעיף האמור (פ.פ.ה. 1.4.2012).

2.1.11 הרשאות לביצוע פעולות בנכסים המוקפאים להסדר

בישיבת פקידי הסדר שהתקיימה ביום 16.3.2010 הוחלט כי הפעולות המבוצעות בנכסים המוקפאים להסדר המפורטות להלן תאושרנה ותרשמנה ללא צורך בקבלת הרשאה מפקיד ההסדר.

1. רישום צווים (כגון: מיסוי, עיקול וכו').

2. רישום הפקעה ו/או כוונה להפקעה בהתאם לסעיפים 5-7 וסעיף 19.

3. פעולות בדירות הרשומות בבית משותף.

ביתר הפעולות אשר מתבצעות בלשכות רישום המקרקעין, בנכסים בהם קיימת הקפאה להסדר, נותרה בעינה הדרישה להמצאת אישור פקיד ההסדר. הבקשה תוגש בצירוף הטופס: "בקשה להרשות עסקה בלשכת רישום המקרקעין" על פי סעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש].

יודגש כי ההוראה לשלוח הודעה לפקיד הסדר על ביצוע רישומים בנכסים לגביהם ניתנה הרשאה מפקיד הסדר, תחול גם לגבי הפעולות המפורטות לעיל (למרות שלא נדרש אישור בגינן). יובהר כי אמנם המונח בטופס הבקשה הינו הרשאה ל- "עסקה", אולם ההרשאה נדרשת לכל פעולה שנעשית אצל רשמי המקרקעין, לרבות רישום הערות ולמעט אלו המצוינות מעלה.

2.1.12 פטור למוסדות ציבור - ביטול הערה

בעבר נרשמו הערות שתוכנן: מתן פטור מאגרה למוסד ציבורי בתנאי שהנכס לא יועבר לאחר. בקשות לביטול התנאי בהוראה שניתנה, הועברו עד כה למנכ"ל משרד המשפטים בהסתמך על תקנה 24 לתקנות המקרקעין (אגרות) תשל"ה - 1974.

לאחר בדיקה נוספת של הוראות התקנה האמורה והוראות תקנה 29 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשל"ה - 1974 ובהסתמך על חוק הפרשנות, הוברר, כי למנהל הכללי אין סמכות להורות על ביטול הערה. יש אפוא להודיע למבקשים להעביר הבקשה למנהל מס שבח.

אין שינוי במקרים של שכירות עד עשר שנים ומשכנתה שכן נושאים אלו הם בסמכות הרשות.

2.1.13 ביטול הערה שנרשמה בשל חוב מס עיזבון

חוק מס עיזבון (ביטול) (תיקון), התשמ"ח - 1987 מיום 21.12.87 קובע כדלהלן:
4" (א) הערת אזהרה שנרשמה בפנקס המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בשל חוב מס עיזבון -
תימחק. " תחולת הוראה זו מ- 1.1.88.
לפיכך, בכל פעולה המתבצעת בפנקס המקרקעין כשבדף השעבודים רשומה הערה על חוב מס
עיזבון, יש למוחקה ללא צורך באישור מנהל מס עיזבון (מק' 5/88).

2.1.14 רישום שעבודים ברכוש משותף

הרישומים השכיחים הם: זיקת הנאה; שכירות לטובת רשות מקומית; הודעה לפי סעיפים 5 ו-7
לפק' הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור); והודעה לפי סעיף 19 לפקודה הנ"ל וכן הערות על תמ"א 38.
רישומים של שעבודים אלה הנוגעים לרכוש המשותף יירשמו אך ורק בחלקת הרכוש המשותף.

2.1.15 מתן שירות לשליחים

בנוהל זה – "שליח" – מי שמגיש ללשכה תיק פעולה או מגיש בקשה לעיון בתיק, ואינו צד לפעולה,
עורך דין או מתמחה.

א. הפקדת תיקים שלא לטיפול מידי:

שליח יהא רשאי להפקיד תיקים בלשכה ללא הגבלה, ובלבד שעל מעטף התיק יפורטו פרטי
עורך הדין המטפל בתיק.

התיק המופקד וכל ההודעות הקשורות יישלחו אך ורק לכתובת של עורך הדין.

יש לצרף צילום תעודת עורך הדין הרשום על גבי מעטף התיק.

אין צורך לצרף מכתב הרשאה.

ב. איסוף תיק מהלשכה:

לצורך איסוף תיק שנדחה יש להצטייד במכתב הרשאה מודפס מאת עו"ד לאיסוף תיק.
המכתב יכיל את הפרטים הבאים:

שם עורך הדין, כתובתו, מס' טלפון, מס' גוש/חלקה ו/או ספר/דף

שם השליח ומס' ת"ז שלו או שם חב' השליחיות (כאשר מכתב ההרשאה מאת עו"ד ניתן
למשרד שליחיות באופן כללי, יצורף לו מכתב נוסף של משרד השליחיות המפרט את שם
השליח ומס' ת"ז או לחילופין את שמות כל השליחים ומס' ת"ז שלהם).

יש לצרף צילום תעודת זהות של השליח.

ג. ביצוע פעולות בקבלת קהל:

לכל פעולה יש להצטייד במכתב הרשאה מודפס מאת עו"ד לביצוע פעולות בלשכת הרישום.
המכתב יכיל את הפרטים הבאים:

שם עורך הדין, כתובתו, מס' טלפון, מס' גוש/חלקה ו/או ספר/דף

שם השליח ומס' ת"ז שלו או שם חב' השליחיות (כאשר מכתב ההרשאה מאת עו"ד ניתן
למשרד שליחיות באופן כללי, יצורף לו מכתב נוסף של משרד השליחיות המפרט את שם
השליח ומס' ת"ז או לחילופין את שמות כל השליחים ומס' ת"ז שלהם).

יש לצרף צילום תעודת זהות של השליח.

יש לצרף צילום תעודת עורך הדין הרשום על גבי מעטף התיק.

ד. כללי:

- לא יגיש שליח תיק לטיפול הלשכה מטעם מי שאינו עורך דין.
- ניתן לקבל עותק צילומי של מכתב ההרשאה.
- אין לרשום על גבי כריכת התיק את שם השליח כאיש קשר או מטפל בתיק, אלא רק את שם עורך הדין.
- שליח המגיע ללשכה עם תיקי עסקה/פעולה לטיפול, ימתין לתורו. בהגיע תורו, יגיש התיק לבדיקה, כנהוג וכמקובל. השליח לא יכנס לחדרו של בוחן העסקאות בזמן בדיקת התיק, אלא וככל שרצונו בכך, ימתין באולם.
- לא ייקבעו זימונים לשליחים.
- אין להתייחס לשליח כאל גורם מקצועי, הרשאי לפי דין לייצג ולהופיע מטעם אחרים בפני רשויות המרשם.
- העובד לא ינהל שיחות עם עורך הדין באמצעות השליח או באמצעות מכשיר הטלפון הנייד של השליח. במידה ולדעת העובד קיים הצורך בשיחה עם עורך דין, הדבר ייעשה בדרכים המקובלות, בדומה לנהוג לגבי תיקים מופקדים.
- סיים העובד לבדוק התיק ולבצע רישומו, יעבירו לביקורת (לא באמצעות השליח) ו/או יחזירו לשליח עם הערות שניתנו על ידו.
- בתום בדיקת התיק כאמור, ימסרו המסמכים החתומים לשליח לשם מסירתם לעורך הדין.
- שליח יהא רשאי לבצע עד שני תיקים, ובכל תיק עד שתי פעולות רישום. במידה ויש בידיו כמות העולה על האמור – הוא יידרש בתום הטיפול לקחת מספר נוסף ולעמוד בתור שנית. רשם רשאי להגביל את האפשרות למתן מספר נוסף לשליח, אם ראה שהנסיבות בלשכה מצדיקות זאת.

ה. חריגים:

- במקרה בו מוגשת בקשה לביצוע פעולה ע"י מי שהינו קרוב משפחה מדרגה ראשונה, והקרבה הוכחה באמצעות מסמכים רשמיים, רשאי רשם המקרקעין להתיר את הטיפול בבקשה, בתנאי שבנוסף לכל המסמכים הדרושים לכך, יצורפו גם תצלום תעודות הזהות של השולח והשליח. בקשה לביצוע פעולה על ידי קרוב משפחה כאמור, יכולה להיות גם בכתב יד ובלבד שתחתם ותוגש במקור.
 - במקרה שמגיש התיק הינו עובד/מתמחה משרדו של עורך הדין, די במסמך מאת עורך הדין הכולל את שמו ותעודת הזהות של העובד/מתמחה, אשר נכתב בו מפורשות כי הני"ל הוא עובד/מתמחה במשרדו. ניתן להגיש העתק של מסמך זה. תוקפו של המסמך הינו לחצי שנה בלבד.
- למען הסר ספק, במקרה של הגשת תיק ע"י עובד/ מתמחה, יש לרשום על גבי מעטף התיק את שם עורך הדין. כמו כן, גם במקרה זה יחולו הכללים שנקבעו ביחס לכמות הפעולות שתותרנה.

2.1.16 טיפול בדואר נכנס

כל חומר המתקבל בלשכה יוטבע בחותמת "נתקבל", ביום קבלתו, למעט מסמכים ושטרות הנמסרים ביד לטיפול מיידי.

2.1.17 מספור גושי "א" במשבצות חקלאיות

הוחלט בשיתוף עם המרכז למיפוי ישראל לשנות את שיטת מספור גושי "א" במשבצות החקלאיות, כך שהמספור יהיה נומרי בלבד ולא אלפא-נומרי, כמפורט להלן: מספר הגוש יכלול 8 ספרות. במקום האות "א" תהיה הספרה האחרונה של הגוש - 1. לדוגמא: גוש מספר 364 "א" יירשם במערכת הממוחשבת - 36400001.

2.2 רישום ירושה

2.2.1 הגשת בקשה לרישום הורשה

- א. יש להגיש טופס בקשה לרישום מקרקעין הטופס יכול שייחתם על ידי יורש או יורשים ויכול שייחתם על ידי מעוניין בדבר (שיש לו זיקה למקרקעי העיזבון, כגון – כונס נכסים, נושה). כאשר מדובר בבקשה לרישום הסכם חלוקת עיזבון, כי אז עליה להיות חתומה על ידי כל הצדדים שחתימתם נדרשת על הסכם חלוקת העיזבון, למעט במקרה שההסכם אושר ע"י בהמ"ש, שאז די בחתימת אחד מהם על הבקשה. כאשר נכס מסויים או זכויות במושע הוקנו בצוואה רק לחלק מהיורשים, הרי שלצורך חלוקתו במסגרת הסכם חלוקת עיזבון, אין צורך בחתימת יורשי המנוח שהנכס/הזכויות לא צוו להם בהסכם חלוקת העיזבון, ודי בחתימת היורשים הספיציפיים בלבד. (תיקון מיום 7.5.17).
- ב. על הבקשה להיות מאומתת כדין.
- ג. אם מינה בית המשפט מנהל עיזבון, ניתן לרשום בפנקס המקרקעין את ירושת העיזבון רק לפי בקשה חתומה בידי מנהל העיזבון או בצירוף הסכמתו (ראה סעיפים 82, 98 ו-121 לחוק הירושה, תשכ"ה-1965) ותקנה 18(ג) לתקנות המקרקעין. יש לצרף לבקשה:

- (1) צו ירושה או צו קיום צוואה מקוריים. ככל שהצו הונפק מרשם הירושות או מבית משפט רבני, אין צורך בצירוף הצו למסמכי הבקשה. כאשר מבוקש רישום הסכם חלוקת עיזבון, יש לצרף הסכם חלוקת עיזבון מאושר על ידי בית משפט.
- (2) אסמכתא לתשלום אגרה.

2.2.2 רישום ירושה כשמונה מנהל עיזבון

- א. יש להבחין בין ירושת אדם לפני תחילת חוק הירושה, תשכ"ה - 1965 (10.11.65) - שאז יחול על ירושתו הדין שעמד בתוקפו ערב תחילתו של חוק זה - ובין ירושה של אדם שמת לאחר תחילת חוק הירושה, שאז חלים על ירושתו הוראות חוק הירושה.
- ב. לפי הדין שקדם לחוק הירושה - כשמינה בית המשפט מנהל עיזבון, נכסי העיזבון היו לו - והיורשים היו זכאים לקבל מהמנהל את מותר העיזבון. מכאן - שכאשר מינה בית המשפט מנהל עיזבון, של אדם שמת לפני תחילת חוק הירושה, יכול מנהל העיזבון לבקש:
- (1) רישום של ירושת העיזבון על שמות היורשים, על פי צו ירושה או צו קיום צוואה.
 - (2) רישום מקרקעי העיזבון על שם מנהל העיזבון (בעמודת הבעלות) בדרך של רישום ירושה, בהסתמך על צו המינוי.
 - (3) רישום הערה (בעמודת ההערות) על מינוי מנהל עיזבון.
 - (4) רישום עסקה במקרקעי העיזבון שבוצעה על ידי מנהל העיזבון, אם במישרין או לאחר שהעזבון נרשם על שמו של מנהל העזבון - בהסתמך על אישור של בית המשפט, כנדרש בסעיף 97 לחוק הירושה.
 - (5) רישום העברה של הזכות במקרקעי העיזבון משמו של מנהל העיזבון על שמות היורשים, על פי צו ירושה.
- ג. מעמדו של מנהל עיזבון לפי חוק הירושה, תשכ"ה - 1965 שונה ממעמדו לפי הדין הקודם. חוק הירושה אינו מקנה עוד למנהל העיזבון את הקניין שבדין, אלא נכסי העיזבון עוברים - עם מות המוריש - אל היורשים, כאמור בסעיף 1 לחוק הירושה, ואולם, משמינה בית המשפט את מנהל העיזבון הרי על פי סעיף 121 (א) לחוק "אין היורשים רשאים לעשות בעיזבון, אלא ברשות המנהל או בית המשפט" ובתקנה 39(ב) לתקנות הירושה, תשנ"ח-1998 נקבע, לאמור "משנודע למנהל העיזבון שיש בעיזבון מקרקעין או נכסים אחרים שמתנהלים לגביהם על פי כל דין פנקסים המשמשים לרישום זכויות בעלות, ידאג שתירשם בהם הערה על מינוי מנהל עיזבון; הממונה על הרישום האמור ירושום הערה כנדרש משהוגש לו צו המינוי."
- נמצא, כי מנהל עיזבון של אדם שמת אחרי תחילת חוק הירושה יכול לבקש:
- (1) רישום של ירושת העיזבון על שמות היורשים, על פי צו ירושה או צו קיום צוואה.
 - (2) רישום הערה (בעמודת ההערות) על מינוי מנהל עיזבון.
 - (3) רישום מקרקעי העיזבון על שמו של מנהל העיזבון (בעמודת הבעלות), רק אם בית המשפט שמינה את מנהל הורה על כך מפורשות, בצו.
 - (4) רישום עסקה במקרקעי העיזבון - שבוצעה על ידי מנהל העיזבון, אם במישרין או לאחר שירושת העיזבון נרשמה על שמו על פי צו מפורש של בית המשפט בהסתמך על אישור של בית המשפט כנדרש בסעיף 97 לחוק הירושה.
 - (5) רישום העברה של הזכות במקרקעי העיזבון משמו של מנהל העיזבון על שמות היורשים, על פי צו ירושה.
- ד. לפי סעיף 82 לחוק הירושה, התשכ"ה - 1965 חייב מנהל עיזבון - בכפוף להוראות בית המשפט - לחלק יתרת עיזבון בין היורשים, לפי צו ירושה או צוואה מקוימת, ולעשות כל דבר אחר הדרוש לביצועם של צו ירושה או של צוואה מקוימת. מכאן - שכאשר מבקש

מנהל עיזבון לרשום במישרין עיזבון על שמות היורשים, חזקה שהוא ממלא את תפקידו, בכפיפות להוראות בית המשפט.

ה. מה גם שלפי סעיף 1 לחוק הירושה, במות אדם עובר עיזבונו ליורשיו; כלומר - העיזבון עובר ליורשים מכוח הדין ואילו רישום הירושה בפנקס בא רק לשקף את עבירות העיזבון, שתוקפה נובע מן הדין ואינו תלוי בעצם הרישום. פעולה כזאת, שיסודה בסעיף 1 לחוק הירושה - בהבדל מעסקה, כהגדרתה בסעיף 6 לחוק המקרקעין - מוסמך, אפוא, מנהל עיזבון לעשות בלי שבית המשפט אישר אותה תחילה.

2.2.3 צוואה שנעשתה בחו"ל

סעיף 39 לחוק הירושה, התשכ"ה - 1965 מורה, כי אין לתבוע זכויות על פי צוואה ואין להיזקק לה כצוואה, אלא אם כן ניתן עליה צו קיום לפי הוראת הפרק החמישי. מכאן - שבין אם נעשתה הצוואה בישראל ובין נעשתה בחו"ל אפשר להיזקק לה, לצורך רישום ירושת העיזבון, רק אם ניתן עליה צו קיום על ידי בית משפט בישראל. נעשתה צוואה על ידי אדם שמרכז חייו בחו"ל וניתן עליה צו קיום על ידי בית המשפט בחו"ל, אפשר יהיה להיזקק לה בישראל רק אם בית משפט בישראל נתן עליה צו קיום.

2.2.4 סמכות בתי משפט לעניינים מקומיים באיו"ש ליתן צווי ירושה וצווים לקיום צוואה לגבי רכוש הנמצא בישראל

- א. חוק הירושה, התשכ"ה - 1965 קובע בסעיף 136 כי:
- "בית משפט בישראל מוסמך לדון בירושתו של כל אדם שמושבו ביום מותו היה בישראל או שהניח נכסים בישראל".
- ב. כידוע, הדין הישראלי אינו חל באיו"ש ובאזח"ע לכשעצמו. עם זאת, בהתיישבות הישראלית הוחלו מספר חוקים ישראליים - ביניהם חוק הירושה, כשהסמכות לשפוט לאורם, ניתנה לבתי המשפט לעניינים מקומיים שהוקמו בהתיישבות הישראלית.
- ג. בנספח מס' 3 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א - 1981, מוסדרים השינויים הנובעים מהחלת חוק הירושה על ההתיישבות הישראלית. בין היתר נקבע, כי במקום סעיף 132 לחוק הירושה (הדן בסמכות העניינית של בית משפט בישראל), יבוא הסעיף הבא:
- "136. (א) בית משפט לעניינים מקומיים מוסמך לדון בירושתו של אדם שהניח נכסים בשטח ישוב ובלבד שבית משפט לענייני משפחה בישראל והרשם לענייני ירושה בישראל אינם מוסמכים לדון בירושה כאמור."
- ד. הגדרת בית משפט מופיעה בסעיף 124 לתקנון המועצות המקומיות, והיא - "בית משפט הפועל לפי חוק בתי המשפט, התשי"ז - 1975".
- ה. מכאן עולה כי, לכאורה, בית משפט לעניינים מקומיים אינו מוסמך לדון בענייני ירושתו של מתיישב המצויים בסמכותו של בית משפט בישראל. מכיוון שמתן צו ירושה או צו קיום צוואה לגבי רכוש הנמצא בישראל הם, לכאורה, עניינים הנתונים לסמכותו של בית משפט בישראל (ראה סעיף 136 לחוק הירושה) - הרי שלכאורה, בית המשפט לעניינים מקומיים בהתיישבות הישראלית, אינו מוסמך לדון בהם (5/97).

2.2.5 סמכויות מנהל עיזבון שנתמנה בחו"ל

מעשה במוריש שעשה צוואה במקום מושבו בחו"ל וקבע בצוואתו אדם, שיהא מנהל עיזבונו. לאחר מותו נתן בית המשפט בישראל צו קיום, שבו הצהיר כי הצוואה היא בת תוקף. מנהל העיזבון ביקש למכור את נכס העיזבון - כאמור בצוואה המקוימת - וטען, כי לפי דיני המדינה, שבה היה מרכז חייו של המוריש, אין מנהל העיזבון נזקק לאישור של בית משפט, כאשר הוא מבקש למכור נכס מנכסי העיזבון.

בהנחיה לרשם המקרקעין הובהר, כדלהלן:

על פי הוראת סעיף 97 (3) לחוק הירושה אין מנהל עיזבון מוסמך לבצע פעולה הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין בלי שבית המשפט אישר אותה תחילה. הוראת סעיף 97 כלולה בסימן ג' לפרק השישי של החוק, אשר כותרתו היא "ניהול העיזבון על ידי מנהל עיזבון". על ענייני הניהול של העיזבון חל בדרך כלל דין הפרוים (דין המקום, שבו נמצא בית המשפט), וזאת בהתאם לעקרונות המשפט הבינלאומי הפרטי שמקובלים גם בישראל. האישור הנדרש מבית המשפט, בנוגע לסמכויות מנהל העיזבון, שייך באופן מובהק לענייני ניהול. ממילא יש להחיל עליו את דין הפרוים, דהיינו - דין ישראל.

יתרה מזו - סעיף 138 לחוק הירושה מורה, כי נכסים העוברים בירושה לפי דין מקום הימצאם בלבד, יחול על ירושת אותו דין (דין המקום, שבו נמצאים הנכסים). הדין הוא אפוא: סעיף 97 (3) לחוק הירושה חל על מנהל העיזבון ועליו לקבל את אישור בית המשפט למכירת נכס מנכסי העיזבון, שמצויים בישראל.

צו הורשה שניתן מחוץ לישראל הינו בגדר פסק חוץ. לצורך יישומו לגבי מקרקעין בישראל, יש צורך בהכרה בו לפי סעיף 11 לחוק אכיפות פסקי חוץ. לחילופין, ניתן להוציא צו ירושה או קיום צוואה בארץ בהליך רגיל.

2.2.6 סמכות בית דין דתי למנות מנהל עיזבון

על פי תיקון בחוק הירושה, תיקון מס' 6, התשמ"א, מיום 28.1.81 (פורסם בס"ח מס' 1000, עמ' 82), ניתנה לבית דין דתי, שיש לו שיפוט בענייני המעמד האישי של המוריש, סמכות למנות מנהל עיזבון ולחלק את נכסי העיזבון. כמו כן ניתנה לבית הדין הדתי סמכות לאשר את הפעולות המנויות בסעיף 97 לחוק הירושה, לרבות פעולות של מנהל עיזבון שתוקפן תלוי ברישום בפנקסי המקרקעין.

2.2.7 צו למינוי מנהל עיזבון

- א. תקנה 37(א) לתקנות הירושה, תשנ"ח-1998, קובעת:
"ראה הרשם לענייני ירושה או בית המשפט כי יש צורך במינוי מנהל עיזבון או מינוי מנהל עיזבון זמני (להלן - מנהל עיזבון), ימנה מנהל עיזבון בצו.
לא צוינה בצו תקופת המינוי, תהא תקופת מינויו של מנהל עיזבון שנתיים ושל מנהל עיזבון זמני שישה חודשים".
- ב. ככל שבצוואה צין המוריש מנהל עיזבון, יש צורך שתהיה התייחסות לכך בצו קיום הצוואה, בין אם מונה מנהל עיזבון ובין אם לאו. במידה ולא צוין דבר בצו קיום הצוואה (למרות

שהמוריש קבע בצוואתו מנהל עזבון) יפנה הרשם להנהלת הרשות לצורך בדיקה מול הרשמת הארצית לענייני ירושה. ככל שימצא שלא מונה מנהל עזבון יירשם צו קיום הצוואה כפי שהוגש. ככל שמונה מנהל עזבון, יופנה מבקש הרישום להמצאת צו קיום צוואה מתוקן.

2.2.8 ביטול רישום שבוצע באמצעות צו ירושה/קיום צוואה מזויף

- א. במקרה שבו נרשם צו ירושה/קיום צוואה, ומוגשת בקשה חתומה ומאומתת כדין ע"י בעל הזכויות "המנוח" לביטול הרישום בשל טענת זיוף או מרמה, ומוכח להנחת דעתו של המפקח על רישום מקרקעין כי "המנוח" עודנו בחיים, הרי שכל עוד לא בוצע רישום נוסף בפנקסים מלבד רישום צו הירושה/קיום צוואה, רשאי המפקח להורות על ביטול הרישום שבוצע על פי צו הירושה/קיום צוואה ולהשיב את הרישום הקודם על כנו.
- ב. המפקח לא יורה על ביטול הרישום, כאמור, בטרם בוצע על ידו או ע"י הרשם אימות מול מאגר מרשם האוכלוסין בנוגע לפרטי בעל הזכויות שהיה רשום בטרם רישום צו הירושה/קיום צוואה החשוד כמזויף, וכן מול רשם הירושות בנוגע לצו ששימש בסיס לרישום.
- ג. הוראת נוהל זו לא חלה על כל רישום אחר אשר נטען לגביו כי נעשה מחמת זיוף, ובכל מקרה אחר יופנה הטוען לערכאות המוסמכות.

2.2.9 רישום ירושה של מקרקעין מעוקלים

- א. ניתן לרשום ירושה של מקרקעין מעוקלים, בין על פי דין ובין על פי צוואה.
- ב. הודעה על רישום ירושה של מקרקעין מעוקלים יש לשלוח אל הרשות שהטילה את העיקול.

2.2.10 בקשה לרישום צו עיקול על נכסי מוריש לאחר רישום ההורשה

נרשמה הורשה ולאחר מכן מתבקש רישום עיקול (שהוטל על נכסי המנוח) על זכויות היורשים, כי אז יירשם העיקול. זאת על רקע הוראת סעיף 128 לחוק הירושה, תשכ"ה – 1965 הקובע את אחריות כל יורש לחובות המוריש אשר לא סולקו, כדי שוויו של חלקו בעזבון.

2.2.11 העדר מספרי זיהוי של שמות היורשים בצו ירושה המוגש לרישום

- א. ניתן פסק דין על ידי השופט גלעדי מבית המשפט המחוזי בבאר שבע, לפיו על רשם המקרקעין לרשום לפי צו ירושה גם אם נעדרים ממנו מספרי תעודות הזהות של היורשים.
- ב. כאשר בצוואה לא צוין מספק הזהות של הנוחלים), תרשם הצוואה ללא מספר הזהות.
- ג. עם זאת יש להסביר למבקש שזו ההזדמנות הנאותה לקיים הליך הוכחת זהות על מנת שהנוחלים יירשמו עם מספר הזהות, דבר שיחסוך בעתיד את הצורך בהמצאת מסמכים נוספים לזיהוי הבעלים (מק' 3/87).

2.2.12 רישום הורשה לפי מלוא האמור בצו ירושה או בצו קיום צוואה

- א. כאשר עיזבון כולל מספר נכסים ספציפיים, שרשומים על שם המוריש, אפשר לרשום את ירושת העיזבון - לגבי הנכסים כולם, או מקצתם, בהתאם לבקשת המעוניין בדבר ובלבד

שהירושה תירשם כמבוקש, על שמות כל היורשים שבית המשפט הצהיר על שמותיהם בצו הירושה ובחלק היחסי של כל אחד מהם כפי שנקבע בצו, או על שמות הזוכים לפי צוואה מקוימת, שהרי שומה על הרשם - לפי הוראת סעיף 123 (ב) (2) לחוק המקרקעין - לבצע את רישום הירושה רק כאמור בצו ואין הוא רשאי להוסיף או לגרוע ממה שהצהיר בית המשפט בצו.

- ב. כאשר קיימת יתרה בצוואה (עודף לאחר חלוקת הנכסים – לדוג' במקרה בו המנוח הוריש חלק ממקרקעין הרשומים על שמו), או בירושה (לטובת יורש שאינו ידוע), תירשם היתרה בשם "עזבון המנוח _____ + ת.ז. המנוח" (ולא בפעולת עודף).
- ג. כאשר הנוסח הקיים בצו הירושה או צו קיום הצוואה הוא "יורשים לא ידועים" – יירשם "יורשים לא ידועים".
- ד. כל הצו נרשם כלשונו ואין רושמים חלק מהירושה כאשר אחד המבקשים מבקש לרשום את הזכויות רק על שמו. לדוגמא – יורש שהוא שותף יחד עם יורשים אחרים בנכס, יירשמו כל היורשים יחד כבעלי זכויות בנכס.
אין האמור בא לגרוע מהוראה 1.5.23.

2.2.13 יורש על תנאי דוחה וחיובי יורש

- א. כאשר מוגשת בקשה לרישום צוואה מקוימת, יש להבחין בין:
 - (1) צוואה, שלפיה יזכה יורש בעיזבון רק בהתקיים תנאי או בהגיע מועד, לבין-
 - (2) צוואה, שלפיה קיבל יורש את העיזבון כפוף למילוי של חיוב; דהיינו, דבר שיורש יהיה חייב לעשותו או להימנע מלעשות.על המקרה הראשון חל סעיף 43 לחוק הירושה תשכ"ה - 1965 בדבר "יורש על תנאי דוחה".
על המקרה השני חל סעיף 45 לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965 בדבר "חיובי יורש".
- ב. אם צורפה לבקשת רישום הירושה צוואה מקוימת, שבה ציווה מצווה, כי יורש יזכה בעיזבון בהתקיים תנאי דוחה - כגון, שיתחייב לשלם סכום מסוים לפלוני - אין לרשום את הירושה אלא אם צורפו לבקשה הוראה על כך מבית המשפט, או שבית המשפט מינה מנהל עיזבון; הורה בית המשפט לרשום ירושה, כאמור, ולא ציין בכתב ההוראה שהתנאי הדוחה נתקיים, או שנרשמה הירושה על שם מנהל עיזבון - יש לרשום, בעת רישום הירושה בפנקס המקרקעין, גם הערה האומרת: "כפוף לתנאי דוחה כאמור בצוואה".
- ג. לעומת זאת, כאשר צוואה מקוימת כוללת הוראה של המצווה, שיורש יהיה חייב לעשות דבר, או להימנע מלעשותו, במה שקיבל מן העיזבון לא תהא מניעה מלרשום ירושה כזאת; ובעת רישום הירושה בפנקס המקרקעין יש לרשום גם הערה האומרת: "כפוף למילוי של חיוב, כאמור בצוואה".
- הערה שנרשמה, כאמור, תימחק, לפי צו של בית המשפט אשר קיים את הצוואה, או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם כי החיוב קיים.
- ד. במקרים שבהם מתעורר ספק האם יש לראות הוראה בצוואה, כתנאי דוחה או כחיוב יורש - יפנה הרשם את הצדדים לבית המשפט לפירוש הצוואה.

ה. נרשמה במרשם המקרקעין זכותו של נהנה לפי צוואה בכפוף לחיובי יורש, והנהנה מבקש להעביר את זכותו - יבדוק הרשם אם ביכולתו להיווכח בצורה ברורה ופשוטה מן מהמסכים שהוגשו לו שהחיוב קיים. נוכח בכך - ייענה לבקשה. לא נוכח בכך, בין משום שלא קיים החיוב ובין משום שאין הוכחת הקיום ברורה ופשוטה - יפנה את המבקש לקבל הוראות מבית משפט.

2.2.14 יורש אחר יורש - סעיף 42 לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965

א. כאשר מוגשת בקשה לרישום צוואה מקוימת שבה ציווה המצווה לשניים על מנת שיזכה השני אחרי שזכה הראשון; יש לרשום בעת רישום הירושה בפנקס המקרקעין, גם הערה האומרת: "כפוף להוראות הצוואה בדבר יורש אחר יורש". סעיף 42 (ב) לחוק הירושה קובע, "הראשון זכאי לעשות במה שקיבל כבתוך שלו, והשני לא יזכה אלא במה ששייר הראשון; אולם אין הראשון יכול לגרוע מזכותו של השני על ידי צוואה."

ב. נראה, אפוא, כי הערה, כאמור, אינה מונעת ביצוע עסקה במקרקעין ורשאי היורש שלא לשייר מאומה לשני.

ג. מחיקת הערה בדבר "יורש אחר יורש" תיעשה בעת העברת הזכויות לצד ג' (ולא בעת רישום הערת אזהרה) או בהתאם לדין;

על פי סעיף 42 (ג) לחוק הירושה, תתבטל הוראת הצוואה לטובת היורש השני במקרים בהם הוכח כי היורש השני נפטר לפני שעת זכייתו או שנמצא פסול לרשת או שהסתלק מן המגיע לו.

לפיכך, ככל ומחליט היורש השני לוותר על זכותו בירושה, ניתן להגיש בקשה למחיקת ההערה בדבר "יורש אחר יורש" באמצעות טופס בקשה לרישום במקרקעין חתום ע"י היורשים הראשון והשני ומאומת ע"י עורך דין בדרך בה מאמתית שטר עסקה.

2.2.15 צוואות הדדיות

בוטל.

2.2.16 רישום צוואה של יחידות בבית שטרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים

הורה המצווה בצוואתו, שחלקים מסוימים ממקרקעי העיזבון יהיו לזוכים על פי הצוואה, כגון דירות או חנויות מסוימות בבית שטרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים - במקרה כזה לא יוכל הרשם לרשום את הירושה על שמות הזוכים לפי הצוואה המקוימת (כל עוד שהחלקים המסוימים במקרקעין לא הפכו להיות נושא לרישום נפרד ולקניין נפרד). על כן יש להציע ליורשים, שהם יזמו תחילה מינוי מנהל עיזבון. לכשימונה מנהל העיזבון יסדיר את הפיכת החלקים המסוימים במקרקעין ליחידות שהן נושא לרישום נפרד ולקניין נפרד, יוכל הוא גם לבקש את השלמת רישום הירושה על שמות היורשים לפי הצוואה המקוימת.

2.2.17 איסור הורשת מקרקעין מסוג "מירי" בדרך של צוואה

- א. סעיף 149 לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965 מורה, כי לענין ירושה בטלים הדינים המיוחדים הנוגעים למקרקעין מסוג "מירי".
- ב. אולם בסעיף 157 לחוק הירושה נקבע, כי מי שמת לפני תחילתו של חוק זה, יחול על ירושתו הדין שעמד בתקפו ערב תחילתו של חוק זה (תחילתו של חוק זה, תשעה חודשים מיום פרסומו ברשימות, זאת אומרת 10.11.1965). מכאן - שצוואת מוריש, שמת לפני יום 10.11.65, לא תחול על מקרקעין מסוג "מירי".
- ג. עוד יש לשים לב להוראת סעיף 34 (ב) (3) לחוק בתים משותפים, תשכ"א - 1961 (נוסח משולב), אשר קבעה כי הוראת דין האוסרת הורשת מקרקעין מסוג מסוים בדרך צוואה לא תחול על דירה מאותו סוג. תחילת תקפו של חוק זה היא ביום ג' בניסן תשי"ג (19 במרס 1953).

2.2.18 חוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 - רישום צווי ירושה

לשכות רישום המקרקעין נהגו עד כה לדרוש הסכמת "הרשות לבינוי ופינוי אזורי שיקום" בכל מקרה שהוגשה בקשה לביצוע עסקה במקרקעין, באזורים שהוכרו באזורי שיקום, לרבות בקשות לרישום צווי הירושה.

בעקבות פנייה שהועברה לממונה על המרשם על ידי הלשכה המשפטית במשרד הבינוי והשיכון ולאחר ניתוח מעמיק של סעיף 22 ב' לחוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, התשכ"ה - 1965, הוחלט לקבל הפרשנות שניתנה על ידי נציגי משרד הבינוי והמסקנות הנובעות מכך, לגבי רישום צווי הירושה.

לאור זאת אין צורך בקבלת הסכמה של הרשות לבינוי ופינוי באזורי שיקום לשם רישום צווי הירושה (26.6.08).

2.2.19 רישום ירושה על פי הסכם חלוקת עיזבון

על פי סעיף 110 לחוק הירושה רשאים יורשים על פי צוואה מקוימת לחלק את נכסי העיזבון לפי הסכם ביניהם החורג מהוראות הצוואה (להלן: הסכם חלוקת עיזבון).

בהסכם חלוקת עיזבון ניתן לכלול רק נכסים המהווים חלק מהעיזבון.

משמוגשת בקשה לרישום צו ירושה/צוואה והסכם חלוקת עיזבון בין היורשים, יש לצרף גם את המסמכים הבאים:

(1) בקשה לרישום חלוקת העיזבון חתומה על ידי כל היורשים ומאומתת כדין.

(2) הסכם החלוקה חתום על ידי כל היורשים.

(3) אושר הסכם החלוקה על ידי בית המשפט, די בבקשה חתומה על ידי אחד היורשים.

כאשר נכס מסויים הוקנה בצוואה רק לחלק מהיורשים, הרי שלצורך חלוקתו במסגרת הסכם חלוקת עיזבון, אין צורך בחתימת יורשי המנוח שהנכס לא צווה להם, ודי בחתימת הזכאים הספיציפיים בלבד.

2.2.20 חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים - מס שבח ומס רכישה

חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים על פי הסכם ביניהם או על פי צו של בית המשפט - אינה מהווה עסקה ולכן אין צורך להמציא אישורים על תשלום מס שבח או מס רכישה. למען הסר ספק יוער, כי כאשר ההסכם כולל גם נכסים מחוץ לעיזבון, הרי שאין מדובר רק בהסכם חלוקת עזבון, ועל כן ש להמציא את אישור רשות המיסים לצורך רישומו. האמור חל כל עוד לא חולק העיזבון. לעומת זאת, אם ניתן צו ירושה והעיזבון נרשם על שמות היורשים, בחלקים בלתי מסוימים, ולאחר מכן מבקשים היורשים לחלק את העיזבון ביניהם, יש להמציא את אישור רשות המיסים לצורך רישום הפעולה.

2.2.21 נכסים המוקנים לממונה על רכוש האויב (משנת 1939) – רישום ירושה

- א. אירעו בעבר מספר מקרים, בהם – על אף שרשומה הערה בפנקס המקרקעין על צו הקנייה של נכס לממונה על רכוש האויב – ביקשו היורשים של מי שהיה בעל הנכס, ערב ההקניה, לרשום ירושת נכס זה, והירושה נרשמה.
- ב. צו ירושה וצו קיום צוואה חלים רק על נכסים הכלולים בעיזבון המוריש או המצווה. כל עוד מוקנה נכס לממונה על רכוש האויב, אין נכס כזה יכול להוות חלק של עיזבון, וממילא לא יחול עליו צו ירושה או צו קיום צוואה.
- ג. אין לבצע כל פעולת רישום לגבי נכס מוקנה לממונה על רכוש האויב, לרבות רישום ירושה, כל עוד הנכס לא שוחרר כדין מההקניה.

2.2.22 אישור אי נפקדות ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי

- א. ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי שבו צוין מקום פטירתו של המוריש כארץ אויב, יש לדרוש אישור האפוטרופוס על נכסי נפקדים.
- ב. אם לא צוין מקום הפטירה ופרטי הזכויות של המוריש יש להחזיר הצו לבית הדין כדי שישלם הפרטים. הושלמו הפרטים ומקום פטירתו של המוריש היה בארץ - אין לדרוש אישורים נוספים. אם מדובר בארץ אויב יש לפעול כאמור לעיל.

2.2.23 רישום ירושה כאשר צו הירושה כולל גם יורש שנפטר לפני מתן הצו

- מת יורש אחרי מות המוריש ולפני מתן צו ירושה על עזבונו של המוריש, ובצו הירושה הצהיר בית המשפט על שמות היורשים של המוריש ושל היורש שנפטר, יש לנהוג כדלהלן:
- א. במקום המוריש יירשם - "עיזבון פלוני (היורש שנפטר)".
 - ב. במקום "עיזבון פלוני" - יירשמו שמות היורשים שבית המשפט קבע אותם בצו הירושה.

2.2.24 העברת מקרקעין מיורשי בעל זכות רשומה ישירות לרוכש, העברת מקרקעין מבעל

זכות רשומה ישירות ליורשי הרוכש, ומתן הסכמת של יורשים בשם המנוח

להלן הוראות נוהל המסדירות את אופן הרישום במקרים שבהם יורש חותם בשם מנוח שהוא בעל הזכות הרשומה, ובמקרים שבהם יורש חותם בשם מנוח שרכש זכויות מבעל הזכות הרשומה.

2.2.24.1 העברת זכויות במקרקעין באמצעות יורשי בעל הזכות הרשומה ישירות לרוכש

במקרים שבהם בוצעה עסקה במקרקעין, ובטרם רישומה בפנקסים נפטר מעביר הזכות, ניתן להשלים את רישום הזכויות על שם הרוכש, גם ללא הגשת בקשה לרישום ההורשה, בכפוף לכך שכל יורשי המנוח (המוכר – בעל הזכות הרישומה) יחתמו על השטר. ניתן להסתפק בחתימת היורשים בלבד על השטר, או בשטר עליו חתם המנוח, כשלצד חתימתו יחתמו גם היורשים ויפורטו שמותיהם (ניתן גם בכתב יד). יש להקפיד כי באימות החתימה יציין עורך הדין המאמת את שמותיהם ומספרם המזהה של החותמים כאמור.

יש לציין על גבי השטר, בפרטי המוכר, "עזבון המנוח _____ על ידי יורשיו", ובפרטי "המעבירים בזה" יש לפרט את כל פרטי היורשים (שמות ומספר מזהה). כאשר מדובר בשטר עליו חתם כבר המנוח, ניתן להוסיף בכתב יד את הפרטים הנ"ל לצד שמו של המנוח. יש לצרף לתיק העסקה את כל המסמכים שהיו נדרשים לרישום ההורשה הנטענת למעט בקשה (יש לצרף צו ירושה/צו קיום צוואה/הסכם חלוקת עזבון), וכן את כל המסמכים הנדרשים לביצוע העסקה המבוקשת על פי כל דין. בתוך כך יש לצרף כמובן את אישורי המיסים, כאשר בעניין זה חשוב לוודא כי המנוח רשום בהם כמוכר הזכות. כן יודגש כי היה ואחד היורשים חסוי, קטין, או פושט רגל, יש לקבל את אישור בית המשפט לחתימתו על השטר, כמקובל.

יש לצרף אגרה בגין רישום העסקה המבוקשת. במקרה זה הירושה לא תירשם במרשם, ולא תיגבה אגרה בגין פעולת ההורשה.

2.2.24.2 העברת זכויות במקרקעין מבעל הזכות הרישומה על שם "עזבון המנוח"

(הרוכש), או על שם יורשיו

במקרים שבהם בוצעה עסקה במקרקעין, ובטרם רישומה בפנקסים נפטר מקבל הזכות, ויורשיו מבקשים להעביר את הזכויות בהתאם לשטר העסקה עליו הוא חתם, או באמצעות שטר עליו הם חותמים בשמו של המנוח (כמי שעשה את העסקה), הם רשאים לבקש לרישום את העסקה על שם "עזבון המנוח _____", ולא לרשום בשלב זה את הירושה, או לרשום במסגרת תיק אחד גם את העסקה וגם את הירושה.

במקרים אלו על כל יורשי המנוח (הרוכש) לחתום על השטר לצד חתימת המנוח, תוך ששמותיהם יפורטו לצד חתימתם (ניתן גם בכתב יד). יש להקפיד כי באימות החתימה יציין עורך הדין המאמת את שמותיהם ומספרם המזהה של החותמים כאמור. יודגש כי היה ואחד מהיורשים חסוי או פושט רגל, יש לקבל את אישור בית המשפט לחתימתו על השטר, כמקובל (יוער כי במקרה שבאותו התיק מתבקש גם רישום הירושה וגם רישום הזכויות על שם הקטין, אין צורך באישור בית המשפט ודי בחתימת אפוטרופסו הטבעי).

יש לצרף את כל המסמכים הנדרשים לביצוע העסקה המבוקשת בין המוכר למנוח. בתוך כך, יש לצרף אישורי מיסים בהם רשום המנוח. בנוסף, בכל מקרה, בין אם מבקשים לרשום את הירושה ובין אם לאו, יש לצרף את המסמכים שהיו נדרשים לצורך רישום ההורשה (צו ירושה/צו קיום צוואה/הסכם חלוקת עזבון), וזאת, בין היתר, על מנת שניתן יהיה לדעת מי הם היורשים. במקרים שבהם מבוקש לרשום גם את הירושה במעמד רישום העסקה (בתיק אחד), יש כמובן לצרף גם בקשה לרישום ירושה.

כאשר לא מבוקש לרשום את הירושה, הרישום יבוצע על שם "עזבון המנוח _____ ז"ל". כאשר רישום העסקה והירושה מתבצעים במעמד אחד, תירשם תחילה פעולת המכר על שם עזבון המנוח _____ ז"ל", ולאחר מכן תירשם הירושה. יוער, כי ככל שבצו הירושה/צו

קיום צוואה קיימים תנאים או הערות (למשל יורש אחר יורש), תירשם הערה בהתאם על הזכות הנרשמת על שם היורש.

במקרה שבו רישום העסקה והירושה מתבצעים במעמד אחד לא תיגבה אגרה בגין ההורשה. כאשר הפעולות מבוצעות במועדים שונים – יש לגבות אגרה על רישום ההורשה. בנוסף לאמור לעיל, ניתן גם להעביר את הזכויות מבעל הזכות הרשומה ישירות ליורשי המנוח, ללא רישום הירושה, באמצעות חתימת היורשים על השטר עליו חתום המוכר (בין אם המנוח חתם עליו והיורשים חותמים לצדו כמפורט לעיל, ובין אם השטר נחתם על ידי היורשים בלבד), אך במקרה זה ככל שנדרש צירופם של אישורי מיסים בהתאם לדין ולנהלים, יש לוודא כי אישורי המס שהונפקו על ידי רשויות המס מתייחסים ליורשים ולא למנוח. למען הסר ספק, במקרה שהמנוח חתום אף הוא על השטר, יש לצרף את מסמכי ההורשה כמפורט לעיל.

2.2.24.3 מתן הסכמות של יורשים בשם מנוח

במקרה שקיימת הערת אזהרה, ומוטב ההערה נפטר, או במקרה שבו נדרשת הסכמתו של מנוח שרשום כבעל הזכות, לרישום הערת אזהרה על זכויותיו, ניתן לקבל את הסכמת היורשים לבקשה/ לעסקה המבוקשת, גם ללא רישום ההורשה, ובלבד שכל יורשי המנוח יחתמו על כתב ההסכמה. יש להקפיד כי באימות החתימה, יציין עורך הדין המאמת את שמותיהם ומספרם המזהה של החותמים כאמור. במקרה זה, על מנת שניתן יהיה לוודא מי הם היורשים, יש לצרף את המסמכים שהיו נדרשים לצורך רישום ההורשה (צו ירושה/צו קיום צוואה/ הסכם חלוקת עזבון, למעט בקשה).

למען הסדר הטוב יודגש, כי אין בהוראות נוהל אלו כדי לגרוע מהנהלים וההנחיות בנוגע לצורך בזיהוי הבעלים או היורשים, כמקובל. כן מודגש כי עניינו של נוהל זה במקרים בהם המנוח לא נתן ייפוי כוח בלתי חוזר, ואין בו כמובן כדי לשנות או לגרוע מהאפשרות לבצע פעולות או עסקאות במקרקעין באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר של המוכר. כמו כן, אין באמור לעיל כדי לגרוע מההוראות הקבועות ביחס למשך תוקפו של שטר, בהתאם לנוהל 1.1.1א(2)ג) בשינויים המחייבים.

2.2.25 רישום פעולת הורשה על חלק מזכויותיו של המוריש

במקרים בהם מתבקש רישום פעולת הורשה רק ביחס לחלק מזכויותיו של המנוח - בעל הזכות הרשומה, בטענה שייתרת הזכויות לא כלולות בעיזבון (לדוגמה כאשר הוגש צו שלפיו יש לרשום את הירושה רק על חלק מזכויות המנוח במקרקעין, או למשל כאשר ברקע הדברים עסקת קומבינציה, והיורשים טוענים כי רק חלק מהזכויות של המנוח הועברו אליהם בירושה), יש לצרף את כל המסמכים שנדרשים לרישום הירושה הנטענת, בהתאם לדין ולנהלים. הירושה תירשם על החלק המבוקש, בעוד שייתרת זכויותיו של המנוח תירשם כ"עודף". ככל שתוגש בעתיד בקשה לרישום פעולה בנוגע ל"עודף", יידרש לוודא כי הדבר עולה בקנה אחד עם רישום הירושה שנרשמה.

2.2.26 אגרת הורשה

א. בגין כל בקשה לרישום הורשה המוגשת בלשכה מסוימת תגבה האגרה הקבועה בתקנות, בין אם ההורשה כוללת נכס אחד ובין אם היא כוללת מספר נכסים.

- ב. אם לאחר רישום ההורשה מוגשת בקשה נוספת לרישום אותה ההורשה בין באותה לשכה (נכסים אחרים) ובין בלשכה אחרת – לא תגבה אגרת הורשה נוספת.
- ג. עם זאת, יש לגבות אגרה, מקום בו לאחר רישום ההורשה מתגלה נכס נוסף שאינו כלול בצוואה ומבוקש לרשמו, או שחלפה יותר משנה בין רישום ההורשה הראשונה ועד שהוגשה הבקשה הנוספת לרישום אותה הורשה בלשכות אחרות.
- ד. בנסיבות המתוארות בנוהל 2.2.23, כאשר צו הירושה כולל גם יורש שנפטר לפני מתן הצו - תשולם אגרה אחת בגין שני עיזבונות.

2.3 רישום הערות

2.3.1 רישום הערות של ייעודם של מקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011

- א. ההיקף של הערה לפי תקנה 27
- (1) אפשר יהיה לרשום הערה כזאת לפי בקשת יושב ראש מוסד תכנון.
- (2) ההערה תחול על היעוד או על השימוש שנקבע למקרקעין פלוני מכוח חוק התכנון, או על ההוראות של תוכנית או תנאי בהיתר בניה, שניתנו לפי חוק התכנון.
- (3) על מחיקת הערה שנרשמה לפי סעיף זה, עקב ביטול היעוד או השימוש שנרשם כאמור, או עקב שינוי הוראות של תוכנית או תנאים בהיתר, יורה הרשם, לפי בקשה למחיקתה על ידי מי שביקש את רישום ההערה.
- ב. יש לצרף לבקשה לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, תשריט, ככל שבמסמכים שהוגשו לרישום ישנו איזכור של תשריט המהווה בסיס לרישום ההערה.
- ג. ככלל ניתן לבצע עסקה במקרקעין בהם רשומה הערה לפי תקנה 27 הנ"ל, אלא אם מהמסמכים שהוגשו לרישום העסקה עולה באופן בולט שהעסקה או הפעולה שמבקשים לרשמה אינה תואמת ליעוד או לשימוש שנקבע להם כאמור בתקנה, במקרה זה לא יתאפשר הרישום עד לקבלת הסכמה של מוסד התכנון שביקש את רישום ההערה.

2.3.2 רישום וביטול הערות לפי סעיף 254 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

ביום 25.10.2017 נכנס לתוקפו תיקון מספר 116 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1969 (להלן: "חוק התכנון והבניה") במסגרתו תוקן, בין היתר, סעיף 254 לחוק- וזאת במטרה להעניק לרשויות האכיפה כלים להתמודד עם עבירות בניה ע"י רישום הערות מתאימות בפנקסי המקרקעין. הוראות נוהל זה מסדירות את אופן הגשת בקשות לרישום/ביטול הערות בהתאם לסעיף 254 לחוק התכנון והבניה.

א. אופן הגשת בקשות לרישום הערות בהתאם להוראת סעיף 254 לחוק התכנון והבניה: [הבקשה תוגש באמצעות טופס בקשה לרישום הערה לפי סעיף 254 לחוק התכנון והבניה](#), במסגרתו תסומן הפעולה המבוקשת, חתומה על ידי ב"כ היועמ"ש/ התובע העירוני לטופס הבקשה יצורפו המסמכים הבאים בהתאם לבקשה:

1. ככל שמוגשת בקשה לרישום הערה על **כתב אישום** בהתאם לסעיף 254א(א) לחוק התכנון והבניה, יש לצרף לבקשה העתק כתב האישום עליו מוטבעת חותמת בית המשפט, בציון מספר ההליך שנפתח, מאושר כנאמן למקור על ידי ב"כ היועמ"ש/תובע

עירוני.

- במקרה זה תירשם הערה לפי סעיף 254א לחוק התכנון והבניה.
2. ככל שמוגשת בקשה לרישום הערה אודות **צו הריסה בלא הליך פלילי, או צו במסגרת גזר דין**, בהתאם לסעיף 254א(ב) לחוק התכנון והבניה, יש לצרף לבקשה צו שיפוטי שניתן על ידי הרשות המוסמכת במקור, או העתק מאושר כנאמן למקור על ידי ב"כ היועמ"ש/תובע עירוני.
- במקרה זה תירשם הערה לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
3. ככל שמוגשת בקשה לרישום הערה על **צו הריסה מנהלי**, בהתאם לסעיף 254א(ג) לחוק התכנון והבניה, יש לצרף לבקשה את הצו במקור, או העתק מאושר כנאמן למקור על ידי ב"כ היועמ"ש/תובע עירוני.
- במקרה זה תירשם הערה על צו הריסה לפי סעיף 254א לחוק התכנון והבניה.
- ב. בקשות לביטול הערות בהתאם להוראות סעיף 254א לחוק התכנון והבניה:
- לבקשות לביטול הערות שנרשמו על פי כל אחת מהחלופות הנ"ל, יש לצרף את טופס הבקשה הנ"ל, חתום ע"י ב"כ היועמ"ש/תובע עירוני, בצירוף הצו במקור, או העתק מאושר כנאמן למקור על ידי ב"כ היועמ"ש/תובע עירוני.

2.4 רישום פסקי דין וצווים

סעיפים אלו יחולו בכפוף ובהתאם לסעיף 1.1.26 לעיל.

2.4.1 צו הריסה

- א. על פי סעיף 221 (ה) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, משנרשמה הערה על צו הריסה, לא תרשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה כל עוד לא נמחקת ההערה.
- ב. בע"א 7210/01 **עיריית נתניה נ' עיזבון המנוחה רחל גלמבוצקי**, פ"ד נ"ח(5), 34, 43, 47 ב' נקבע, כי ההגנה על צד ג' היא תכליתו העיקרית של סעיף 221 (ה) לחוק, שלפיו לא תרשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה כל עוד לא נמחקה.
- ועוד נקבע, לאמור:
- "תכלית הרישום של ההערה לפי סעיף 221(ה) לחוק, היא רק להגן על צדדים שלישיים, ומכאן שהדיבור "לא תרשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה", אין לפרשו כמניעה מלרשום עסקה במקרקעין, ובלבד שהעסקה כפופה להערה. עם זאת, יודגש שאין לרשום בלשכת רישום המקרקעין עסקה המתעלמת בפירוש ומרוקנת אותה מתוכן, באופן שבמקרה של העברת בעלות בזכויות היא מאבדת את משמעותה לגבי הבעלים החדש. מאידך גיסא, רישום העסקה באופן שההערה מוסיפה לחול על הנכס, עולה בקנה אחד עם תכלית החקיקה"
- ג. אשר על כן, מכאן ואילך, ככלל, כאשר רשומה הערה בדבר צו הריסה, אין ההערה מונעת רישומה של עסקה ובלבד, שהיא כפופה להערה. מקרים חריגים יש להעביר להחלטת מנהל היחידה (מק' 5/05).

2.4.2 רישום עיקול בתקופת ההסדר

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

- א. עיקול שהוגש לרישום לאחר פרסום לוח הזכויות ולפני שליחת לוח הזכויות לרשם המקרקעין, יקבל פקיד ההסדר את העיקול ויוציא הודעת תיקון לפי סעיף 77 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט - 1969.
- ב. הודעת התיקון תישלח לרשם המקרקעין יחד עם הלוח והמסמכים ששימשו בסיס להודעת התיקון .

2.4.3 ביטול עיקולים שנרשמו על ידי אגף המכס והמע"מ

אם מתקבל ביטול עיקול מאגף המכס והמע"מ, ניתן לבטל עיקולים קודמים הרובצים על הנכס, בתנאי שהביטול שהתקבל הוא מאותו גורם שהטיל את השעבודים הקודמים.

2.5 רישום חלוקה, פיצול ואיחוד

2.5.1 הגדרת המונחים לרישום פיצול, חלוקה ואיחוד

- א. "פיצול" – חלוקת המקרקעין ללא שיחול שינוי בזכות הבעלות.
 "חלוקה" – פיצול וחלוקת הקרקע בין בעליה המשותפים.
 "תכנית לצרכי רישום" – תכנית לצרכי רישום בפנקסי המקרקעין.
 "טבלת הקצאה" – תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
 "טבלת הקצאה ואיזון" – תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
 כמשמעותם בתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.
- ב. פעולת תכנון על פי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה – איחוד, פיצול וחלוקה תעשה ביוזמת בעל המקרקעין ולפי בקשתו.
 חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה – תעשה ביוזמת ועדת התכנון לפי חוק התכנון והבנייה, בין בהסכמת הבעלים ובין שלא בהסכמתם.
- ג. פעולת תכנון יכול שתהא על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, ויכול שתהא על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד - 1964.

2.5.2 החיקוקים הקשורים לרישום פעולת תכנון

- א. חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן - "חוק התכנון") סעיפים - 26, 61 - 63, 69, 121 - 127, 137, 141, 143 - 145, 188, 190.
- ב. תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009
- ג. חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - "חוק המקרקעין") סעיפים - 38, 39, 96 - 98, 107, 109, 110, 127.
- ד. תקנות המקרקעין (ניהול רישום), תשע"ב - 2011, סימן י' פרק ג'.
- ה. פקודת המדידות, 1929, סעיף 5.
- ו. תקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016 סעיפים - 24, 31, 32, 33, 36, 37.

ז. חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד - 1964 (להלן - "חוק רישום שיכונים ציבוריים") סעיפים 1, 1 א', 6.

2.5.3 רישום, איחוד, פיצול וחלוקה ביוזמת בעל המקרקעין ולפי בקשתו – פעולת תכנון

- א. פעולת תכנון זו מתבצעת על פי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. המסמכים שיש להגיש לצורך רישום פעולת תכנון זו:
- (1) בקשה לרישום מקרקעין חתומה על ידי כל בעלי המקרקעין שבתחומם מתבצעת אותה פעולה, לרבות כל החוכרים לדורות [סעיפים 1 (הגדרת בעל) ו - 141 לחוק התכנון והבנייה ותקנה 65(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)].
החתימה תאומת ע"י עו"ד .
- (2) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, המאושרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה וחתומה בידי יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר פעולת התכנון.
- (3) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, המאושרת ככשרה לרישום על פי תקנות המדידות (מדידות ומיפוי) תשע"ו-2016.
את התכניות לצרכי רישום המפורטות בסעיפים 2 ו-3, ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.
הערה: יש להקפיד ולבדוק את תאריך אישור התשריט על ידי המרכז למיפוי ישראל.
במידה ועברו שלוש שנים, אין לתשריט תוקף [סעיף 32(ב) לתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016].
- (4) במקרקעין לא מוסדרים בלבד, יש להגיש טופס תיאור כללי של הקרקע (דו"ח קרקע) המתייחס למקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, חתום במקור בידי מי שמוסמך לכך במרכז למיפוי ישראל. במקרקעין מוסדרים - בוחן העסקאות רשאי לדרוש דוח קרקע, כאשר בטבלאות האיחוד וחלוקה בתצ"ר לא סומנו קווי הפרדה בין החלקות.
- (5) סדר פעולות הכולל את הפעולות המבוקשות לביצוע ולרישום על פי סדרן, בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (ב) וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, לפי הצורך.
רשם רשאי לפטור מחובת הגשת מסמך כאמור, אם ראה כי בנסיבות המקרה ראוי וצודק לעשות כן.
- (6) אישור מס רכוש (סעיף 54 לחוק מס רכוש - אם לא בוצעה עסקה בנכס מאז יום 31.12.1999, יש לצרף אישור מופנה לרשם המקרקעין, על תשלום מס רכוש או פטור ממנו בתוקף ליום הגשת התיק.
הערה: אם פעולת התכנון המתבצעת היא רק איחוד של חלקות כאשר הבעלים וחלקיהם בכל אחת מהחלקות המתאחדות זהים - אין צורך באישור (סעיף 54 לחוק מס רכוש).
- (7) המסמכים והאישורים הדרושים לרישום הפעולות ו/או העסקאות המתבצעות אגב רישום פעולת התכנון.

- 8) אגרה כאמור בתקנות המקרקעין (אגרות): בפעולת פיצול – יש לגבות אגרה עבור כל חלקה חדשה שנוצרה, ולא עבור החלקה המתבטלת. בפעולת איחוד – יש לגבות אגרה עבור כל חלקה מתאחדת, ולא עבור החלקה החדשה שנוצרה.
- גם במקרים שפעולת התכנון נתונה לשומת מס שבת, יש לגבות אגרה בהתאם. לכל בקשה יש להוסיף אגרת בקשה.
- 9) מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.

2.5.4 ייחוד שעבודים והערות בתכנית ביוזמת בעל המקרקעין

- א. משכנתה – כאשר מבקשים לבצע פעולת תכנון במקרקעין בהם רשומה משכנתה, יש לקבל את הסכמת בעל המשכנתה (סעיף 11 לחוק המשכון).
- ב. הערות אזהרה – הייחוד יתבצע על פי בקשת הזכאי או על פי [תצהיר עורך דין](#), המתבססת על ידיעתו, לאחר שבדק את המסמכים בגינם נרשמו הערות האזהרה.
- הערות אזהרה לטובת בנקים, ניתן לייחד על פי ההערה הרשומה לטובת הלווה, ואין צורך בהסכמת הבנק, אלא אם כן, לא רשומה הערת אזהרה לזכות הלווה.
- ג. הערות אחרות – כגון: הערות הפקעה, צו הריסה, אתר עתיקות וכיו"ב, הייחוד יתבצע על פי הסכמת הגוף שרשם את ההערה או על פי [תצהיר מודד](#) מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו ההערות.
- ד. היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת תכנון או חלוקה חדשה, לפי העניין, מוכרים או משועבדים במשכנתה או בזיקת הנאה או בזכות קדימה, או כפופים להערה שנרשמה, יפרט הרשם את הפרטים בדבר רישומן של זכויות או הערות כאמור בחלקה או בחלקות שיווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

2.5.5 זיקות הנאה בתכנית ביוזמת הבעלים

- א. זיקות הנאה יש לייחד אך ורק לחלקות המתאימות ולא לכל החלקות החדשות שנוצרות בפעולת התכנון [סעיף 97 לחוק המקרקעין ותקנה 67(א)] לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
- הערה: ניתן להיעזר בתצהיר מודד מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו זיקות ההנאה.
- ב. אין לבטל זיקות הנאה, ללא קבלת הסכמת בעל המקרקעין הזכאים.
- ג. במקרים בהם כתוצאה מפעולת התכנון אוחדו המקרקעין הכפופים והמקרקעין הזכאים – יש לבטל את הזיקה (סעיף 98(ג) לחוק המקרקעין) בהתאם לתצהיר מודד.
- ד. כאשר מופיעה על גבי התשריט (החתום על ידי יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה), הערה על הצורך ברישום זיקות הנאה – יש לדרוש את רישומן.
- רישום זיקות ההנאה, ייעשה על פי שטר כמקובל, [לשטר זיקת הנאה](#) יצורף תשריט ברור אשר מפורטים בו הגבולות והשטח של זיקת ההנאה.

2.5.6 מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית ביוזמת הבעלים

- א. כאשר בפעולת התכנון נוצרות חלקות שייעודן "מקרקעי ייעוד", כמוגדר בסעיף 107 לחוק המקרקעין, יש לציין זאת בפנקסים (סעיף 109 לחוק המקרקעין).
- ב. לא יצוינו בפנקסי המקרקעין ייעודים אחרים, כגון - אדמת מזרע, שטח ציבורי, מבני ציבור וכו', שאינם נכללים בהגדרת מקרקעי ייעוד.
- ג. ישנם מקרים בהם המרכז למיפוי ישראל אינו מציין על גבי התיאור הכללי של הקרקע, את ייעודם של המקרקעין (מקרקעי ייעוד). בכל מקרה יש לבדוק ככל שניתן גם את הייעודים על גבי התשריטים החתומים על ידי יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ולציין אף לפיהם את היותם של מקרקעין – מקרקעי ייעוד.
- ד. כאשר פעולת התכנון כוללת גם חלקות המוגדרות כמקרקעי ייעוד, יש לנהוג כאמור בסעיף 110 לחוק המקרקעין.
- הערה: אם רק חלק מהחלקה שהיא מקרקעי ייעוד, משתתפת בפעולת התכנון, יש להשאיר את ציון הייעוד לגבי אותו חלק שאינו משתתף בפעולה.
- ה. מקרקעי הציבור, כפי שהם מוגדרים על ידי וועדת התכנון – יירשמו בבעלות הרשות המקומית או מדינת ישראל, כאמור בסעיף 63 (9) לחוק התכנון והבנייה. העברת הבעלות, יכול שתעשה בדרך של הפקעה או בדרך של העברה, כאמור בסעיף 26 לחוק התכנון והבנייה. אין צורך באישורים על תשלומי חובה שהם תנאי לביצוע עסקה במקרקעין.
- ו. כאשר רשומות הערות אזהרה ונוכח הרשם כי העברת המקרקעין לבעלות הרשות המקומית או רישום חכירה לזכות הרשות המקומית הינם בגדר של עסקה הסותרת את תוכן הערות האזהרה, עליו לקבל את הסכמת הזכאים, או לפעול בהתאם לאמור בסעיף 127 (ג) לחוק המקרקעין. במקרה כזה יש להיווכח שהעסקה אכן מתחייבת מתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבנייה, וכי שלוש יום לפני רישום העסקה נשלחה הודעה על כך לזכאי. נמצא שנתקיימו הוראות סעיף 127 (ג) לחוק המקרקעין, ולא הומצא צו בית משפט האוסר או מונע את העסקה – תירשם העסקה. אם הומצא צו כאמור, יוחזרו המסמכים שהוגשו לידי מי שהגיש את הבקשה לרישום.

2.5.7 בתים משותפים בתכנית ביוזמת הבעלים

היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין, רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יש להעביר את התיק לאישור המפקח על רישום המקרקעין, כאמור בתקנה 67(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011. המפקח יפרט את הפרטים בדבר רישומו או תיקונו של צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים והוא רשאי להורות על הגשת תשריט מתוקן של הבית המשותף, בחלקה או בחלקות שיווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

2.5.8 איחוד של חלקות בתכנית ביוזמת הבעלים

ניתן לבצע פעולת איחוד של חלקות בבעלות שונה. יש לצרף לפעולה שטר איחוד יש לראות פעולה זו כפעולת עסקה במקרקעין המחייבת כתנאי מוקדם לרישומה, המצאת אישורים על תשלומי החובה.

במקרה של איחוד חלקות כאשר הבעלים וחלקיהם בכל אחת מהחלקות המתאחדות, זהים – אין צורך לצרף לפעולה שטר איחוד וכן אין צורך באישור על תשלום מיסי מקרקעין שכן פעולה זו אינה מהווה מכירה לעניין מס שבח.

2.5.9 פיצול או חלוקה בתכנית ביוזמת הבעלים

א. כאשר מתבצעת פעולה של פיצול, אין צורך בשטר ואין לדרוש המצאת אישורים על תשלומי חובה, מלבד אישור מס רכוש (אם לא בוצעה עסקה בנכס מאז יום 31.12.1999, יש לצרף אישור מופנה לרשם המקרקעין, על תשלום מס רכוש או פטור ממנו בתוקף ליום הגשת התיק).

ב. כאשר מתבצעת פעולה של חלוקה (חלוקה בין הבעלים) יש לצרף [שטר חלוקה](#) ויש לראות פעולה זו כעסקה המחייבת כתנאי מוקדם לרישומה, המצאת אישורים על תשלומי חובה.

2.5.10 מחיקת שעבודים בתכנית ביוזמת הבעלים

בפעולת תכנון רצונית, יש לדרוש הסכמה למחיקת כל שעבוד בחלקות הנוצרות כתוצאה מפעולת התכנון.

2.5.11 העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - תכנית ביוזמת הבעלים

למגיש המסמכים לרישום יועבר על ידי לשכת הרישום אישור בדבר רישום התכנית. כמו כן, יועבר העתק לרשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית והמרכז למיפוי ישראל.

2.5.12 רישום תכנית איחוד וחלוקה ביוזמת וועדת תכנון - חלוקה חדשה

א. פעולת תכנון זו מתבצעת על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

ב. המסמכים שיש להגיש לצורך רישום פעולת תכנון זו:

1. [בקשה לרישום מקרקעין](#) חתומה ע"י יו"ר מוסד התכנון שאישר את החלוקה. החתימה תאומת ע"י עו"ד.
2. תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, המאושרת בהתאם לחוק התכנון וחתימה בידי יושב ראש מוסד התכנון כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה.
3. תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, המאושרת ככשרה לרישום על פי תקנות המדידות (מדידה ומיפוי) תשע"ו-2016. את התכניות לצורכי רישום, המפורטות בסעיפים 2 ו-3, ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.

הערה: יש להקפיד ולבדוק את תאריך אישור התשריט על ידי המרכז למיפוי ישראל. במידה ועברו שלוש שנים, אין לתשריט תוקף [סעיף 32(ב) לתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016].

4. במקרקעין לא מוסדרים בלבד, יש להגיש טופס תיאור כללי של הקרקע (דו"ח קרקע) המתייחס למקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, חתום במקור בידי מי שמוסמך לכך במרכז למיפוי ישראל.

במקרקעין מוסדרים - בוחן העסקאות רשאי לדרוש דוח קרקע, כאשר בטבלאות האיחוד וחלוקה בתצ"ר לא סומנו קווי הפרדה בין החלקות.

5. סדר פעולות האיחוד והחלוקה, הכולל את פירוט הפעולות על פי סדרן, בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (ג) וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, לפי הצורך.

רשם רשאי לפטור מחובת הגשת מסמך כאמור, אם ראה כי בנסיבות המקרה ראוי וצודק לעשות כן.

6. הוראות ותשריט התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה ובכלל זה הוראות בדבר רישום זיקות הנאה ושעבודים אחרים הנושאים חותמת בדבר אישורם על ידי מוסד התכנון.

7. טבלת ההקצאה או טבלת הקצאה ואיזון של התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, לפי העניין ונושאת חותמת של מוסד התכנון בדבר אישורה.

8. אגרה – פעולת תכנון זו פטורה מאגרה

9. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.

הוראות כלליות:

הוקצו מקרקעין לפי טבלת הקצאה ואיזון, טבלת הקצאה, או בהתאם לפעולת התכנון, לפי העניין וקודם לרישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, הועברה לאחר הבעלות בהם, כולה או חלקה ונרשמה בפנקסי המקרקעין, יבוא הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין במקום הבעלים הרשום בטבלאות האמורות, והחלוקה החדשה תירשם בהתאם וכפי שיוורה הרשם.

2.5.13 רישום הבעלויות בתכנית חלוקה חדשה

א. רישום הבעלויות בחלקות החדשות הנוצרות בחלוקה חדשה יהא על פי טבלת ההקצאות החתומה על ידי יו"ר וועדת התכנון.

ב. הוקצו מקרקעין לפי טבלת הקצאה ואיזון, או לפי טבלת הקצאה או בהתאם לפעולת תכנון, לפי העניין, וקודם לרישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, הועברה לאחר הבעלות בהם, כולה או חלקה ונרשמה בפנקסי המקרקעין, יבוא הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין במקום הבעלים הרשום בטבלאות האמורות והחלוקה החדשה תירשם בהתאם וכפי שיוורה הרשם.

2.5.14 ייחוד שעבודים והערות בתכנית חלוקה חדשה

- א. משכנתה – כאשר מבקשים לבצע חלוקה חדשה במקרקעין בהם רשומה משכנתה, יש לקבל את הסכמת בעל המשכנתה (סעיף 11 לחוק המשכון).
- ב. הערות אזהרה – הייחוד יתבצע על פי בקשת הזכאי או על פי [תצהיר עורך דין](#), המתבססת על ידיעתו, לאחר שבדק את המסמכים בגינם נרשמו הערות האזהרה. הערות אזהרה לטובת בנקים, ניתן לייחד על פי ההערה הרשומה לטובת הלווה, ואין צורך בהסכמת הבנק, אלא אם כן, לא רשומה הערת אזהרה לזכות הלווה.
- ג. הערות אחרות – כגון: הערות הפקעה, צו הריסה, אתר עתיקות וכיו"ב, הייחוד יתבצע על פי הסכמת הגוף שרשם את ההערה או על פי [תצהיר מודד](#) מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו ההערות.
- ד. היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת תכנון או חלוקה חדשה, לפי העניין, מוכרכים או משועבדים במשכנתה או בזיקת הנאה או בזכות קדימה, או כפופים להערה שנרשמה, יפרט הרשם את הפרטים בדבר רישומן של זכויות או הערות כאמור בחלקה או בחלקות שיווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

2.5.15 זיקות הנאה בתכנית חלוקה חדשה

- א. זיקות הנאה יש לייחד אך ורק לחלקות המתאימות. הזיקה אינה עוברת עם העברת הבעלות לחלקה החדשה, אלא יש לייחדה אך ורק לחלקה החדשה שבה הזיקה מצוייה (סעיף 126 (ב) לחוק התכנון, וסעיף 97 לחוק המקרקעין וכן תקנה 67(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
- ב. הייחוד, יכול שיהא על פי תצהיר של מודד מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו הזיקות, או על פי אישור של יו"ר ועדת התכנון.
- ג. בתכנית לחלוקה חדשה, ניתן לבטל זיקות הנאה קיימות (סעיף 126 (ב) לחוק התכנון). הוראה של יו"ר ועדת התכנון תהא אסמכתא לביטול הזיקות.
- ד. כאשר מופיעה בתכנית הערה על הצורך ברישום זיקות הנאה חדשות, יש לדרוש את רישומן. רישום זיקות ההנאה ייעשה על פי אישור של יו"ר ועדת התכנון בליווי תשריט מודד, שמפורטים בו מידות הגבולות והשטח של זיקת ההנאה.

2.5.16 מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית חלוקה חדשה

- א. כאשר בחלוקה חדשה נוצרות חלקות שיעודן "מקרקעי ייעוד" כמוגדר בסעיף 107 לחוק המקרקעין, יש לציין זאת בפנקסים (סעיף 109 לחוק המקרקעין).
- ב. לא יצוינו בפנקסי המקרקעין ייעודים אחרים כגון - אדמת מזרע, שטח ציבורי, מבני ציבור וכי', שאינם נכללים בהגדרת מקרקעי ייעוד לעיל.
- ג. ישנם מקרים בהם המרכז למיפוי ישראל אינו מציין על גבי התיאור הכללי של הקרקע, את ייעודם של המקרקעין (מקרקעי ייעוד). במקרים אלו יש לבדוק את הייעודים על גבי התשריטים החתומים על ידי יו"ר ועדת התכנון, ולציין אף לפיהם בפנקסים, ככל הנדרש את היותם של מקרקעין – מקרקעי ייעוד.

ד. בעלות מקרקעי הציבור והייעוד, יירשמו על פי האמור בטבלת ההקצאות.

2.5.17 בתים משותפים בתכנית חלוקה חדשה

היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין, רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יש להעביר את התיק לאישור המפקח על רישום המקרקעין, כאמור בתקנה 67(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011. המפקח יפרט את הפרטים בדבר רישומו או תיקונו של צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים והוא רשאי להורות על הגשת תשריט מתוקן של הבית המשותף, בחלקה או בחלקות שיווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

2.5.18 העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - חלוקה חדשה

למגיש המסמכים לרישום יועבר על ידי לשכת הרישום אישור בדבר רישום התכנית. כמו כן, יועבר העתק לרשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית והמרכז למיפוי ישראל.

2.5.19 רישום איחוד, פיצול וחלוקה על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים

- א. חוק שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תיקון מס' 9 התש"ע - 2010 ביטל את סעיפים 2-5 ו- 8-11 לחוק שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד 1964. יש לשים לב לסעיף 6 לתיקון זה הקובע תחולה והוראות מעבר. על פי הוראת סעיף 5 (ד) לחוק רישום שיכונים ציבוריים, תכנית שכון ציבורי מאושר כמוה, לעניין פעולת התכנון, כתכנית שאושרה על פי חוק התכנון והבנייה.
- ב. פעולת תכנון זו הינה פעולה רצונית.
- ג. המסמכים שיש להגיש לצורך רישום פעולת תכנון זו:

(1) [בקשה לרישום מקרקעין](#) חתומה על ידי כל הבעלים הרשומים ומאומתת על ידי עו"ד. כאשר ישנן חלקות הרשומות על שם רשות מקומית, ועל פי אישור יו"ר ועדת התיאום, הבעלות בהם מועברת על פי סעיף 10 (א) לחוק רישום שיכונים ציבוריים – אין צורך בחתימת הרשות המקומית, מכיוון שהעברה כזו אינה רצונית אלא על פי צו של יו"ר ועדת התיאום, והחלק של החלקה הנמצא במסגרת השיכון הציבורי נרשם על שם בעלי המקרקעין הגובלים.

(2) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, המאושרת בהתאם לחוק התכנון ונושאת אישור יו"ר ועדת התיאום (תקנה 8(ג) לתקנות רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) (אישור תכניות), התשכ"ד - 1964.

(3) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, המאושרת ככשרה לרישום על פי תקנות המדידות (מדידה ומיפוי) תשע"ו-2016. את התכניות לצרכי רישום המפורטות בסעיפים 2 ו-3, ניתן להגיש על גבי תשריט אחד. הערה: יש להקפיד ולבדוק את תאריך אישור התשריט על ידי המרכז למיפוי ישראל.

במידה ועברו שלוש שנים, אין לתשריט תוקף [סעיף 32(ב) לתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), תשע"ו-2016].

(4) במקרקעין לא מוסדרים בלבד, יש להגיש טופס תיאור כללי של הקרקע (דו"ח קרקע) המתייחס למקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, חתום במקור בידי מי שמוסמך לכך במרכז למיפוי ישראל.

במקרקעין מוסדרים - בוחן העסקאות רשאי לדרוש דוח קרקע, כאשר בטבלאות האיחוד וחלוקה בתצ"ר לא סומנו קווי הפרדה בין החלקות.

(5) סדר פעולות הכולל את הפעולות המבוקשות לביצוע ולרישום על פי סדרן, בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (ב) וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, לפי הצורך.

רשם רשאי לפטור מחובת הגשת מסמך כאמור, אם ראה כי בנסיבות המקרה ראוי וצודק לעשות כן.

ד. המסמכים והאישורים הדרושים לרישום הפעולות או העסקאות המתבצעות אגב רישום פעולת תכנון זו.

הוראות כלליות:

הוקצו מקרקעין לפי טבלת הקצאה ואיזון, טבלת הקצאה, או בהתאם לפעולת התכנון, לפי העניין וקודם לרישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, הועברה לאחר הבעלות בהם, כולה או חלקה ונרשמה בפנקסי המקרקעין, יבוא הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין במקום הבעלים הרשום בטבלאות האמורות, והחלוקה החדשה תירשם בהתאם וכפי שיורה הרשם.

2.5.20 ייחוד שעבודים והערות בתכנית שיכון ציבורי

השעבודים וההערות ייחודו באחת מהדרכים הבאות:

א. הוראה של יו"ר ועדת התיאום (סעיפים 5 (ב1) ו- 5 (ב2) לחוק רישום שיכונים ציבוריים) או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין).

ב. **הערות אזהרה** – הייחוד יתבצע על פי בקשת הזכאי או על פי [תצהיר עורך דין](#). המתבססת על ידיעתו לאחר שבדק את המסמכים בגינם נרשמו הערות האזהרה. הערות אזהרה לטובת בנקים, ניתן לייחד על פי ההערה הרשומה לטובת הלווה, ואין צורך בהסכמת הבנק, אלא אם כן לא רשומה הערת אזהרה לזכות הלווה. או על פי הוראות יו"ר ועדת התאום או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה לפי העניין).

ג. **הערות אחרות** – כגון: הערות הפקעה, צווי הריסה, אתר עתיקות וכיו"ב. הייחוד יתבצע על פי הסכמת הגוף שרשם את ההערה או על פי [תצהיר מודד](#) מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו ההערות או על פי הוראות יו"ר ועדת התאום או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין).

2.5.21 זיקות הנאה בתכנית שיכון ציבורי

- א. זיקות הנאה יש לייחד אך ורק לחלקות המתאימות. הזיקה אינה עוברת עם העברת הבעלות לחלקה החדשה, אלא יש לייחדה אך ורק לחלקה החדשה שבה הזיקה מצויה. (סעיף 126 (ב) לחוק התכנון, וסעיף 97 לחוק המקרקעין).
- ב. הייחוד, יכול שיהא על פי תצהיר של מודד מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו הזיקות, או על פי אשור של יו"ר ועדת התיאום או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין).
- ג. בתכנית על פי חוק שיכונים ציבוריים, ניתן לבטל זיקות הנאה קיימות (סעיף 126 (ב) לחוק התכנון והבנייה). הוראה של יו"ר ועדת התיאום או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין) תהא אסמכתא לבטול הזיקות.
- ד. כאשר מופיעה בתכנית הערה על הצורך ברישום זיקות הנאה – יש לדרוש את רישומן. רישום זיקות ההנאה, ייעשה על פי [שטר זיקת הנאה](#) כמקובל. יש לצרף לשטר, תשריט מודד, שמפורטים בו מידות הגבולות והשטח של זיקת ההנאה.

2.5.22 מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית שיכון ציבורי

- א. כאשר בפעולת התכנון נוצרות חלקות שייעודן "מקרקעי יעוד" כמוגדר בסעיף 107 לחוק המקרקעין, יש לציין זאת בפנקסים (סעיף 109 לחוק המקרקעין).
- ב. ייעודים אחרים כגון - אדמת מזרע, שטח ציבורי, מבני ציבור וכו' - שאינם מוגדרים כמקרקעי ייעוד, אין לציין זאת בפנקסים.
- ג. ישנם מקרים בהם המרכז למיפוי ישראל אינו מציין על גבי התיאור הכללי של הקרקע את ייעודם של המקרקעין (מקרקעי ייעוד), במקרים אלו יש לבדוק את הייעודים על גבי התשריטים החתומים על ידי יו"ר ועדת התיאום (סעיף 5(ב) לחוק רישום שיכונים ציבוריים) או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבניה, לפי העניין ולציין זאת בפנקסים, ככל הנדרש).
- ד. הבעלות במקרקעי הציבור והייעוד, יירשמו על פי הוראה של יו"ר ועדת התיאום (סעיף 5 (ב) לחוק רישום שיכונים ציבוריים) או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבניה, לפי העניין ולציין זאת בפנקסים, ככל הנדרש).

2.5.23 בתים משותפים בתכנית שיכון ציבורי

היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין, רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יש להעביר את התיק לאישור המפקח על רישום המקרקעין, כאמור בתקנה 67(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.

המפקח יפרט את הפרטים בדבר רישומו או תיקונו של צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים והוא רשאי להורות על הגשת תשריט מתוקן של הבית המשותף, בחלקה או בחלקות שייווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

2.5.24 איחוד וחלוקה בתכנית שיכון ציבורי - אישורי מס

- א. כאשר מאחדים חלקות בבעלות שונה, יש לבצע זאת על פי שטר איחוד. אין צורך בהמצאת אישורי מס (סעיף 6 לחוק רישום שיכונים ציבוריים).
- ב. כאשר מבצעים פעולה של חלוקה בין הבעלים, יש לעשות זאת על פי שטר חלוקה אין צורך בהמצאת אישורי מס (סעיף 6 לחוק רישום שיכונים ציבוריים).

2.5.25 מחיקת שעבודים בתכנית שיכון ציבורי

בפעולת תכנון זו, יש לדרוש הסכמה למחיקת כל שעבוד בחלקות הנוצרות כתוצאה מפעולת התכנון.

2.5.26 העברת המקרקעין מיד ליד בתכנית שיכון ציבורי

העברת בעלות במקרקעין בהתאם לאמור בסעיף 10(א) לחוק רישום שיכונים ציבוריים, תעשה על פי הוראה של יו"ר ועדת התיאום (סעיף 10(ב) לחוק רישום שיכונים ציבוריים) או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין).

2.5.27 העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון בתכנית שיכון ציבורי

למגיש המסמכים לרישום יועבר על ידי לשכת הרישום אישור בדבר רישום התכנית. כמו כן, יועבר העתק לרשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית והמרכז למיפוי ישראל.

2.5.28 תיקון לוח זכויות על פי פסק דין הכולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי גבולות

- א. אם פסק הדין כולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה, או שינוי גבולות, לגבי חלקות מסוימות, ייזום פקיד ההסדר את "תרגום" התרשים, שצורף אל פסק הדין, למפה שתוכן על ידי מודד.
- במכתב ההנחיה לרשם המקרקעין יתייחס פקיד ההסדר למספרי החלוקה ושטחיהן, בהתאם למפה לעיל.
- ב. אם בית המשפט לא צירף תרשים לפסק הדין, ייזום פקיד ההסדר עריכת מדידות על סמך החלטת בית המשפט והכנת מפה מתאימה על ידי המרכז למיפוי ישראל. לאחר מכן יעביר פקיד ההסדר אל רשם המקרקעין את לוח הזכויות המתוקן, כולל המפה, יחד עם מכתב הנחייה לרשם.

2.5.29 אגרות בפעולות תכנון

הרשמים מתבקשים להקפיד ולפעול לפי תקנות המקרקעין אגרות:

- א. בפעולת פיצול – יש לגבות אגרה עבור כל חלקה חדשה שנוצרה ולא עבור החלקה המתבטלת.
- ב. באיחוד – עבור כל חלקה מתאחדת – ולא עבור החלקה החדשה שנוצרה. גם במקרים שפעולת התכנון נתונה לשומת מס שבח, יש צורך בגביית אגרה.

התכנון והבניה

(עדכון מיום 25.11.18)

במקרה בו הוגשה לרישום תכנית לחלוקה חדשה בהתאם לתקנה 66 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, הכוללת גם הוראות בדבר ביטול רישום של בית משותף:

א. הבקשה תועבר על ידי לשכת הרישום או הלשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות להתייחסות המפקח.

ב. במקרה שהבית המשותף נהרס או במקרה שביקשו כל בעלי הדירות לבטלו, יבטל המפקח את הבית המשותף.

ג. במקרה שהבית המשותף טרם נהרס, ולא הוגשה בקשה מכל בעלי הדירות לבטלו, יבוטל הבית המשותף בכפוף להוראות כדלהלן:

1. תקנון התכנית כולל הוראה כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה (או בשמותיה הנוספים "חלוקה חדשה" או חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה).

2. התכנית המאושרת על ידי מוסד התכנון כוללת טבלת הקצאות ובהתאמה הוגשה לרישום טבלת הקצאות חתומה על ידי יו"ר מוסד תכנון, הקובעת את החלק היחסי בבעלות משותפת לפיו תירשם הבעלות של כל אחד מבעלי הדירות בחלקה החדשה.

3. במסגרת בקשת רישום התכנית החתומה על ידי יו"ר מוסד התכנון קיימת גם הוראה מפורשת לבטל את הבית המשותף בהתאם לתכנית.

4. תירשם "הערת רשם" בחלקות החדשות אליהן תועברנה זכויות בעלי הדירות מהבית/בתים המשותפים שיבוטלו, במסגרתה יצוין כי ערב למועד רישום התוכנית, היו בעלי הזכויות בעלי דירה בבית משותף בנכס הידוע כחלקה __ בגוש __ (תוך הפניה לתיק הבית המשותף הרלוונטי), וכי עד להריסתו יחולו על היחסים ביניהם מסמכי היסוד של הבית המשותף על תיקוניהם. לעניין זה, ככל שבחלקה החדשה יהיה מקבץ של בעלי דירות מבתים משותפים שונים, תירשם ההערה על זכויות מי שהיו בעלי דירות באותו הבית לפי העניין וכן על חליפיהם.

5. תירשם "הערת רשם" בחלקת המקור המבהירה כי קיים על החלקה בית שהיה רשום בעבר כבית משותף תוך אזכור תיק מסמכי היסוד שלו וכי עד להריסתו יחולו על היחסים ביניהם מסמכי היסוד של הבית המשותף על תיקוניהם.

6. לעניין סעיף 4 לעיל, ככל שבחלקה החדשה יהיה מקבץ של בעלי דירות מבתים משותפים שונים, תירשם ההערה על זכויות מי שהיו בעלי דירות באותו הבית לפי העניין וכן על חליפיהם.

ד. הערה לפי סעיף ג' לעיל לא תמנע רישום כל פעולה במקרקעין, בכפוף לכך שכל עוד לא נהרס הבית לא תמחק ההערה.

ה. מחיקת הערה שנרשמה לפי סעיף ג' לעיל, תתבצע עם קבלת אישור מאת גוף תכנוני מוסמך, רשות מקומית או מודד מוסמך, בדבר הריסת הבית (או חלקו הרלוונטי, ככל שמדובר בבית הכולל מספר מבנים או אגפים נפרדים), או אם שוכנע המפקח כי הבית נהרס.

1. היות שביטול הבית המשותף נובע מאישורה של תכנית שאושרה כדין, ונשלחו הודעות לבעלים או שפורסמה הודעה בעיתון כמפורט בתקנה 10 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009, אין צורך לשלוח הודעות לבעלי הדירות או לבעלי זכות אחרים בגין ביטול הבית המשותף.

2.6 הוראות שונות

2.6.1 טפסים

2.6.1.1 טפסים

א. בהתאם להוראות תקנה 90 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, "רשאי הממונה להורות על טפסים לבקשות, לשטרות, לצווים ולמסמכים אחרים הנערכים לעניין התקנות".

באתר האינטרנט של הרשות, מתעדכנים מעת לעת הטפסים, השטרות והבקשות המוגשים ליחידות השונות ברשות. בנספחים לקובץ נוהלי רישום והסדר זה, קיימים קישורים לכל הטפסים, הבקשות והשטרות.

אין לשנות, להוסיף או לגרוע מנוסח הטפסים, הבקשות והשטרות אשר הורה עליהם הממונה ואשר מעודכן באתר ולא יתקבלו טפסים שאינם אלו אשר נקבעו על ידי הממונה ופורסמו באתר הרשות.

ב. כן, רשאי הממונה להורות כי טופס מסוים יוגש לרישום על גבי נייר מיוחד שיורה.

ג. הממונה רשאי להורות כי בקשה או מסמך יוגשו בצירוף עותק מהם כשהוא סרוק בסריקה ממוחשבת, כהגדרתה בתקנה 3 לתקנות העדות (העתקים צילומיים), התש"ל-1969 – להלן סריקה ממוחשבת) וחתום בחתימה אלקטרונית מאושרת.

2.6.2 עיונים

2.6.2.1 עיון בפנקסים ועיון בתיקי פעולה

עיון בפנקסים

א. סעיף 123 (א) לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 מורה, וזה לשונו – "הפנקסים המתנהלים בלשכה יהיו פתוחים לעיון הציבור, וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתקים מן הרישום בהם.

ב. בסעיף 123 (א) לחוק האמור, נקבע שבכל לשכה יתנהלו הפנקסים שנקבעו בחוק זה או בתקנות על פיו...".

ואכן, בתקנה 7(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, נקבע שהפנקסים יכילו –

(1) פנקס זכויות.

(2) פנקס בתים משותפים.

(3) פנקס שטרות, לגבי מקרקעין בלתי מסודרים.

מכאן, שכל אדם רשאי לעיין באחד משלושת "הפנקסים" שפורטו לעיל, בכפוף להוראת תקנה 91 לתקנות הניהול והרישום.

ג. תקנה 93(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, קובעת כי המבקש לעיין במסמכים ששימשו יסוד לרישום בפנקס או לקבל עותק מאושר מהם יגיש בקשה ויפרט בה את העניין שיש לו במסמכים.

תקנה 93(ב) קובעת שני תנאים מצטברים לאישור הבקשה דלעיל:

- (1) המבקש קשור במישרין למסמכים.
- (2) העיון אינו עלול לפגוע באחר.

ראה הרשם כי המבקש עומד בשני התנאים, יאשר את הבקשה ויפרט את התעודות שבהן רשאי המבקש לעיין. הרשם יקפיד שלא תינתן זכות עיון למי שאינו עונה על שני התנאים המצטברים המוזכרים לעיל.

2.6.2.2 הוכחת זיהוי

יש להנחות את מזמיני התיקים בלשכות הרישום, כי במקרים בהם מתבקש עיון בתיק פעולה לגבי זכות הרשומה על שם בעלים ללא מספר זיהוי, יש לדרוש ממבקש העיון להוכיח זיקה לנכס, כמשמעותה בתקנה 93 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), שכן ברוב המקרים מבקש העיון משתמש במסמכים ששימשו יסוד לרישום להוכחת זיהוי הבעלים הרשום, דבר שעלול להקשות על אימות זיהויים של בעלי הזכויות האמיתיים בנכס ועל שכלול זכויותיהם. מובן, כי לרשם שיקול דעת בעניין, וכל מקרה ייבחן לפי נסיבותיו.

2.6.2.3 עיון בתיק/שטר פעולה

החל מיום 05.02.2018 ניתן יהיה להגיש בקשות לעיון בתיק/ שטר פעולה הן באמצעות הגשה מקוונת והן באמצעות הגשת בקשה בלשכת הרישום.

כל בקשה תכלול הזמנה של תיק/שטר אחד בלבד.

אופן הגשת הבקשה וקבלת המסמכים יתבצעו באמצעות המייל באופן הבא:

א. כאשר נדרשת הוכחת זיקה למסמכים המבוקשים לפי תקנה 93 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 על המבקש להגיש:

1. ["טופס בקשה מקוון לקבלת תיק/ שטר/ נסח היסטורי"](#) כאשר אין צורך בחתימה ידנית על גביו.
2. ["טופס בקשה לקבלת העתקי מסמכים מתיק רישום"](#) חתום ומאומת כדין.
3. היה צד לבקשה תאגיד, יאשר עוה"ד על גבי הבקשה כי בדק את מסמכי התאגיד הנדרשים בהתאם לתקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.
4. בכל מקרה שבו הבקשה לא תכלול אישור כאמור, יידרש להמציא פרוטוקול התאגיד חתום ומאומת בהתאם לתקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011.
5. לבקשה יצורף העתק של רשיון עורך הדין אשר אימת את חתימת המבקש.
6. הבקשה תהא חתומה ע"י המבקש בעצמו או ע"י מיופה כוחו. ככל שהבקשה מוגשת ע"י מיופה כוח יש לצרף לבקשה את ייפוי הכוח.

7. לבקשה מקוונת יצורף העתק ת.ז של המבקש.
8. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות ולהנחת דעתו של הרשם.
- ב. כאשר לא נדרשת הוכחת זיקה למסמכים המבוקשים לפי תקנה 93 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 (לדוגמא- בקשות להזמנת נסח היסטורי לא ממוחשב, שטרי חכירה מקוריים/רישום הערות לפי תקנה 27 וכיוצ"ב):
- על המבקש להגיש את הטופס המקוון שבסעיף (1) לעיל ולא יהיה צורך בחתימה ידנית על גביו. יובהר כי, ככלל ניתן להתיר עיון בשטרי חכירה מקוריים ללא צורך בהוכחת זיקה לפי תקנה 93 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 למעט במקרים בהם החוכר הראשי/חוכר המשנה רשומים ללא זיהוי, שאז יש לדרוש עמידה בתנאי תקנה 93 כתנאי למסירת שטר החכירה.
- ג. הבקשה תועבר לאישור הרשם או מי שהרשם הסמיכו לכך.

אפשרה הבקשה והתיק/שטר הפעולה שעיונו מבוקש סרוק, ישלח למבקש העתק מסמך סרוק מהתיק/השטר האמור לכתובת הדוא"ל אותה ציין המבקש בטופס הבקשה.

אפשרה הבקשה ותיק/שטר הפעולה שעיונו מבוקש אינו סרוק, והחליט הרשם כי המסמכים יינתנו למבקש בלשכת הרישום, תשלח הודעה למבקש בדבר אופן קבלת המסמכים בהתאם להחלטת הרשם.

ככל שנדחתה הבקשה ינמק הרשם או מי שהרשם הסמיכו לכך את נימוקי הדחיה, והודעה על כך תישלח למבקש.

2.6.2.4 גביית אגרה

- א. יש להקפיד לברקד את האסמכתא לתשלום אגרה, עם אישור פעולת הרישום.
- ב. יש להקפיד לבדוק את האסמכתא והתאמת הסכום הנקוב לסכום שיש לשלמו.
- ג. לא יועברו כספי מזומן לקהל בצורת החזר אגרות או החזר עודף, וכל בקשה מסוג זה תטופל לפי הנוהל הקיים (פנייה לחשבות המשרד באמצעות הנהלת הרשות).

2.6.2.5 אגרה עבור העתקי מסמכים מאושרים

האגרה בעד מתן העתק מאושר מרישום של כל נכס או זכות או מסמך הקשור בו, תיגבה בתיק הפעולה, וזאת על פי הקבוע בתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה – 1974

2.6.2.6 נוהל מתן שירות לתיקי בתים משותפים

- א. צו, תקנון ותשריט בית משותף (להלן: "מסמכי היסוד") הינם מסמכים הפתוחים לעיון הציבור, ולפיכך כל דורש רשאי לעיין בהם.
- ב. עיון וקבלת העתק מאושר ממסמכי היסוד יתבצע באמצעות [שירותי הפצת המידע המקוונים](#).

- ג. על מסמכים שאינם בגדר מסמכי היסוד חלות הוראות תקנה 93 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011. לאור זאת, עיון במסמכים אלו המצויים בתיק הבית המשותף (רישום או ביטול) יינתן למי שרשאי לעיין בהם בהתאם להוראות תקנה זו, בשינויים המחויבים ותוך הפעלת שיקול דעת רחב בהתחשב באופי המסמכים הקיימים בתיקים אלו.
- ד. על אף האמור לעיל, במקרים שבהם קיימת הערה בנסח הרישום כי יש לעיין בתיק הבית המשותף, תינתן זכות עיון בתיק הבית המשותף בלשכה, בכפוף לבחינת מהותם של המסמכים ובהתחשב בהוראות תקנה 93 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 כאמור לעיל.
- ה. בבקשה לעיון במסמכי היסוד ולקבלת עותק מצולם, מאושר כמתאים למקור, למרות שקיים עותק סרוק תקין, כרוכה בתשלום אגרה מיוחדת (גבוהה יותר) שנקבעה. הודעה על כך תימסר למבקש הבקשה בטרם מתן השירות.
- ו. בבקשה לצילום תשריט שלא ניתן לצלמו בלשכה, ילווה עובד הלשכה את המבקש לצילום התשריט מחוץ למשרד, בכפוף לתשלום אגרה מתאימה (שירות מחוץ ללשכה) וזאת בנוסף לאגרת העיון. בשום מקרה לא יימסר התיק לידיו של מבקש העיון לשם כך. על הצילום שהופק כאמור, תוטבע חותמת "העתק מתאים למקור".

2.6.2.7 חיוב אגרת עיון לגבי תיקי בתים משותפים

ר' תקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.

2.6.2.8 בקשות לעיון בתיקי פעולה המוגשות על ידי תובעים המוסמכים מטעם היועץ המשפטי לממשלה

בקשה לעיון בתיקי פעולה המוגשת מטעם עורכי דין שהוסמכו כתובעים מטעם היועץ המשפטי לממשלה (לעניין גביית מיסים, תכנון וכד'), תוגש בצירוף כתב ההסמכה וכן מכתב של נציג הרשות הרלוונטית המבהירה את הקשר בין ההסמכה ובין התיק שמבוקש בו העיון.

2.6.3 נסחים

2.6.3.1 מתן נסחי רישום לעמידר

- א. הזמנת הנסחים על ידי עמידר, בדומה להזמנת נסחים על ידי רשות מקרקעי ישראל תיעשה בדרך של שליחת בקשה לכתובת הדוא"ל הלשכתית שבאזור פעולתה כלולים אותם מקרקעין.
- ב. הנסחים המבוקשים יונפקו באמצעות המערכת הממוחשבת, יחתמו בחותמת אלקטרונית המהווה מקור (חוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001) וישלחו במייל חוזר לכתובת הדוא"ל של עמידר.

2.6.3.2 מתן נסחי רישום לחברת עמיגור

על פי האמנה בין ממשלת ישראל לבין הסוכנות היהודית לארץ ישראל, מיום 28.6.1979, פטורה הסוכנות היהודית מאגרות, לפי תקנות המקרקעין. סעיף 1 לנספח לאמנה, מחיל את הפטורים על חברות לתועלת הציבור, על פי פקודת ההקדשות לצרכי צדקה, הנשלטות באופן בלעדי על ידי הסוכנות היהודית, וכן על תאגידים שבבעלותם ובשליטתם של הסוכנות היהודית ו/או של הקרנות ושאר המוסדות, המפורטים בסעיף האמור לעיל. מאחר וחברת עמיגור היא חברה העונה לקריטריונים הנ"ל, יוענק לה הפטור מאגרת נסחים, סעיף 6 לתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה – 1974 (פרק ב' – פטורים והנחות).

מתן נסחי רישום לחברת עמיגור יתבצע בדומה למתן נסחי רישום לחברת עמידר כפי המפורט בסעיף 2.6.3.2. לעיל.

2.6.3.3 הזמנת נסחי רישום – רשות מקרקעי ישראל

עקב שינויים אירגוניים ביחידות רשות מקרקעי ישראל, עודכנה רשימת העובדים הרשאים להזמין נסחי רישום. קביעת המוסמכים להזמין נסחי רישום, גריעת או הוספת מוסמכים תהיה באמצעות רשימה שתמסר ע"י רשות מקרקעי ישראל להנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין. מתן נסחי רישום לרשות מקרקעי ישראל יתבצע בדומה למתן נסחי רישום לחברת עמידר כפי המפורט בסעיף 2.6.3.2. לעיל.

2.6.3.4 בקשות לנסחי רישום המוגשות על ידי תובעים המוסמכים מטעם היועץ

המשפטי לממשלה

- א. בקשה לקבלת נסחי רישום על ידי התובעים המוסמכים מטעם היועץ המשפטי לממשלה/מפקחים מכוח חוק התו"ב, שתוגש במסגרת תפקידם, תאושר ללא תשלום אגרה.
- ב. הבקשה תוגש על גבי טופס "[בקשה לקבלת נסח רישום חתומה ע"י נציג היועמ"ש לממשלה](#)" ותישלח לתיבת הדואר של הלשכה הרלוונטית. על המבקש לחתום את שמו על גבי הבקשה וכן להטביע חותמת הנושאת את שמו או את שם הוועדה מכוחה הוא פועל.
- ג. בוטל.

2.6.4 תיקון טעויות

2.6.4.1 תיקון טעויות סופר

יש להבחין בין טעות, שעשויה לשנות את הזכות המהותית לבין טעות סופר גרידא. כמו כן, יש להבחין בין טעות סופר, שמתגלית בו במקום, בשטרי העסקה, טרם נמסרו לצדדים לבין טעות המתגלית רק לאחר שהשטרות אושרו לרישום ונמסרו לצדדים. במקרה של טעות סופר גרידא, שמתגלית בו במקום, וטרם נמסר אישור ביצוע פעולה, הרשם יתקן את הטעות, ירשום תרשומת בצד התיקון ויחתום בבהירות, כדי שאפשר יהיה לזהות את עורך התיקון.

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

כשהטעות התגלתה לאחר מסירת אישור ביצוע הפעולה לצדדים, או כאשר תיקון הטעות עשוי לשנות זכות מהותית, יש להפנות את הבקשה למפקח.

2.6.4.2 הגשת בקשה לתיקון טעות סופר

תקנה 95 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, מורה לאמור - "רשם רשאי לצוות על תיקון טעויות סופר שקרו ברישום, לרבות טעויות כאמור שנפלו מחמת טעות במסמכים ששימשו יסוד לאותו רישום".

בהתאם לנוהל הקיים מזה שנים רבות, אם מדובר בטעות סופר שנפלה במסמכים אשר היוו בסיס לרישום, נדרש המבקש לתקן טעות סופר ברישום לצרף את המסמכים הבאים:

א. בקשה לרישום מקרקעין חתומה ע"י המבקש ומאומתת על ידי עורך דין או רשם. בבקשה יש לציין את מהות התיקון המבוקש והסבר מפורט ככל הניתן לטעות שנפלה.

ב. תעודה מזהה המהווה בסיס לזיהוי, מקורית או העתק מאושר כדין כנאמן למקור או תמצית רישום ממשרד הפנים.

ג. תצהיר חתום על ידי המבקש ומאומת כאמור בסעיף 15 לפקודת הראיות (נוסח חדש), תשל"א – 1971. ותצהיר נוסף של הגורם שבעטיו אירעה הטעות, מאומת כדין, כאמור. בתצהירים יש לפרט את הטעות והמקור לה. באם לא ניתן לצרף תצהיר כאמור, יש לפרט את הסיבה.

במידה והגורם שבעטיו אירעה הטעות הוא עו"ד – רשאי רשם המקרקעין להסתפק במכתב עוה"ד במקום בתצהיר.

ד. יצוין כי ייתכנו מקרים בהם רשם המקרקעין יבקש לקבל תמצית רישום נוספת ממשרד הפנים, המתייחסת למספר שנרשם בפנקסים. במידה ומדובר בתיקון אשר מהותו תיקון זכות רשומה, לדוגמה החלפת זכויות בין חלקות או תיקון החלקים הרשומים בנכס, יש לקבל אישור מטעם מיסוי מקרקעין לתיקון, הסכמות ו/או תצהירים מטעם מוטבי הערות ו/או בעלי משכנתאות (באם קיימים כאלה) והסכמת בעל המקרקעין מאומתות כדין במידת הצורך.

תצהיר של נציג החברה המשכנת בעניין הטעות (במקרים הרלוונטיים).

ה. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.

משנראה לרשם המקרקעין שנפלה טעות שיש לתקנה, וככל שבעל זכות מסוימת מסרב ליתן הסכמתו לבקשה, יש לערב את המפקח כדי שישקול משלוח מכתב לאותו בעל זכות, ואם תוך 30 יום לא יינתן נימוק ענייני להתנגדות או לחילופין צו שיפוטי המונע את הרישום – יתוקן המרשם.

הודעה על התיקון שבוצע תישלח לרשות המקומית ולמיסוי מקרקעין כדי שיתקנו את רישומיהם למעט בתיקון פרצלציה לא רצונית שם אין צורך במשלוח הודעה שכן הרישום נעשה בהתאם להודעה יו"ר מוסד התכנון.

3. תקנות המקרקעין (אגרות)

3.1 פטורים והנחות

3.1.1 הגדרת 'נכות' לצורך פטור מאגרות

- א. יש להבהיר, כי הסייג "שדרגת נכותם אינה פחותה מ- 50%", המופיע בתקנת 21(2) לתקנות המקרקעין (אגרות), מתייחס לשלושת החלופות להגדרת "נכה" וזאת משתי סיבות – לאורך כל הפסקה מדובר ב-"נכה" בלשון יחיד, והסיפא נוקטת לשון רבים "שדרגת נכותם... ", וברור, שהיא מתייחסת לשלוש החלופות שבפסקה ;
- ב. לפני הסיפא האמורה, ישנו פסיק שמפריד את הסיפא מההתייחסות לנכה תאונת דרכים, ויש בכך כדי להבהיר שהמשך המשפט אינו מתייחס לסוג נכות זו בלבד, אלא לשלוש החלופות שבפסקה.
- יצוין, כי פרשנות זאת תואמת להגדרת "נכה" בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974.

3.1.2 תשלום אגרה בגין החלפת מספר דרכון

על מנת לעודד בעלי זכויות לעדכן את מספרי הדרכון שלהם במרשם המקרקעין, סוכם כי אין לגבות אגרה בגין החלפת מספר דרכון, לרבות הוספת מספר דרכון נוסף על מספר תעודת זהות.

3.2 רישום זכויות הקניין

3.2.1 רישום זכויות הקניין על שם המשתכנים - אגרת בקשה

ברישום זכויות הקניין על שם המשתכנים, כאשר המדינה היא צד לעסקה והיא המבקשת את רישומה, אם ישירות ואם על ידי החברה הבונה, תהיה העסקה פטורה מאגרת בקשה.

3.2.2 רישום פעולות לטובת "עמידר"

לאור הסכם בין משרד הבינוי והשיכון לבין חברת "עמידר", נקבע כי החל מיום 01.05.2018, ולמשך 10 שנים, בקשות לרישום עסקה או לרישום הערת אזהרה לטובת "עמידר" תהינה פטורות מתשלום אגרה.

3.3 הערות

3.3.1 גביית אגרה ברישום שיעבוד לפי פקודת המיסים (גביה)

רישום שיעבוד בהתאם להוראות פקודת המיסים (גביה) - 1929, לבקשת רשויות המדינה – פטורה מתשלום אגרה משום שהמדינה פטורה מתשלומי אגרות. ואילו רישום שיעבוד לבקשת עיריות ורשויות מקומיות אינו פטור מתשלום אגרה.

4. בתים משותפים

4.1 רישום בית משותף

4.1.1 הבהרות

- א. בהתאם לסעיף 143 לחוק, בקשה לרישום בית משותף תוגש על ידי הבעלים. ככל שרשומה חכירה לדורות, הבקשה תוגש בנוסף גם על ידי החוכרים (פרטי הבעלים

- והחוכרים או עורך-הדין אשר הגיש את התיק בשם, ירשמו על כריכת התיק).
 במידה ומוגש לרישום תקנון מוסכם, הבקשה תוגש על ידי כל הבעלים והחוכרים.
- ב. על מגיש המסמכים להגישם לאחר שבדק כי כל הפרטים המופיעים נכונים ולאחר שוודא כי הוגשו כל המסמכים במלואם. כמו כן עליו לבצע בדיקה והגהה לכל המסמכים בטרם הגשת הבקשה, ובכלל זה לוודא שלא חלו טעויות דפוס במסמכים, שהם משקפים נכונה את מצב הזכויות וההתחייבויות החוזיות, ושהמסמכים כולם תואמים זה לזה.
- ג. לא תתקבל בקשה שלא נערכה והוגשה, על כל נספחיה בהתאם להנחיות, ותיק הבקשה הלקוי יוחזר למבקש.
- ד. אין בהנחיות אלה כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין או מחויבות כלשהי ביחס לבקשה, וכן אין בהן כדי לפגוע באפשרות שתינתנה הנחיות נוספות או שונות, בהתאם לדין, לפסיקה ולנסיבות העניין.
- ה. הנחיות אלה נועדו לסייע ולהקל על הפונים בבקשה לרישום בית משותף, והן מתייחסות למצבים השכיחים ביותר.

4.1.2 המסמכים שיש לצרף לבקשה לרישום בית משותף

- א. לצורך רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, יש להגיש את הטפסים והמסמכים הבאים ללשכת המפקח על רישום מקרקעין הרלוונטית (לשם הכנת המסמכים יש להסתמך על נסח רישום עדכני):
1. טופס בקשה לרישום בית משותף.
 2. תשריט שהוכן ע"י מהנדס, אדריכל או מודד מוסמך או הנדסאי מוסמך (להלן: "עורך תשריט") ואושר על ידי ועדה מקומית לתכנון ובנייה או הנותן, להנחת דעתו של המפקח, תמונה נאמנה של הבית על דירותיו; ככלל, כאשר רשומה בחלקה הערה תכנונית כגון תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), חובה לאשר התשריט על ידי מוסד התכנון.
 3. הסכמה לשמש נציגות זמנית.
 4. תקנון מוסכם בשני עותקים חתומים במקור. (במידה ומבקשים לרשום תקנון מוסכם, לחילופין יש לציין במפורש על גבי הבקשה שהמבקש מאמץ את התקנון המצוי).
 5. אגרה בשיעור הקבוע בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.
 6. בקשה ליחוד דירות ואישורי מיסים, במקרים המתאימים כפי שיפורט להלן (בסעיף 4.1.3 מטה).
- ב. כאשר יש צורך להשלים או לתקן פרטים בנסח הרישום, כגון: השלמת מספר זיהוי של בעלים או חוכר או מספר רישום של חברה, יש להגיש את הבקשה והמסמכים המתאימים ללשכת רישום מקרקעין ולוודא שהנושא הוסדר בטרם הגשת הבקשה לרישום הבית המשותף.

ג. כל מסמך אחר הנחוץ לדעת המפקח למתן החלטה בבקשה.

להלן הנחיות למילוי פרטי הבקשה והמסמכים דלעיל.

4.1.3. טופס הבקשה

- א. להלן [דוגמא לטופס בקשה לרישום בית משותף](#).
- ב. כל הפרטים בטופס הבקשה ימולאו בהדפסה, והטופס יוגש כאשר הוא חתום בחתימת מקור.
- ג. אם הבקשה חתומה על ידי מיופה כוח, יש לצרף לבקשה את ייפוי הכוח. יש לציין בבקשה כי נחתמה מכוח ייפוי כוח.
- ד. היה המבקש תאגיד, יש לצרף פרוטוקול מהחלטת אסיפת המנהלים לגבי הפעולות המבוקשות, חתום על ידי היו"ר ומאומת על ידי עו"ד (לעניין זה, ר' הוראות לעניין כל סוגי התאגידים, בסעיפים 1.1.16-1.1.21 לעיל, בשינויים המחויבים).
- בנוסף, עו"ד (כל עו"ד) או רואה חשבון של התאגיד, יאשר על גבי הפרוטוקול או במסמך נפרד – כי התאגיד קיים, שהוא כשיר לפי התזכיר והתקנון לבצע את הפעולה המבוקשת, וכי החלטת התאגיד מיום _____ (יש למלא תאריך) התקבלה כדין.
- היה וחלפה שנה בין מועד אישור עו"ד או ר"ח לפרוטוקול לבין מועד חתימת הבקשה (או מסמכים רלוונטיים אחרים) על ידי התאגיד, יש לצרף בנוסף אישור עורך דין (כל עורך דין) שמעיד כי החלטת התאגיד עודנה בתוקף, וכי הגורמים שחתמו בשמו עדיין מוסמכים לעשות כן.
- כללה הבקשה רישום תקנון מוסכם ו/או בקשה לייחוד דירות בין בעלים, יש לפרט זאת בפרוטוקול.
- ה. לתשומת הלב - טופס הבקשה כולל התייחסות לתאריך התשריט, יש להקפיד לציין בטופס הבקשה את מועד עריכת התשריט כך שככל שיחולו שינויים או עדכונים בתשריט יש להקפיד על תיקון התאריך המאוחר והעדכני בטופס הבקשה, באמצעות מי שמורשה לחתום עליה.
- ו. במידה ומגיש הבקשה מבקש לאמץ את התקנון המצוי – יש לציין זאת במפורש ע"ג הבקשה.
- ז. רצו המבקשים לייחד דירות בין בעלים או בין חוכרים, לפי תקנה 62 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, יש לציין זאת במפורש בבקשה ויש להמציא:
1. [בקשה לייחוד דירות](#), המפרטת את החלוקה של הדירות בין הבעלים, כשהיא חתומה על ידי הבעלים ומאומתת על ידי עו"ד, כדרך שמאמתים שטר עסקה. ככל שהבקשה משתרעת על יותר מעמוד אחד יש להחתים את הבעלים על כל עמוד.
 2. אישורים ממשרדי מיסוי מקרקעין אשר יינתנו על גבי הבקשה לייחוד דירות, ואישורים מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית לתכנון ובניה (לעניין ארנונה

והיטל השבחה), על הסכמתם לרישום הבית המשותף ולייחוד הדירות כמבוקש
ובדבר העדר חובות לתשלום על שם הבעלים.
בהתאם להוראת נוהל מיום 02.05.2021, אישורים ממשרדי מיסוי מקרקעין
ייתנו על גבי הבקשה לייחוד דירות **או** באמצעות **תצהיר עורך דין** המעיד כי
הבקשה לייחוד דירות משקפת את זכויות בעלי הדירות כפי שדווח למיסוי
מקרקעין.

ח. בעת הגשת בקשה לרישום בית משותף, שהוקם על מספר חלקות, שבכל חלקה בעלים
שונים, האמור בהנחיות אלו יחול בשינויים המחויבים. יצוין כי בית משותף יירשם על מס'
חלקות בכפוף לקיומם של מתקנים משותפים בהתאם לשיקול דעת המפקח ו/או אישור
מוסד התכנון.

4.1.4 תשריט (כללי)

ביום 24.5.2008 נכנס לתקפו צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008 (להלן: "צו
המכר"), שקבע, בין היתר, כללים להגדרת שטח דירה. צו המכר מנחה כי יש לבצע חישוב שטחים
על פי תקן 9.0 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים, והוא חל על כל החוזים שנחתמו החל
ממועד כניסתו לתוקף.

על מנת ליצור אחידות בין הגדרת שטחי הדירות בבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין מחד
גיסא, לבין הכללים שנקבעו בצו המכר מאידך גיסא, ועל מנת להסדיר את היחס בין הכללים הנ"ל
להוראות סעיפים 57-58 לחוק המקרקעין ולסייע ככל שניתן בהאחדת הגדרת השטחים, נקבעו
הוראות נוהל אשר יחולו על בקשות לרישום בתים משותפים וכן לגבי בקשות לתיקון צו בדירות
שלגביהן הוגדרו השטחים בהתאם לצו המכר.

הגדרות שטחי הדירות וההצמדות יערכו בהתאם לכללים המפורטים בצו המכר. ניתן יהיה
להשתמש בהגדרת שטח אחרת לאחר קבלת אישור המפקח על רישום מקרקעין, טרם הגשת התיק,
לאחר שתוגש בקשה מנומקת.

התשריט יוגש בעותק 1 ויהא ערוך לפי הפרטים ולפי הסדר הבא –

(כאשר בחלקה רשומה הערה תכנונית כגון תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), חובה
להגיש תשריט מאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה).

א. פרטים המזהים את החלקה

חלקה _____

גוש/גוש שומה * _____ (מחק את המיותר*)

שטח החלקה במ"ר _____

כתובת הנכס _____

(כאשר בית משותף כולל מספר מבנים/אגפים/כניסות יש לציין את הכתובת של כל

מבנה/אגף/כניסה)

ב. פרטים על המבנה

הפרטים יכללו –

1. מספר המבנים/האגפים/הכניסות מהם מורכב הבית
2. מספר הקומות בכל מבנה/אגף/כניסה
3. סה"כ הדירות בכל מבנה/אגף/כניסה
4. סה"כ הדירות בבית

ג. תרשים הסביבה

תרשים הסביבה, עליו מסומנת או מתוחמת החלקה בצבע שונה משאר החלקות, ייערך בקנה מידה של 1:1250, תוך ציון כיוון צפון, מספרי החלקות הגובלות ושמות הרחובות.

ד. תרשים החלקה

1. התרשים ייערך בקנה מידה של 1:250, תוך ציון כיוון צפון וגבולות המבנה שעליו.
2. גבולות החלקה יתוחמו בצבע, וגבולות המבנה או המבנים יתוחמו בצבע שונה.
3. יש לסמן על החלקה והמבנה מידות אורך ורוחב.
הערה – יש לוודא שצורת החלקה בתרשים החלקה תואמת את צורתה בתרשים הסביבה.
4. היה חלק של החלקה משועבד בחכירה או מיועד להעברה לרשות מקומית, או מיועד להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 לצרכי דרך ו/או שטח ציבורי פתוח, לדוגמא, יש לתחום אותו חלק בצבע אדום ולציין מידות אורך, רוחב וסה"כ השטח, תוך ציון ייעודו (בהתאם למלל המופיע בנסח הרישום). יש להמציא העתק שטר החכירה לרבות התשריט.
5. היה חלק של החלקה כפוף לזיקת הנאה – יש לסמן אותו חלק כפי שמופיע בתשריט ובשטר הזיקה (מידות, צבע, אות, מלל). יש להמציא העתק שטר הזיקה לרבות התשריט.
6. במקרים בהם הבית המשותף מורכב מיותר ממבנה אחד, ולכאורה החלקה ניתנת לפיצול כך שלא כל המבנים ירשמו יחדיו כבית משותף אחד, עורך התשריט יצרף מכתב נלווה שבו ינמק מדוע יש לרשום את כל המבנים כבית משותף אחד. במקרים בהם מכתב עורך התשריט לא יניח את דעת המפקח, יידרש מגיש התיק להמציא את אישור הוועדה המקומית שהחלקה/ות אינן ניתנות לחלוקה באופן שבו מבנה/ים יעמדו על חלקה/ות נפרדת/ות.
7. במקרה בו הבית המשותף רשום על מספר חלקות יציג עורך התשריט את גבולות כל אחת מהחלקות בתרשים הסביבה, החלקה וקומות הקרקע.

ה. פרטים על הדירות

הפרטים יכללו את התיאור של כל דירה ודירה לפי הדוגמא שלהלן ובשינויים המחויבים.

הצמדות				שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקות המשנה	תיאור הדירה	קומה	מספר כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
צבע בתשריט	שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
ירוק	50.00	א'	גג	73.00	4.80	68.20	מס'1/ החלקה	דירה	מרתף 1-		1	I
כחול				35.00	5.00	30.00	מס'2/ החלקה	חנות	קומה 0		2	I
אדום	250.00	ג'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	192.00	12.00	180.00	מס'3/ החלקה	דירת קוטג'	קומה 0 קומה 1	א'	1	II
צהוב	12.00	ב'	קרקע	80.10		80.10	מס'4/ החלקה	דירה	קומה 2	ב'	1	II
							מס'0/ החלקה	רכוש משותף				

הצמדות משותפות

תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר	צמוד לחלקות משנה
מחסן	ד	ירוק-אדום	4.00	1, 3

- ביחס לעמודות "צמוד לחלקות משנה", יש לציין בתקנון האם מדובר בחלקים שווים או לא. ככל שלא, יש לציין את החלק של כל תת-חלקה בהצמדה המשותפת. ביחס לעמודות "צבע בתשריט", כאשר מדובר בהצמדה משותפת למס' רב של דירות ניתן לקבוע צבע אחד.

4.1.5. הוראות כלליות לרישום הפרטים על הדירות שבתשריט

להלן הוראות כלליות לרישום "הפרטים על הדירות" שבתשריט, ולאופן מילוי העמודות שבטבלה, אשר דוגמתה הובאה מעלה. העמודות - מבנה, אגף ו-כניסה - יופיעו רק אם הבית כולל יותר ממבנה/אגף/כניסה אחד (לפי העניין):

- מבנה** - כל מבנה יסומן בתשריט בספרה רומית I, II, III, וכו', וירשם בהתאם בעמודה זו.
- אגף** - יסומן בתשריט במספר 1, 2, 3, וכו', וירשם בהתאם בעמודה זו.
- כניסה** - תסומן בתשריט באותיות א, ב, ג וכו', וירשם בהתאם בעמודה זו. אם יש באגף יותר מכניסה אחת, יש לסמן את הכניסות שבאותו אגף ברצף.
- קומה** - יש לציין את תיאור סוג הקומה בהתאם ל-3 אפשרויות: מרתף, קומה, גג.

- סדר מספרי הקומות – יהיה מלמטה למעלה - מעל פני הקרקע לדוגמא: 1,2,3 וכו'. מתחת לפני הקרקע (מרתפים) - סדר הקומות יהיה מלמעלה למטה לדוגמא: 1,-2,-3 וכו' (כמו במעלית).
- מספר קומת מרתף יחל ב- 1-
- מספר קומת הקרקע יהיה 0
- מספר קומה (מעל הקרקע) יחל ב- 1
- ג. תיאור הדירה - בעמודת תיאור הדירה יירשם תיאור הדירה בלבד (כגון: דירה, חנות, אולם, מחסן) ללא תוספות כגון: מחסנים, מרפסות וכו'.
- תשומת הלב כי כאשר המדידה בוצעה שלא לפי צו המכר – אפשר לכלול בתיאור הדירה גם ציון של מרפסת פתוחה, מרפסת לא מקורה, מחסן (ובתנאי שהכניסה למחסן היא מחוץ לדירה, והוא מיועד לשמש את הדירה).
- במקרה שתיאור הדירה כולל מרפסת פתוחה/לא מקורה, יש לציין בתיאור הדירה את שטח המרפסת, לדוגמה: דירה ומרפסת פתוחה בשטח ___ מ"ר.
- ד. מספר חלקת המשנה - מספר חלקת המשנה יהיה תואם לסימון של מספר הדירה בתשריט. המספר יהיה מורכב ממספר החלקה וממספר הדירה בתשריט, כשבין שני המספרים מפריד קו אלכסוני – מצד שמאל מספר החלקה ומצד ימין מספר הדירה בתשריט. כשהבית עומד על מספר חלקות, יש לרשום את כל מספרי החלקות (מס' דירה/מס' חלקות).
- ה. שטח הדירה – בעמודת שטח הדירה, יירשם השטח שיתקבל בהתאם לחישוב שנקבע בצו מכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון), התשס"ח-2008 (להלן: "צו המכר"). צו המכר מנחה כי יש לחשב שטחים על פי תקן 9.0 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים והוא חל על כל החוזים שנחתמו החל ממועד כניסתו לתוקף (24.5.2008).
- תשומת הלב כי כאשר המדידה בוצעה שלא לפי צו המכר - יש לציין את השטח, כשהוא כולל גם את שטח המרפסות המקורות ומחיצות פנימיות של הדירה. שטח הרצפה אינו כולל גזוזטראות (מרפסות שאינן מקורות) קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה. אם תיאור הדירה כולל מחסן, יש לציין את שטח המחסן בעמודה נפרדת ובעמודה נוספת יצוין סה"כ שטח הדירה והמחסן יחדיו.
- ו. הצמדות -
1. בעמודת ההצמדות, יירשמו השטחים השייכים לדירה ונמצאים מחוץ לקירות החיצוניים של הדירה (ובכלל זה מחסנים ומרפסות, חניות). יודגש כי שטחים אלו יירשמו כהצמדות לדירה ושטחם יחושב בהתאם לצו המכר.
 2. לגבי מרפסות – מרפסת מקורה תיכלל בשטח הדירה ולא תהיה הצמדה. מרפסת לא מקורה / מרפסת פתוחה / מרפסת שמש תירשמה כהצמדות וניתן לתאר כל אחת מהן במילה "מרפסת" בלבד. לגבי מרפסת מקורה חלקית – ניתן לקבוע את כולה כהצמדה, או שלאור דרישת הוועדה המקומית לתו"ב, חלקה המקורה ייכלל בשטח הדירה, בהסתמך על חישוב השטחים שבוצע לצורך היתר הבנייה, וחלקה הלא מקורה ירשם כהצמדה.
 3. לגבי מחסנים – ככל שהמחסן נפרד פיזית מהדירה הוא יירשם כהצמדה בלבד. לגבי מחסן הצמוד פיזית לדירה, קיימת אליו גישה ישירה מתוך הדירה ואין אליו כניסה מדירות אחרות – מחסן כזה יהווה חלק מהדירה.

4. בעמודת תיאור ההצמדה יתואר השטח המוצמד, כגון – חנייה, גג, קרקע וכו'. הסימון בתשריט ייעשה באופן שוטף באותיות א', ב', ג', וכו' אן בהתייחס למספרי הדירות 1א, 1ב, 2א, 2ב וכד' והרישום בעמודה זו בטבלת התשריט יהא תואם לסימון שנקבע בגוף התשריט.
5. לפי סעיף 1א158 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (תיקון מס' 39), לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חנייה, אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות מכוחו או באישור רשות הרישוי המקומית.
- לפיכך, כאשר מוגשת בקשה להצמדה של יותר משני מקומות חנייה לדירה אחת, לא תאושר, אלא אם כן יצורף לה אישור רשות הרישוי המקומית, כמשמעותה בסעיף 30 של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, או תשריט מאושר על ידי ועדת תכנון.
6. רכוש משותף - הרכוש המשותף יקבל מספר 0.

4.1.6 תרשים הדירות בתשריט

- להלן הוראות כלליות לעריכת תרשים הדירות שבתשריט, כמוזכר בסעיף [4.1.4](#) ובכפוף לאמור בסעיף [4.1.5](#) לעיל.
- א. ייערך בקנה מידה של 1:100 תוך ציון כיוון צפון.
- ב. יש לסמן בתשריט את הכניסות ואת דרכי הגישה לרכב למגרשי החניות ולהולכי רגל.
- ג. כל דירה תתוחם בצבע. צבע זה יצוין גם בטבלת התשריט לצד כל יתר פרטי הדירה.
- ד. יש להדגיש בספרה גדולה מספרה של כל דירה. אם לדירה מצורף גם מחסן יש לסמנו כסימון הדירה בתיחום באותו צבע.
- ה. יש להדגיש בחץ את הכניסה לדירה ולמחסן.
- ו. יש לסמן את הגבולות של הדירות בצבעים שונים. אין לצבוע דירות או הצמדות סמוכות באותו צבע.
- ז. ככל שישנן הצמדות סמוכות באותו הצבע, יש להדגיש את הגבול ביניהן בקו שחור.
- ח. יש למספר את הדירות מהקומה הנמוכה ביותר ולהמשיך קומה, קומה עד לקומה האחרונה במספר רץ ובכיוון אחיד בכל הקומות.
- ט. כשקיימים מספר מבנים, אגפים או כניסות, ממספרים מבנה אחד, אגף אחד או כניסה אחת, ולאחר מכן ממשיכים את רצף המספור במבנה השני, באגף השני או בכניסה השנייה, וכן הלאה.
- י. אין צורך בתיאור החלוקה הפנימית של הדירה.
- יא. בגין כל קטע המיועד להצמדה, יש לסמן את מידות האורך והרוחב. יש לצבוע את ההצמדות בצבע מלא, כל הצמדה בצבע הדירה שאליה הוצמדה. אם קיימת הצמדה למספר דירות, יש לצבוע את ההצמדה בצבעי אותן הדירות או בצבע אחד אחר (מומלץ להשתמש בצבע אחד כאשר מדובר בהצמדה משותפת למס' רב של יחידות).
- יב. התשריט אמור לשקף אפשרות גישה לכל הצמדה או דירה.
- יג. יש להציג גישה מדרך ציבורית לתחום הבית המשותף.
- יד. תשומת הלב כי במקרים בהן אין גישה להצמדה ו/או דירה ו/או לחלק מהרכוש המשותף, ניתן לקבוע בתקנון המוסכם זכות מעבר להצמדה ו/או לדירה ו/או לרכוש המשותף ע"ג

הצמדה/ות של דירות אחרות (והכל בכפוף לאישור המפקח ובהתאם למקרה ולנסיבות). במקרה זה יש לשרטט בתשריט את זכות המעבר ולסמנה באות כולל מידותיה.

4.1.7. חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 39), התשנ"ד – 1994 (הצמדות)

- א. בהתאם לתיקון מס' 39 לחוק התכנון והבניה לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חנייה אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות מכוחו או באישור רשות הרישוי המקומית.
- ב. לפיכך, כאשר מוגשת בקשה להצמדה של יותר משני מקומות חנייה לדירה אחת, אין לאשרה אלא אם כן יצורף לבקשה אישור רשות הרישוי המקומית, כמשמעותה בסעיף 30 של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, או תשריט מאושר על ידי וועדת תכנון.

4.1.8. חתימת עורך התשריט

- א. עורך התשריט יחתום בגוף התשריט על הצהרה אשר תופיע בתחתית העמוד הראשון של התשריט. ההצהרה תופיע בנוסח הבא:

אני הח"מ, _____, מצהיר בזה, שתשריט זה נערך על ידי, והוא משקף נאמנה את הבית ודירותיו, שברחוב _____, מס' _____, עיר _____, חלקה/דף _____ בגוש/גוש שומה _____, כפי שהוא בנוי וקיים היום, וכן הסימונים על התשריט נעשו על ידי _____ אני מאשר, כי כל השטחים בתשריט זה נמדדו על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, או על פי _____ (הערה: כאן תצויין שיטת המדידה האחרת ובכפוף לאישור המפקח כמפורט בסעיף 1 לנוהל מס' 19-7-1)

אני מאשר שהבית אינו חורג מגבולות החלקה/החלקות, בהתבסס על: _____ מדידה של מודד מוסמך. _____ מדידה שערכתי בהיותי מודד מוסמך.

אני מאשר כי גובה הדירות/הקומות המצוין בתשריט הינו: _____ גובה מדוד. _____ גובה על פי היתר. _____ שילוב של גובה מדוד ומתוך היתר בניה. _____ גובה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות:

להערות יכולות להתייחס לחריגה מגבול החלקה ו/או לחריגה מהיתר בדירות מסוימות (וכו'..)

תאריך	חתימת עורך התשריט	כתובת
-------	-------------------	-------

ב. על כל חיבור ותיקון בתשריט יוסיף עורך התשריט את חתימתו וחתימתו.

4.1.9. תוקפו של התשריט

תוקף התשריט הוא למשך שנה מיום שנחתם על ידי עורכו או ממועד חתימת הוועדה על התשריט (ככול שנדרשה חתימת הוועדה) לפי המאוחר מביניהם, ורשאי המפקח לדרוש עדכון גם בתאריך מוקדם יותר, אם היה לו יסוד סביר לחשוב שחל שינוי במבנה. חלפה השנה הנ"ל, ולא ניתן צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים, יש לחדש את תוקפו של התשריט באמצעות חתימה חוזרת של עורך התשריט על ההצהרה הנזכרת בסעיף 4.1.8 לעיל.

4.1.10. תקנון

א. תקנון מוסכם

- החליטו הבעלים לרשום תקנון מוסכם, לפי סעיף 62 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, יציינו זאת במפורש בבקשה לרישום הבית המשותף ויפעלו כדלהלן:
- יצרפו את התקנון המוסכם ב-2 עותקים חתומים במקור.
 - התקנון יהא ערוך בהתאם לנוסח שבדוגמא ובשינויים המחייבים.
 - התקנון ייחתם על ידי הבעלים (לרבות החוכרים של הדירות), וחתימתם תאומת על ידי עורך דין, כדרך שמאמתים שטר עסקה.
 - הכיל התקנון יותר מדף אחד, יש להחתים את הבעלים (לרבות החוכרים של הדירות) בראשי תיבות על כל דף. כמו כן יש להחתים בראשי תיבות כל תיקון בתקנון בשולי התיקון. יש למספר את עמודי התקנון.
 - על מנת לקצר תהליכי בדיקה ומניעת טעויות נקבע כי פירוט ההצמדות יהיה בטבלת התשריט בלבד ולא בתקנון הבית המשותף. בהתאם לעיל, יש להוסיף בתקנון סעיף הקובע כי "בהתאם לסעיף 55 לחוק המקרקעין, החלקים המוצמדים לדירות הבית המשותף מפורטים בטבלה המופיעה בתשריט הבית המשותף מיום _____, המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה" (במקרה שנדרש לבצע שינוי בתשריט ולא ברור כי בעלי הזכויות מודעים לשינוי זה, יהא רשאי המפקח לדרוש, בהתאם לנסיבות העניין, מסמכים נוספים להנחת דעתו, המעידים על הסכמת בעלי הזכויות או הוועדה התכנונית לשינוי). על אף האמור לעיל, במקרים מיוחדים יהא רשאי המפקח לדרוש פירוט בתקנון של ההצמדות שפורטו בטבלת התשריט.

6. בהתאם להוראות נוהל מס' 1-7-19 החל מיום ה- 1.1.2020, כאשר מוגש לרישום בית משותף ששטח דירותיו חושב בהתאם לחוק המכר, יש לקבוע בתקנון סעיפים כדלקמן:
- סעיף המבהיר כי יראו את שטחי הדירות המפורטים בטבלה שבתשריט, כשטחי הרצפה לעניין סעיף 57 וסעיף 58 לחוק המקרקעין. לחלופין, ניתן לקבוע הסדרים אחרים לעניין סעיפים 57 ו-58 לחוק המקרקעין, אך במקרה כזה יש לפרט את ההסדר המבוקש.
 - סעיף הקובע כי למרות ששטח הקירות החיצוניים חושב בשטח הדירה – עדיין הקירות החיצוניים הם רכוש משותף (זולת אם יוצמדו קירות אלו לדירה כלשהי).
7. בתקנון המוסכם ניתן לקבוע הוראות בעניינים כגון:
- קביעת שיעורו של החלק ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה, כאמור בסעיף 57 לחוק. (אם לא יקבע סעיף בתקנון יחולו ההוראות שבחוק).
 - קביעת אופן חלוקת ההוצאות לניהול והחזקת הרכוש המשותף, כאמור בסעיף 58 לחוק (אם לא יקבע סעיף בתקנון יחולו ההוראות שבחוק).
 - הוראות לעניין אופן השימוש בהצמדה או בהצמדות משותפות וחלוקת זכויות השימוש בהן.
 - שריון זכויות בנייה לדירות מסוימות.
 - אופן חלוקת אחוזי הבנייה הקיימים ו/או שיהיו קיימים בעתיד לדירה או למספר דירות.
 - זכותם של בעלי הדירות – הבעלים של זכויות הבנייה – לבקש תיקון צו ולאשר שינוי לתקנון, כאשר מלווה לכך הסכמת בעלי הדירות מראש. (אין הסכמה זו פוטרת ממסירת הודעות לפי סעיף 145 לחוק).
 - התייחסות לגגות וקירות חיצוניים ו/או כל רכוש משותף אחר כהגדרתו בחוק אשר ייוצרו כתוצאה מתוספות בנייה.
 - התייחסות לשינוי חלקים ברכוש משותף כתוצאה מתוספת בנייה.
 - קביעת זכויות לבעלי דירות לעשות שימוש במתקנים מסוימים המוצבים בתחום הבית המשותף או בשטח מוצמד (כגון: אנטנת טלוויזיה, צלחת לוויין, דוד שמש וכו'), וכן קביעת דרכי גישה לכל חלקי הרכוש המשותף.
 - התייחסות לייעוד הדירות אם רוצים בכך, כגון: מגורים, עסק, משרדים וכו'.
 - הפרדת ניהול בבית מורכב (הכולל מספר מבנים או אגפים או כניסות, בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק).
 - התייחסות להתנהגויות מסוימות בתחומי הבית המשותף בכפוף לכל דין, ובתוך כך הגבלת עישון בכפוף להוראות החוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, תשמ"ג-1983.

הערה: רשימה זאת מהווה דוגמה ואינה ממצה את הנושאים שניתן לכלול הוראות לגביהם בתקנון המוסכם.

8. יוזכר כי בקשה לרישום בית משותף הכוללת רישום תקנון מוסכם אשר נקבעו בו הוראות המתייחסות לרישום הצמדות ו/או זכויות של בעלי הדירות ו/או הוראות המטילות על בעלי הדירות חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק, מחייבת שתוגש על ידי כל הבעלים (ואם רשומה חכירה לדורות, צריך שהבקשה תוגש בנוסף גם על ידי החוכרים.

9. מצא המפקח כי יש לקבל התייחסות לנושא המס משום שיש בתקנון הוראות מיוחדות המעידות על הקניית זכויות נוספות במקרקעין (למשל הענקת זכות שימוש ייחודית או הענקת זכויות בניה וכד'), ניתן לעמוד בדרישה כאמור, באחד משני האופנים כדלהלן:

1. באמצעות חותמת רשות המסים על גבי התקנון ("חותמת מניפה").

2. באמצעות **תצהיר עורך דין** המעיד כי התקנון משקף את זכויות בעלי הדירות

כפי שדווח למיסוי מקרקעין וכי אין חוב מס בגין דיווח זה, בהתאם לנוסח

המפורט להלן - נספח א' לנוהל זה.

ב. **תקנון מצוי-**

החליטו הבעלים שלא לבקש רישום תקנון מוסכם, יצוין הדבר במפורש בבקשה לרישום הבית המשותף ויראו את התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, כתקנון שחל על הבית. (לתשומת הלב: ככל שיש הצמדות בבית המשותף, קיימת חובה לערוך תקנון מוסכם).

4.1.11. המלצה למינוי נציגות

שמות המומלצים למינוי נציגות זמנית לבית, תיכלל בטופס הבקשה לרישום בית משותף. בנוסף לכך, יש לצרף את הסכמת המומלצים לשמש חברי נציגות למינוי זה. ההסכמה תהא בכתב ותוגש במקור. להלן **דוגמא לטופס הסכמה לשמש נציגות זמנית בבית משותף**.

4.1.12. שכירויות, משכנתאות ושאר שעבודים

א. **שכירות ומשכנתאות-**

1. היה הבית, ערב הרישום, כולו או חלק בלתי מסוים ממנו, מושכר בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקס על כל דירה, או על חלק בלתי מסוים מכל דירה, לפי העניין. הייתה אחת הדירות מושכרת כאמור, תירשם השכירות על אותה דירה, בהתאם להסכמות בעלי הזכויות ולבקשה לייחוד דירות שתוגש

2. אם רשומה משכנתה בחלקה, תירשם המשכנתה על כל הדירות אלא אם כן הורה בעל המשכנתה אחרת. כאשר מבוקש ייחוד דירות יש לצרף את הסכמת בעל המשכנתה המפרטת לאיזו דירה יש לייחד את המשכנתה.

3. הייתה דירה מוחכרת ערב הרישום, רשאים הצדדים, עקב הרישום, לבטל את החכירה ולהעביר את הבעלות בדירה לחוכר (בהתאם לסעיף 143(ג) לחוק המקרקעין ותקנות 62-63 לתקנות המקרקעין). פעולה זו טעונה המצאת טופס "בקשה לביטול חכירות והעברת בעלות לחוכרים". במקרה זה יש להמציא אישור ממשרדי מיסוי מקרקעין אשר יינתן על גבי הבקשה ואישורים מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית לתכנון

ובניה (לעניין ארנונה והיטל השבחה), על הסכמתם לרישום הבית המשותף כמבוקש
ובדבר העדר חובות לתשלום על שם הנעברים.

ב. שאר שעבודים -

1. בעת הגשת בקשה לרישום בית משותף, הכוללת הוראות בדבר ייחוד הערות אזהרה, יש לצרף תצהיר עורך דין ערוך בהתאם להוראת נוהל מס' 19-2-5, אליו יצורף נסח הרישום עליו מוטבעות חותמות בעניין ייחוד ההערות לדירות. על עו"ד לחתום בכל עמוד של נסח הרישום בחותמת וחתימה או לחלופין חותמת עו"ד בצורת מניפה המאגדת יחדיו את התצהיר וכל עמודי נסח הרישום, כאשר נסח הרישום כולל מעל ל- 10 עמודים.

(דוגמא לתצהיר לייחוד הערות אזהרה).

במקרים חריגים בלבד, ועל פי שיקול דעתו של המפקח, ניתן יהיה להגיש חלף התצהיר את הסכמת מוטב הערת האזהרה, ובלבד שההסכמה תהיה מאומתת כדן, וכדרך שמאמתים שטר עסקה.

2. לגבי הערות אזהרה לטובת בנקים יש לנהוג כדלהלן:

- אם רשומה הערת אזהרה לטובת זכאי וכן רשומה הערה לטובת בנק, המתייחסת לאותו זכאי, תייוחד ההערה לטובת הבנק לדירה שבה יוחדה ההערה לטובת הזכאי ללא צורך בקבלת הסכמת הבנק.
- בכל מקרה אחר (לדוגמא: אם לא רשומה הערת אזהרה לטובת הזכאי ורשומה הערת אזהרה לטובת הבנק או כאשר רשומות לטובת הזכאי מס' הערות אזהרה או כאשר רשומות לטובת הבנק מס' הערות אזהרה), נדרשת הסכמת הבנק לייחוד הערת האזהרה הרשומה לזכותו. הסכמת הבנק תוגש כשהיא חתומה על ידי מורשה חתימה של הבנק ומאומתת כדן בדרך בה מאמתים שטר עסקה.

3. שעבודים / הערות עפ"י חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 והתקנות ועפ"י כל דין (לרבות עיקולים, זיקות הנאה, הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור), והודעה לפי סעיף 19 לפקודה הנ"ל הערה לפי תקנה 29), יירשמו לפי העניין, בדירות או ברכוש המשותף, זולת אם הוסכם אחרת ע"י הרשות אשר הורתה על רישומם.

4. צו מניעה או צו איסור דיספוזיציה על בעל הערת אזהרה יבחנו בהתאם למהותם.

4.1.13. ייחוד הערות אזהרה ברישום בית משותף

א. בעת הגשת בקשה לרישום בית משותף, הכוללת הוראות בדבר ייחוד הערות אזהרה, יש לצרף תצהיר עורך דין שבדק את החוזים ומאשר את ייחוד ההערות כמפורט בבקשה. לתצהיר יצורף נסח הרישום עליו מוטבעות חותמות בעניין ייחוד ההערות לדירות וכן חותמת עו"ד בצורת מניפה המאגדת יחדיו את התצהיר וכל עמודי נסח הרישום. לחלופין, ניתן לחתום בחותמת וחתימת עו"ד על כל עמוד בנפרד.

(דוגמא לתצהיר לייחוד הערות אזהרה).

במקרים חריגים בלבד, ועל פי שיקול דעתו של המפקח, ניתן יהיה להגיש חלף התצהיר את הסכמת מוטב הערת האזהרה, ובלבד שההסכמה תהיה מאומתת כדין, וכדרך שמאמתים שטר עסקה.

ב. לגבי הערות אזהרה לטובת בנקים יש לנהוג כדלהלן:

אם רשומה הערת אזהרה לטובת הרוכש וכן רשומה הערה לטובת הבנק, המתייחסת ליחידה שרכש אותו רוכש, תייוחד ההערה לטובת הבנק לחלקת המשנה שבה יוחדה ההערה לטובת הרוכש ללא צורך בקבלת הסכמת הבנק.

אם לא רשומה הערת אזהרה לטובת הרוכש ורשומה הערת אזהרה לטובת הבנק, או כאשר רשומות לטובת הרוכש כמה הערות וההערה לטובת הבנק לא תחול על כל דירות הרוכש, נדרשת הסכמת הבנק.

הסכמת הבנק תוגש כשהיא חתומה על ידי מורשה חתימה של הבנק ומאומתת כדין בדרך בה מאמתים שטר עסקה.

ג. שעבוד/הערה שהוטלו על מוטב הערת אזהרה יייוחדו אף הם ליחידה לה יוחדה הערת האזהרה ללא צורך בהסכמה כל שהיא.

ד. צו מניעה או צו איסור דיספוזיציה על בעל הערת אזהרה יבחנו בהתאם למהותם.

4.1.14. רישום שיכונים ציבוריים בפנקס הבתים המשותפים

א. הוגשה בקשה לרישום בית משותף בפנקס הבתים המשותפים והמקרקעין נשוא הבקשה, כלולים בהכרזה ע"י שר השיכון או מי שהוסמך לכך מטעמו, שפורסמה בילקוט הפרסומים, כי אותם מקרקעין אושרו כשיכון ציבורי – יש לצרף העתק הפרסום לבקשה. צורף האישור – תירשם בחלקת רכוש המשותף הערה בהערות רשם (הכרזה על שיכון ציבורי, פורסם בילקוט הפרסומים, מס' _____, מיום _____).

ב. נרשמה ההערה - אין צורך בהמצאת אישורי מיסים, כאמור, בעת העברת יחידות הבית על שמות המשתכנים הראשונים, כהגדרתם בחוק הני"ל (4/97).

4.1.15. רישום זיקת הנאה למקומות חניה לרכב

כאשר הזכות לחנייה היא בלעדית לשימוש של בעל אחד או מספר בעלים ועל ידי כך שוללת או פוגעת בשליטתם של בעלי דירות אחרים - אין להתיר רישום זיקת הנאה. לעומת זאת, את הזכות לחנייה לכל הבעלים אפשר לרשום זיקת הנאה (לפי פס"ד בע"א 2171/99 קואופ הריבוע הכחול אגודה צרכנית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל - הממונה על המרשם).

4.1.16. שינויים בשיטת הרישום בעקבות המחשוב

א. חלקת הרכוש המשותף בבתיים משותפים תשא את המספר 0 – 0.

המספר יצוין ובתשריטים המועברים לאישור המפקח על רישום מקרקעין. בבתיים שנרשמו בעבר בפנקס הבתים המשותפים ישונה המספר במהלך הסבת הפנקסים למחשב. המספר המקורי של הרכוש המשותף יירשם בשדה המיועד לכך במסך הרכוש המשותף.

- ב. בבית הנרשם בפנקס הבתים המשותפים יהיה רכוש משותף אחד, אף אם הבית מורכב ממספר מבנים. במידה ויש הצמדה של רכוש משותף לכל אחד מהמבנים, תצוין הצמדה זו בתקנון הבית המשותף.
- ג. בחלקת הרכוש המשותף של הבית תירשם כתובת הנכס.
- ד. כל הצמדה בבית משותף תקבל סימון, לרבות קירות חיצוניים של דירה.

4.2. תיקון צו בית משותף

4.2.1. הבהרות

- א. תיק בקשה לתיקון צו רישום בית משותף יוגש על ידי הבעלים/החוכרים או עו"ד מטעמם, פרטי הבעלים/החוכרים או עו"ד יירשמו על כריכת התיק.
- ב. על מגיש המסמכים להגישם לאחר שבדק כי כל הפרטים המופיעים נכונים ולאחר שוודא כי הוגשו כל המסמכים במלואם. כמו כן, עליו לבצע בדיקה והגהה לכל המסמכים בטרם הגשת הבקשה ובכלל זה לוודא שלא חלו טעויות דפוס במסמכים, שהם משקפים נכונה את מצב הזכויות וההתחייבויות החוזיות ושהמסמכים כולם תואמים זה לזה.
- ג. אין בהנחיות אלה כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין או מחויבות כלשהי ביחס לבקשה, וכן אין בהן כדי לפגוע באפשרות שתינתנה הנחיות נוספות או שונות, בהתאם לדין, לפסיקה ולנסיבות העניין.
- ד. הנחיות אלה נועדו לסייע ולהקל על הפונים בבקשה לתיקון צו רישום בית משותף והן מתייחסות למצבים השכיחים יותר של צווים.
- ה. כאשר יש צורך להשלים או לתקן פרטים בנסח הרישום, כגון: השלמת מספר זיהוי של בעלים או חוכר או מספר רישום של חברה, יש להגיש את הבקשה והמסמכים המתאימים ללשכת רישום מקרקעין ולוודא שהנושא הוסדר בטרם הגשת הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף.

4.2.2. מטרה

- א. הליך תיקון צו רישום בית משותף נעשה מכוח סעיף 145 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין), ובמסגרתו ניתן לשנות את פרטי הרישום הכלולים בצו רישומו של הבית המשותף.
- ניתן להביא לידי ביטוי בנייה חדשה שנעשתה בין בדירה ובין בכל הבית המשותף, כגון על פי זכויות שהוקנו בתקנון או מכוח סעיפים 71א-71ד' לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ועוד תיקונים.
- ב. בגדר תיקון צו ניתן לרשום תקנון מוסכם או לשנותו, בהתאם לסעיף 62(א) לחוק המקרקעין; להעביר הצמדה מדירה לדירה על פי סעיף 62(א) לחוק המקרקעין.

4.2.3. הגשת מסמכי הבקשה

לצורך תיקון צו רישום בית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יש להגיש את המסמכים הבאים ללשכת המפקח על רישום המקרקעין שבתחום סמכותו מצויים המקרקעין:

- א. [בקשה לתיקון צו רישום בית משותף](#) חתומה במקור.
לאחר ביקורת לשכת המפקח, יידרש המבקש להמציא עותקים נוספים, כמספר ההודעות, כפי שיפורט להלן.
- ב. הסכמות של בעלי הדירות וכן הסכמות של בעלי זכויות אחרים, לפי העניין.
- ג. תשריט שהוכן ע"י מהנדס, אדריכל או מודד מוסמך או הנדסאי מוסמך (להלן: "עורך תשריט"), מאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. (מטעמים מיוחדים – אותם יאשר המפקח ככאלה - ניתן להגיש תשריט ללא אישור הועדה).
- ד. תקנון מוסכם או תקנון מוסכם מתוקן, לפי העניין, בשני עותקים חתומים במקור.
- ה. אישורים ממשרדי מיסוי מקרקעין, מהרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ולבניה בדבר הסכמתם לתיקון והעדר חובות של כל בעלי הדירות המבקשים לפי העניין.
- ו. היה והמבקש תאגיד, יש לצרף פרוטוקול מהחלטת המנהלים לגבי הפעולות המבוקשות, חתום על ידי היו"ר. החתימה תאומת ע"י עו"ד או רואה חשבון אשר גם יאשר: כי התאגיד קיים ופועל, שהוא כשיר לפי התזכיר והתקנות לבצע את הפעולה המבוקשת וכי המבקש מוסמך לחתום בשם התאגיד.
כללה הבקשה רישום תקנון מוסכם, יש לפרט זאת בפרוטוקול.
- ז. אגרה בשיעור הקבוע בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.
- ח. מסמכים נוספים בהתאם למהות התיקון המבוקש.

4.2.4 פירוט בנוגע למסמכים

- א. הבקשה תמולא ותודפס על גבי מסמך (ר' דוגמת [טופס בקשה לתיקון צו בית משותף](#)) כאשר היא חתומה במקור.
- ב. הבקשה תיחתם על ידי המבקש, כאמור בסעיף 145 לחוק המקרקעין, וחתימתו תאומת על ידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה.
- ג. אם הבקשה חתומה על ידי מיופה כוח, יש לצרף לבקשה את ייפוי הכוח.
- ד. יש לפרט ולהגדיר את הבקשה באופן נהיר ומלא, ולציין את כל ההיבטים הרלוונטיים (כגון: שינוי שטחים של דירות או הצמדות, שינוי מספר הדירות בבית, יצירת הצמדות או ביטולן, שינוי חישוב החלקים ברכוש המשותף).
- ה. בתיקונים בהם מבוקש כי יבוצע ייחוד דירות בין בעלים או בין חוכרים, לפי תקנה 62 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, יש לצרף [בקשה ליחוד דירות](#), המפרטת את החלוקה של הדירות בין הבעלים, כשהיא חתומה על ידי הבעלים (ואם רשומה חכירה לדורות, צריך שהבקשה תוגש בנוסף גם על ידי החוכרים) ומאומתת על ידי עו"ד, כדרך שמאמתים שטר עסקה.
לחלופין, ניתן לפרט בטופס הבקשה את ייחוד הבעלות בדירה/ות החדשה/ות.

4.2.5 הסכמת בעלי הדירות, משלוח הודעות והגשת טענות

א. הסכמות, הודעות והגשת טענות

1. כשהתיקון המבוקש מתייחס לדירה ממושכנת או שקיים לגביה צו כינוס נכסים – יש לצרף גם הסכמת בעל המשכנתה, וכן הסכמת כונס הנכסים ואישור בית משפט/לשכת ההוצאה לפועל (לפי העניין), ככל שיידרש.
2. כשהתיקון המבוקש מתייחס לדירה שרשום לגביה צו עיקול, יש לצרף היתר של בית משפט/לשכת ההוצאה לפועל (לפי העניין).
3. כשרשומה הערת אזהרה או הערה אחרת ביחס לדירה מבין הדירות בבית המשותף, שאת צו רישומו מבקשים לתקן, יש לצרף הסכמה של בעל הערת האזהרה לתיקון הצו המבוקש. כאשר הערת האזהרה רשומה בדירה שבה לא חל התיקון, יינתנו הנחיות על ידי המפקח לפי העניין.
4. בבקשה לתיקון צו בית משותף, שיש בה משום פגיעה ברכוש משותף או פגיעה בזכות אחרת כלשהי של בעלי דירה/ות יש לצרף הסכמתם (המאומתת ע"י עו"ד) של בעלי הדירות, בהתאם להוראות הדין והתקנון המוסכם שנרשם.
5. במידה ומתעורר ספק לגבי ההסכמה, יועבר המסמך להחלטת המפקח.
6. לגבי בעלי זכויות שהסכמתם לתיקון המבוקש לא הומצאה, רק לאחר שהתיק יוגש ללשכת המפקח ויימצא כשיר לרישום, יינתנו למגיש התיק הנחיות בקשר למשלוח הודעות ערוכות בהתאם לתקנה 59(א) לתקנות המקרקעין, לשם המצאתם בהתאם לסעיף 145 לחוק לכל בעל דירה או בעל הזכויות בדירה.

ב. הגשת טענות - התנגדות לתיקון צו

1. על פי תקנה 59(ב) לתקנות המקרקעין, הגשת הטענות היא תוך 15 יום מיום שהגיעה ההודעה.
2. הטענות יוגשו בכתב, בלשכת המפקח, בצירוף אגרה בשיעור הקבוע (נכון למועד הגשת הטענות) בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.
3. הטענות יועברו באמצעות לשכת המפקח למבקש התיקון לתגובתו, ולאחר מכן תינתן החלטת המפקח.
4. על פי תקנה 59(ג) לתקנות המקרקעין, יידון המפקח בבקשה ובטענות שהוגשו לו על סמך החומר בכתב שהוגש לו, בלי לשמוע את הצדדים. ואולם רשאי הוא, מטעמים מיוחדים, להורות על קיום דיון שלאחריו יחליט האם לקבל או לדחות את הטענות.
5. על החלטת מפקח ניתן להגיש ערר לממונה על המרשם, כאמור בסעיף 121 לחוק המקרקעין. לפיכך, אם הוגש ערר לממונה בפרק זמן של 15 יום, כאמור בתקנה 74 לתקנות המקרקעין, יעוכב מתן צו התיקון, עד ובהתאם להחלטת הממונה.
6. את הערר יש להגיש בלשכת המפקח, שיעבירו לממונה, בצירוף תיק הפעולה.

7. על החלטת הממונה ניתן לערער לבית המשפט המחוזי, כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין, בפרק זמן של 15 יום, כאמור בתקנה 76 לתקנות המקרקעין, ויש לעכב מתן הצו, כאמור לעיל ובהתאם.

4.2.6 תשריט

א. תשריט הבית, כולו או חלקו, כפי שיורה מפקח, מאושר על ידי מוסד תכנון; מפקח רשאי, מטעמים מיוחדים, להתיר צירוף של תשריט אחר, הנותן להנחת דעתו תמונה נאמנה של הבית המשותף על דירותיו או חלקו, לפי העניין.

התשריט יוגש חתום במקור על ידי עורך התשריט כשהוא ערוך וכולל פרטים כדלקמן:

1. פרטים המזהים את הבית המשותף:

גוש - _____

חלקה - _____

כתובת הנכס - _____

2. פרטים על הבית המשותף במצב שלפני התיקון ובמצב שלאחר התיקון, בהתייחס לנקודות הבאות:

- מס' המבנים/האגפים/הכניסות מהם מורכב הבית המשותף
- מס' הקומות בכל מבנה/אגף/כניסה
- סה"כ הדירות בכל מבנה/אגף/כניסה
- סה"כ הדירות בבית המשותף

3. טבלאות פרטים על הדירות – בהתייחס לחלקו של הבית, לגביו מבוקש התיקון, בשני המצבים – לפני התיקון ולאחריו.

הטבלה המתייחסת למצב שלפני התיקון תיערך כמו טבלת תשריט לצורך רישום בית משותף, כשהיא כוללת את פרטי הדירות שרישומן משתנה ו/או מבוטל. בשורה/ות של דירות שאינן משתתפות בתיקון, יש לציין "לא נושא התיקון".

הטבלה המתייחסת למצב שלאחר התיקון תיערך כמו הטבלה המתייחסת למצב שלפני התיקון, כאשר פרטי הדירות המשתתפות בתיקון מעודכנים בהתאם למצב שלאחר התיקון. בנוסף, יש לפרט בעמודת "הערות" (בשורה המתייחסת לדירה נושא התיקון) את מהות התיקון (לדוגמה: שטחה הדירה גדל, נוספו הצמדות חדשות, וכו'). בשורה/ות של דירות שאינן משתתפות בתיקון, יש לציין "לא נושא התיקון".

4. הצמדה ששטחה או מיקומה משתנה, מתבטלת בעקבות התיקון, ומקבלת סימון של אות חדשה. בעמודת הערות יירשם בצד ההצמדה – מבוטלת.

ב. כאשר מבוקש תיקון המבטא שינויים פיסיים, שנעשו בדירה, כמו שינוי שטחה או תחומה, בין כלפי דירה אחרת ובין כלפי הרכוש המשותף, אין צורך לשנות מספרה, אלא אם כן, מדובר באיחוד או פיצול דירות, שאז יקבלו היחידות החדשות מספרי משנה חדשים. כשהראשון מביניהם יהיה מספר עוקב, לאחר מספר המשנה האחרון, הקיים ברישום ערב התיקון ושלא נעשה בו שימוש בעבר כמספר של חלקת משנה כלשהי.

ג. בתחתית העמוד הראשון של התשריט (מתחת לטבלה) תופיע הצהרת עורך התשריט וחתימתו, בנוסח הבא:

אני הח"מ, _____, מצהיר בזה, שתשריט זה נערך על ידי, והוא משקף נאמנה את התיקון שנעשה בבית המצוי ברחוב _____, מס' _____, עיר _____, והידוע כחלקה/דף _____ בגוש/גוש שומה _____, ומשקף נאמנה את חלק הבית העובר תיקון כפי שהוא היום. תשריט זה נערך בהתאם לתשריט הבית המשותף, לפיו רשום הבית בפנקס הבתים המשותפים, ומתייחס אך ורק לתיקון המבוקש בדירה/ות מס' _____, ומהותו _____ (תיאור התיקון המבוקש במס' מילים).

אני מאשר/ת כי כל השטחים בתשריט זה נמדדו על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, או על פי _____.

אני מאשר שהבית אינו חורג מגבולות החלקה/החלקות, בהתבסס על: _____ מדידה של מודד מוסמך. _____ מדידה שערכתי בהיותי מודד מוסמך.

אני מאשר כי גובה הדירות/הקומות המצוין בתשריט הינו: _____ גובה מדוד. _____ גובה על פי היתר. _____ שילוב של גובה מדוד ומתוך היתר בניה. _____ גובה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות:

_____	_____	_____
תאריך	חתימת עורך התשריט	כתובת
_____	_____	_____
תוארו	מספר הרישיון	

1. ניתן יהיה להשתמש בהגדרת שטח אחרת בכפוף לאישור המפקח כמפורט בסעיף 1 לנוהל מס' 19-7-1. יובהר כי ככל שחישוב השטחים בעת רישום הבית המשותף בוצע שלא לפי הנוהל, יש לחשב את השטחים לצורך התיקון בהתאם לדרך החישוב והנוהל שהיה קיים ערב הרישום המקורי, ללא צורך בקבלת אישור מוקדם של המפקח.
2. כאשר מדובר בתיקון הכולל את כל יחידות הבית המשותף כמו למשל לאחר ביצוע פרויקט תמ"א 38 יחושבו השטחים על פי נוהל 19-7-1.
3. על כל חיבור ועל כל תיקון בתשריט, יוסיף עורך התשריט את חתימתו וחתימתו.

4. בתשריט תיקון צו, אין צורך בתרשים סביבה ובתרשים חלקה (אלא אם יידרשו על ידי המפקח).

5. התשריט יכלול תרשים הדירות העוברות שינוי וישקף את מצב הדירה, כפי שרשום, לרבות השינוי שמבקשים לרושמו (לעניין הכנת תרשים דירות, ראה גם סעיף 4.1.6 לעיל).

6. התשריט ייערך בקנה מידה של 1:100, תוך ציון כיוון צפון.

7. תוקף התשריט הוא למשך שנה ממועד חתימת הוועדה על התשריט (ככל שנדרשה חתימת הוועדה) או מיום שנחתם על ידי עורכו (המאוחר מביניהם), ורשאי המפקח לדרוש עדכון גם בתאריך מוקדם יותר, אם היה לו יסוד סביר לחשוב שחל שינוי במבנה.

4.2.7 תקנון

החליטו הבעלים של הדירות בבית לרשום תקנון מוסכם או תקנון מוסכם מתוקן, לפי סעיף 62 לחוק המקרקעין, או שנושא התיקון המבוקש מצריך הסדרה גם בתקנון, על פי חוק המקרקעין, או שיש קביעה בתקנון, שהתיקון בא לשנותה, יש לפעול כדלהלן:

א. יש לערוך את התקנון, או השינוי בו, באותה המתכונת בה עורכים תקנון המוגש לרישום עם רישום הבית, בשינויים המחויבים.

ב. התקנון וכל שינוי בו יהיו חתומים על ידי בעלי הדירות ברוב הנדרש, לפי סעיף 62 לחוק, וחתימתם תאומת על ידי עורך דין, בנוסח המתאים (ראה בהנחיות לרישום בית משותף).

ג. יש לצרף את התקנון המוסכם או את התקנון המוסכם המתוקן בשני עותקים חתומים במקור.

ד. ככל ובמסגרת התקנון המוסכם המוגש לרישום נכללות הוראות שיש בהן משום הקניית זכויות במקרקעין, נדרשת חתימת רשות המיסים על הבקשה לתיקון צו הבית המשותף, ובמקרה שהבקשה לא מפרטת את ההוראות הקנייניות גם על התקנון, המעידה כי אין לרשות המיסים התנגדות לתיקון המבוקש או כי אין חוב מס.

אין באמור כדי לפגוע בהוראות שעניינן תיקון טעות סופר כמפורט סעיף 4.2.8 ב' להלן.

4.2.8 אישורי מיסים (תיקון צו בית משותף/ תתי חלקות בבית משותף)

ככלל, אין צו התיקון משמש מכשיר להעברת זכויות בנכס, למעט מקרים יוצאים מן הכלל, ואולם, אם כלל התיקון המבוקש עסקה, לרבות הוצאת חלק מהרכוש המשותף והצמדתו לאחת הדירות או הפיכתו לחלק מאחת הדירות בבית ולהיפך, או במקרה של העברת הצמדה או חלק מדירה אחת לדירה אחרת, כאשר שתי הדירות רשומות בבעלויות שונות, כי אז יש להמציא אישורים על תשלום או פטור ממיסים.

על הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף אפוא, להיות מפורטת ולכלול את כל מרכיבי התיקון המבוקש.

א. אישורי המיסים אותם יש לצרף:

1. אישור מהרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובנייה (לעניין ארנונה והיטל השבחה), על הסכמתם לתיקון המבוקש ובדבר היעדר חובות לתשלום על שם הבעלים שבדירותיהם יחול התיקון.

2. אישור ממשרדי מיסוי מקרקעין, על הסכמתם לתיקון המבוקש ובדבר היעדר חובות לתשלום על שם הבעלים שבדירותיהם יחול התיקון.

• בתיקון צו רישום בית משותף ללא ייחוד דירות, אישור משרד מיסוי מקרקעין, ככל שנדרש, יינתן על גבי טופס הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף.

• בתיקונים בהם נוצרות/ות דירה/ות חדשה/ות, והבעלות בהן מפורטת בטופס בקשה לייחוד דירות (ולא בטופס הבקשה לתיקון), אישור משרד מיסוי מקרקעין יינתן בחתימה על גבי עותק הבקשה לייחוד דירות.

כלל התיקון גם שינוי בדירות הוותיקות ו/או הצמדותיהן, יש להחתים את משרד מיסוי מקרקעין גם ע"ג טופס הבקשה לתיקון צו הבית המשותף (בנוסף על טופס הבקשה לייחוד דירות).

ב. אישורי המסים אותם יש לצרף במקרים של תיקוני טעות סופר בצו בית משותף:

1. בקשה לתיקון צו בית משותף אשר במסגרתה מבוקשת החלפת הצמדות בין דירות – ככל ששטח ההצמדות זהה בקירוב, אין צורך באישורי מיסים על מנת לתקן את טעות הסופר. בכל מקרה אחר, יש לקבל את התייחסות רשות המיסים.

2. כאשר מוגשת בקשה לתיקון טעות סופר שעניינה החלפת תתי חלקות בין בעלים בבית משותף – ככל ששטח תתי החלקות זהה בקירוב, אין צורך באישורי מיסים על מנת לתקן את הטעות. בכל מקרה אחר, יש לקבל את התייחסות רשות המיסים.

3. תוספת/גריעת הצמדות או זכויות בניה, או שינויים שאינם נמנים על השינויים בסעיפים א', ב' לעיל- במקרים אלו, ככל שרשם המקרקעין או המפקח על רישום מקרקעין השתכנעו על בסיס החומר המונח לפנייהם כי מדובר בטעות סופר, ניתן להסתפק בתצהיר עורך דין המאשר כי מדובר בטעות סופר וכי התיקון המבוקש משקף את הדיווח למיסוי מקרקעין וכי אין חוב מס בגין הדיווח כאמור.

4. במקרה בו נפלה ברישום המקורי טעות סופר ברישומה של אחת מתתי החלקות בבית המשותף, שהובילה לכך שיתר תתי החלקות נרשמו אף הן בטעות, אין צורך להמציא אישור רשות המיסים לתיקון, ובלבד שיצורף תצהיר של עורך הדין אשר רשם את הבית המשותף, או עו"ד שבדק בעצמו את כל מסמכי הרישום של הבית המשותף, המצהיר כי מדובר בטעות סופר שנבעה מהרישום המקורי ואשר השליכה על כלל היחידות מושא התיקון.

5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכותו של הרשם או המפקח לדרוש מסמכים ואישורים נוספים, אם מצא כי נסיבות העניין מצדיקות זאת.

4.2.9 התייחסות נוספת לתיקון צו בית משותף

א. בבקשה לתיקון צו בית משותף, שיש בה משום פגיעה ברכוש משותף או פגיעה בזכות אחרת כלשהי של בעל דירה, כשהפגיעה לא הותרה בתקנון מוסכם – יש לצרף הסכמה של בעלי/י הדירות או החלטה, כמתחייב, כשחתימתם מאומתת על ידי עורך דין.

במידה ומתעורר ספק לגבי ההסכמה, יועבר המסמך להחלטת המפקח.

- ב. כשהתיקון המבוקש מתייחס לדירה ממושכנת או שקיים לגביה צו כינוס נכסים – יש לצרף גם הסכמת בעל המשכנתה, וכן הסכמת כונס הנכסים ואישור בית משפט, ככל שיידרש.
- ג. כשהתיקון המבוקש מתייחס לדירה, שרשום לגביה צו עיקול, אוסר סעיף 34(ג) לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז – 1967 ביצוע כל פעולה מרצון בדירה, ולפיכך, יש לצרף היתר של בית משפט.
- ד. כשרשומה הערת אזהרה או הערה אחרת ביחס לדירה מבין הדירות בבית המשותף, שאת צו רישומו מבקשים לתקן, יש לוודא שהתיקון אינו מהווה עסקה הסותרת תוכן ההערה. כאשר ההערה רשומה בדירה שבה יחול התיקון, יש לצרף הסכמה של בעל הערת האזהרה לתיקון הצו המבוקש. כאשר הערת האזהרה רשומה בדירה שבה לא חל התיקון, ינתנו הנחיות על ידי המפקח לפי העניין.

4.2.10. הנחיות לתיקון צו בית משותף שעניינו הרחבת דירה

- א. הליך תיקון הרישום בו מבוקש לשקף את שינוי שטח הדירה בשל הרחבתה הינו הליך הנפרד מההליך התכנוני לפיו ניתן היתר בניה.
- ב. יש להכין בקשה לתיקון צו הבית המשותף (ר' דוגמת [טופס בקשה לתיקון צו בית משותף](#)). יש להקפיד למלא את כל השדות בטופס הבקשה ולפרט מהו התיקון המבוקש.
- ג. טופס הבקשה יוגש כאשר הוא חתום על ידי כל בעלי היחידה העוברת תיקון, או עורך דין מטעמם במידה וחתם על-פי יפוי כח. ככל שביחידה העוברת תיקון רשומה חכירה גם החוכרים צריכים לחתום על טופס הבקשה.
- ד. חתימות המבקשים תאומתנה על ידי עורך דין.
- ה. תשריט ערוך על ידי אדריכל/מודד מוסמך או מהנדס/הנדסאי, אשר הוכן במיוחד לתיקון צו הבית המשותף בהתאם להנחיות לתיקון צו.
יודגש כי התשריט לתיקון צו רישום הבית המשותף אינו תכנית היתר הבניה.
- ו. אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה על גבי תשריט התיקון המאשרת כי התשריט תואם היתר.
- ז. חותמת משרד מיסוי מקרקעין על גבי טופס הבקשה הכוללת אישור על כך שאין התנגדות לתיקון המבוקש.
- ח. אישור הרשות המקומית בדבר היעדר חובות (לעניין ארנונה והיטל השבחה) ליחידה העוברת תיקון.
- ט. הסכמה מפורשת וחתומה של כל בעלי הערות אזהרה הרשומות ביחידה העוברת תיקון, ואימות חתימתם על ידי עו"ד.
- י. הסכמת בעלי משכנתה/שעבוד אחר הרשומים ביחידה העוברת תיקון.

- יא. הסכמה לתיקון של 75% מבעלי היחידות בבית המשותף אשר 2/3 מהרכוש המשותף מוצמד לדירותיהם + מוטבי הערת אזהרה.
- יב. כאשר מוגשת הסכמה מאומתת כדין הכוללת את כל פרטי הבקשה – אין צורך לשלוח הודעה למי שנתן הסכמתו כאמור.
- יג. כאשר הרחבת הדירה מתבצעת על גבי שטח הצמוד לדירה המורחבת אין צורך לשלוח הודעות לבנקים (הרשומים בדירות שאינן משתתפות בתיקון) או לקבל הסכמתם לבקשה לתיקון צו רישום בית משותף שעניינה הרחבת דירה (מגורים).
- יד. כאשר נטענת טענה בדבר הסכמה קונסטרוקטיבית בשל "הרחבה דומה", ניתן להסתפק בתצהיר מודד לצורך הוכחת הטענה. במקרה שהוגש תצהיר כאמור, יש לראות את בעל הדירה שביצע הרחבה דומה כמסכים לכאורה לבקשה, ודי במשלוח הודעה לבעל הדירה שהורחבה בדואר רשום עם אישור מסירה. ככל שלא תוגש התנגדות מטעמו במועד הנקוב בהודעה, יש לראות בו כמסכים לכל דבר ועניין.
- טו. כאשר מוגש היתר הבניה עליו חתמו בעלי הדירות אך ההסכמות לא מאומתות, או כאשר מוגש מסמך הכולל חתימות לא מאומתות של בעלי הדירות, או שהמסמך אינו כולל פירוט מספק של נתוני הבקשה – ניתן במקרה זה לראות את הסכמתו של מי שחתם כהסכמה לכאורה.
- במקרה זה יש לשלוח לבעל הדירה הודעה בדואר רשום עם אישור מסירה, וככל שלא הוגשה התנגדות מטעמו במועד הנקוב בהודעה, יש לראות בכך הסכמה לכל דבר ועניין.
- כאשר חלק מבעלי הדירות אשר חתמו על היתר הבניה התחלפו ולא ניתן לקבל את הסכמת הבעלים הנוכחיים, יש לשלוח לבעל הדירה הנוכחי הודעה בדואר רשום עם אישור מסירה, וככל שלא הוגשה התנגדות מטעמו במועד הנקוב בהודעה, יש לראות בכך הסכמה לכל דבר ועניין.
- טז. כאשר מדובר בבית משותף הכולל מבנים/אגפים/כניסות, ובוצעה הרחבה במבנה/אגף/כניסה אחד/ת, תוך הצגת הרוב הדרוש באותו מבנה/כניסה/אגף, ובנוסף, הוצג אישור מוסד התכנון כי אחוזי הבנייה נקבעו לכל מבנה/אגף/כניסה בנפרד – ניתן להסתפק בתליית הודעות ביתר המבנים/אגפים/כניסות, גם אם התקנון לא כלל הוראה המתירה לעשות זאת, וככל שלא תוגש התנגדות לבקשה, יש לראות את בעל הדירה שהגיש את הבקשה כמי שהציג את הרוב הדרוש.
- יז. על אף האמור, רשאי המפקח לדרוש הסכמות נוספות, ככל שהוא מצא כי הנסיבות מחייבות זאת.
- יח. לאחר בדיקת המסמכים ובהתאם להוראות סעיף 145 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, תישלחנה הודעות לבעלי הזכויות ככל שלא הומצאה הסכמה מכולם, כמפורט בהנחיות לתיקון צו בית משותף.

יט. יש לצרף אישור על תשלום אגרה כפי שיעורה המעודכן בהתאם לתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה-1974.

4.2.11. תיקון צו לצורך קידום פרויקט תמ"א 38 בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידת אדמה), התשס"ח-2008

רקע –

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, הידועה כתמ"א 38, חלה על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.80 ואשר מהנדס קבע כי הם טעונים חיזוק בפני רעידות אדמה, והיא קובעת הסדרים תכנוניים לקידום חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. בין היתר מאפשרת תמ"א 38 הוספת זכויות בניה, לרבות לצורך הוספת יחידות דיור בבתים כתמריץ לחיזוקם.

במטרה להקל על מימוש מטרות תמ"א 38 בבתים משותפים נחקק חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח - 2008 (להלן - חוק החיזוק), אשר, בין היתר, מבקש לקבוע מנגנון מיוחד לביצוע עסקאות ברכוש המשותף לשם הוספת דירה חדשה, והכל - בתנאים ובסייגים שנקבעו שם.

על רקע זה עסקאות הבאות לממש את אפשרויות הבניה בהתאם לתמ"א 38 ולחוק החיזוק. מדובר בעסקאות בין בעלי דירות קיימות, כולם או חלקם, לבין יזם שישקיע בחיזוק הבית המשותף, כשבתמורה יוכל לבנות, ואפשר שגם למכור, את הדירות הנוספות שיבנה ברכוש המשותף של הבית.

תיקון צו בית משותף – (תיקון מיום 1.1.17)

במקרים שבהם הצדדים לעסקה כאמור אינם רוצים להסתפק בהערות אזהרה, אלא מעוניינים שהרישומים הנוגעים לדירות החדשות יירשמו על יחידה רישומית נפרדת אף בטרם בנייתן, ניתן, בהסכמת כל בעלי הדירות והזכויות בבית ובכפוף להוראות הדין והנוהל, להגיש למפקח על רישום מקרקעין בקשה לתיקון צו הבית המשותף, אליה יצורפו כל המסמכים הנדרשים, בהתאם להנחיות לתיקון צו רישום ב"מ.

במסגרת התיקון יבודד תא או חדר כלשהו מתוך הרכוש המשותף ויוגדר כדירה נוספת, אליה יוצמדו החלק ברכוש המשותף שעליו אמורות להיבנות הדירות החדשות (הצמדה של חלק מהגג או קרקע שיוגדרו בתשריט) והן זכויות הבניה שהוענקו מכוח תמ"א 38 (תיקון לתקנות) (7.5.08) במסגרת התקנון המוסכם/התקנון המוסכם המתוקן.

אין צורך בהסכמות של בנקים בעלי משכנתאות/בנקים מוטבי הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה/ בעלי עיקול. כמו כן, אין צורך בהסכמתה של "כלל חברה לביטוח בע"מ" בגין הנ"ל זאת במידה ורשומה כבעלת משכנתה/ התחייבות לרישום משכנתה.

בנוסף, אין צורך במשלוח הודעות לפי סעיף 145 לחוק המקרקעין לגורמים אלה, אלא אם כן מצא המפקח כי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת. במקרה כאמור, אין צורך להעתיק את השעבוד (משכנתה/הערת אזהרה/עיקול) הרשום על היחידות הקיימות, ליחידה הרישומית החדשה שנוצרת.

4.2.12. תיקון צו רישום בית משותף על דרך של ביטול ורישום מחדש

- א. ביטול צו רישום בית משותף מוסדר בהוראות סעיפים 146 – 148 לחוק המקרקעין וסעיפים 60, 61 לתקנות המקרקעין.
- ב. כאשר הבקשה היא תיקון צו רישום הבית המשותף לגבי מספר רב של דירות בבית המשותף, כגון עקב שינוי פיסי מקיף בבית או אם חלילה נתגלו טעויות רבות, עולה האפשרות כי התיקון יתבצע על דרך של ביטול רישום הבית המשותף ורישום מחדש בפנקס הבתים המשותפים במתכונתו החדשה.

4.3 ביטול צו רישום בית משותף

4.3.1 הבהרות

- א. ביטול צו רישום בית משותף מוסדר בהוראות סעיפים 146 – 148 לחוק המקרקעין וסעיפים 60, 61 לתקנות המקרקעין.
- ב. ניתן להגיש תיק לביטול רישומו של בית משותף בהתקיים אחת מהחלופות הבאות - בקשת הביטול הוגשה על ידי כל הבעלים (ואם רשומה חכירה לדורות, צריך שהבקשה תוגש בנוסף גם על ידי החוכרים), או אם המפקח נוכח שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס הבתים המשותפים, או ניתן פס"ד המורה על ביטול רישומו של הבית המשותף, או אגב רישום תכנית איחוד וחלוקה.
- ג. על מגיש המסמכים להגישם לאחר שבדק כי כל הפרטים המופיעים נכונים ולאחר שוודא כי הוגשו כל המסמכים במלואם. לשם הכנת המסמכים יש להסתמך על נסח רישום עדכני. יש לבדוק את התקנון המוסכם/ההסכם המיוחד, ככל שנרשם כזה לבית המשותף, בכדי לוודא שלא נכללו בו הוראות מיוחדות בקשר לביטולו.
- כמו כן, עליו לבצע בדיקה והגהה לכל המסמכים בטרם הגשת הבקשה, ובכלל זה לוודא שלא חלו טעויות דפוס במסמכים, שהם משקפים נכונה את מצב הזכויות וההתחייבויות החוזיות, ושהמסמכים כולם תואמים זה לזה.
- ד. לא תתקבל בקשה שלא נערכה והוגשה, על כל נספחיה בהתאם להנחיות, לבקשה, ותיק הבקשה הלקוי יוחזר למבקש.
- ה. אין בהנחיות אלה כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין או מחויבות כלשהי ביחס לבקשה, וכן אין בהן כדי לפגוע באפשרות שתינתנה הנחיות נוספות או שונות, בהתאם לדין, לפסיקה ולנסיבות העניין.
- ו. כאשר יש צורך להשלים או לתקן פרטים בנסח הרישום, כגון: השלמת מספר זיהוי של בעלים או חוכר או מספר רישום של חברה, יש להגיש את הבקשה והמסמכים המתאימים ללשכת רישום מקרקעין ולוודא שהנושא הוסדר בטרם הגשת הבקשה לביטול צו רישום הבית המשותף.
- ז. הנחיות אלה נועדו לסייע ולהקל על הפונים בבקשה לביטול בית משותף, והן מתייחסות למצבים השכיחים ביותר.
- ח. יובהר כי בסמכות המפקח לדרוש כל מסמך אחר שאינו מפורט בהנחיות אלו לשם מתן החלטה בבקשה.

4.3.2 סוגי הביטול

- א. במקרים בהם כל בעלי הזכויות בבית מסכימים על ביטולו כך שבקשת הביטול הוגשה על ידי כל הבעלים (ואם רשומה חכירה לדורות, גם ע"י כל החוכרים), דוגמת מקרה בו הבית המשותף עבר שינוי מבני מקיף ו/או נתגלו טעויות רבות ברישום הבית המשותף, עולה האפשרות כי התיקון יתבצע על דרך של ביטול רישום הבית המשותף ורישומו מחדש בפנקס הבתים המשותפים במתכונתו החדשה והנכונה.
- ב. במקרים בהם המפקח נוכח לדעת שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס הבתים המשותפים, יינתן צו המורה על ביטול הבית המשותף והעברת הזכויות מפנקס הבתים המשותפים אל פנקס הזכויות.
- ג. במקרים בהם ניתן פס"ד המורה על ביטול הבית המשותף, לשכת המפקח על המקרקעין תכבד כל צו שיפוטי/פס"ד שיינתן בכפוף להמצאת אישורי מיסים (במידת הצורך) וכל המסמכים הנדרשים לצורך הפעולה המבוקשת ולרבות תשלום אגרות כדין.
- ד. במקרים שבהם יש לרשום חלוקה חדשה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הכוללת ביטול החלקה/ות שבהן נרשם הבית המשותף.

4.3.3 ביטול צו רישום בית משותף בהסכמת כל בעלי הזכויות

- א. במקרים בהם כל בעלי הזכויות בבית המשותף מסכימים על ביטולו, תוגש בקשת הביטול על ידי כל הבעלים ואם רשומה חכירה לדורות, גם ע"י כל החוכרים. (לדוגמא מקרה בו הבית המשותף עבר שינוי מבני מקיף ו/או נתגלו טעויות רבות ברישום הבית המשותף, עולה האפשרות כי התיקון יתבצע על דרך של ביטול רישום הבית המשותף ורישומו מחדש בפנקס הבתים המשותפים במתכונתו החדשה והנכונה).
- ב. המסמכים הנדרשים לצורך הגשת בקשה לביטול צו רישום בית משותף בהסכמת כל בעלי הזכויות:
 1. תיק בקשה לביטול צו רישום בית משותף בהסכמת כל הבעלים והחוכרים (במידה וישנם חוכרים), פרטי הבעלים והחוכרים או בא-כוחם יירשמו על כריכת התיק.
 2. טופס בקשה לביטול צו רישום הבית המשותף, חתום במקור על ידי כל הבעלים והחוכרים ומאומת כדין.
 - ככל והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח, יש לצרף לבקשה את ייפוי הכוח (חתום במקור או נאמן למקור). יש לציין בבקשה כי נחתמה מכוח ייפוי כוח.
 - אין צורך בחתימת מוטבי זיקת הנאה שאינה תלויה ברישום הבית המשותף, ורשויות מקומיות שלזכותן נרשמה הפקעה/חכירה לטובת דרך) והכל בהתאם לנסיבות המקרה ודרישת המפקח.
 3. הסכמתם החתומה והמאומתת כדין של כל בעלי הזכויות הרשומים בחלקה, לביטול הבית המשותף.
 - אין צורך להציא הסכמתן של רשויות מקומיות שלזכותן רשומה חכירה / הפקעה (לטובת דרך) בחלקת הרכוש המשותף ו/או הסכמת הנהנים מזיקת הנאה שאינה תלויה ברישום הבית המשותף, והכל בהתאם לנסיבות המקרה ודרישת המפקח.

ככל שלא יומצאו הסכמות כאמור, יישלחו הודעות כאמור בתקנה 60 לתקנות המקרקעין.

4. יובהר כי ככל וישנה התניה בכתב ההסכמה (לדוגמה: מוטב הערת אזהרה/משכנתא מציין בכתב ההסכמה כי הנ"ל "מסכים לביטול צו הבית המשותף ובתנאי כי בעת רישום הבית המשותף תיוחד ההערה/המשכנתא לחלקת-משנה פלונית") לא ניתן לקבל את ההסכמה אלא אם בד-בבד עם הגשת תיק ביטול הבית המשותף יוגש גם תיק לרישום הבית המשותף ובו ניתן להיווכח כי ההתניה מתקיימת.

5. היה המבקש/נותן הסכמתו לביטול, תאגיד, יש לצרף פרוטוקול מהחלטת אסיפת המנהלים לגבי הפעולות המבוקשת, חתום על ידי היו"ר ומאומת על ידי עו"ד. בנוסף לאימות חתימת יו"ר, עו"ד (כל עו"ד) או רואה חשבון של התאגיד, יאשר על גבי הפרוטוקול או במסמך נפרד – כי התאגיד קיים, שהוא כשיר לפי התזכיר והתקנון לבצע את הפעולה המבוקשת, וכי החלטת התאגיד מיום _____ (יש למלא תאריך) התקבלה כדין.

היה וחלפה שנה בין מועד אישור עו"ד או רו"ח לפרוטוקול לבין מועד חתימת הבקשה (או מסמכים רלוונטיים אחרים) על ידי התאגיד, יש לצרף בנוסף אישור עורך דין (כל עורך דין) שמעיד כי החלטת התאגיד עודנה בתוקף, וכי הגורמים שחתמו בשמו עדיין מוסמכים לעשות כן.

6. ככל שבטופס הבקשה סומן כי החלקים ברכוש המשותף יקבעו באופן השונה מהקבוע בסעיף 147 לחוק, דהיינו שלא בהתאם לחלקים שהיו לדירות ברכוש המשותף ערב הביטול, ידרשו אישורי מיסים כמפורט להלן:

- אישור משרד מיסוי מקרקעין אשר יוגש בחתימת המשרד על גבי הבקשה לביטול הבית המשותף.

- אישורים מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר העדר חובות לתשלום (לעניין ארנונה והיטל השבחה) על שם הבעלים.

- אישור משרד מיסוי מקרקעין אשר יוגש בחתימת המשרד על גבי הבקשה לביטול הבית המשותף.

- אישורים מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר העדר חובות לתשלום (לעניין ארנונה והיטל השבחה) על שם הבעלים.

7. ככל ומוגש תיק רישום בבד-בבד או בסמוך להגשת תיק ביטול הבית המשותף, על אף העובדה כי מדובר בתשריט המוגש לצורך "רישום בית משותף", יש לוודא כי התשריט המוגש בתיק מאושר ע"י מוסד תכנון.

8. אגרה בשיעור הקבוע בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.

4.3.4 ביטול צו רישום בית משותף שאינו ראוי עוד להרשם בפנקס הבתים המשותפים/

מכח פסק דין

א. במקרים בהם נוכח המפקח לדעת שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס הבתים המשותפים, יינתן צו המורה על ביטול הבית המשותף והעברת הזכויות מפנקס הבתים המשותפים אל פנקס הזכויות.

כמו כן, במקרים בהם ניתן פס"ד המורה על ביטול הבית המשותף, לשכת המפקח על רישום המקרקעין תכבד כל צו שיפוטי/פס"ד שיינתן בכפוף להמצאת אישורי מיסים (במידת הצורך) וכל המסמכים הנדרשים לצורך הפעולה המבוקשת ולרבות תשלום אגרות כדין.
ב. המסמכים הנדרשים לביטול:

1. תיק בקשה לביטול צו רישום בית משותף, פרטי המבקש או בא-כוחו יירשמו על כריכת התיק.

2. טופס בקשה לביטול צו רישום הבית המשותף מודפס וחתום במקור על ידי המבקש או עו"ד מטעמו, או בהגשת הודעה חתומה על ידי מגיש ההודעה.
ככל וישנם בעלי זכויות (זולת מוטבי זיקת הנאה שאינה תלויה ברישום הבית המשותף, ורשויות מקומיות שלזכותן נרשמה הפקעה/חכירה לטובת דרך) שלא תומצאנה הסכמותיהם המפורשות, החתומות במקור והמאומות (בדרך שבה מאמתים שטר עסקה) לביטול הבית המשותף, ונוכח המפקח שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס הבתים המשותפים (בהתאם לסעיף 146 לחוק ותקנה 61 לתקנות המקרקעין) תשלחנה לכל בעל דירה, או זכות בדירה, הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו, לרבות התנגדותם, אל המפקח.

3. הוכחה שהבית אינו ראוי עוד להיות רשום כבית משותף כגון: תצהיר, צילומי הריסה, צילום היתר הריסה, אישור מוסד התכנון.

4. בביטול בית משותף מכוח פסק-דין, יש לצרף את פסק הדין חתום במקור ע"י מזכירות בית המשפט, או עותק מפסק הדין כאשר הוא חתום בחותמת נט- המשפט/מזכירות בית המשפט ונושא חותמת עו"ד "נאמן למקור".

ככל וישנם בעלי זכויות (זולת מוטבי זיקת הנאה שאינה תלויה ברישום הבית המשותף, ורשויות מקומיות שלזכותן נרשמה הפקעה/חכירה לטובת דרך) שלא היו צד להליך המשפטי, תשלחנה לנ"ל הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיהם.

5. אגרה בשיעור הקבוע בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.

4.3.5 ביטול צו רישום בית משותף אגב רישום תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

א. לתיק הבקשה לאיחוד וחלוקה (אשר יוגש ללשכת הרישום), יצורף תיק בקשה לביטול צו רישום בית משותף.

תיק אשר הוגש בהסכמת כל הבעלים, פרטי הבעלים או בא-כוחם יירשמו על כריכת התיק.

תיק אשר הוגש ע"י מוסד התכנון, פרטי מוסד התכנון או בא-כוחו, יירשמו על כריכת התיק.

ב. במקרה שהבית המשותף נהרס או במקרה שביקשו כל בעלי הדירות לבטלו, יבטל המפקח את הבית המשותף בהתאם להנחיות אשר פורטו בסעיפים 4.3.3 ו-4.3.4 לעיל.

ג. במקרה שהבית המשותף טרם נהרס, ולא הוגשה בקשה מכל בעלי הדירות לבטלו, יבוטל הבית המשותף בכפוף לסעיף 2.5.30 ג' לעיל.

4.4 הסדר מקרקעין

4.4.1 הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים - פעולות פקידי ההסדר

א. בהתאם לסעיף 11, ישלח פקיד ההסדר לנציגויות הבתים המשותפים-

1. הודעה על התקדמות עבודת ההסדר. ההודעה תישלח על גבי טופס שדוגמתו [בנספח מס' 16](#).
2. הזמנה לנוכחות בסקר מקרקעין. ההזמנה תישלח על גבי טופס שדוגמתו מצורפת [בנספח מס' 17](#).
3. הוגש תזכיר תביעה על ידי נציגות הבית המשותף – לגבי הבית כולו, או על ידי אחד מבעלי הדירות – לגבי יחידת משנה, יידרש התובע לצרף נסח רישום.

ב. לוח התביעות

1. בלוח התביעות של הגוש, יירשם לגבי חלקת הבית המשותף, לרוחב כל העמודות, החל בעמודות "שמות התובעים", הנוסח הבא: "הזכויות שנתבעו בחלקה זו הם בהתאם לנסחי הרישום שצורפו לתזכיר התביעה."
2. בסמוך למועד בירור התביעות, ייעשו הפעולות הבאות:

(א) תזכיר התביעה שהוגש כאמור לעיל, יעודכן על פי נסחי רישום מעודכנים, שיוזמנו מהרשם לצורך רשמי.

(ב) לגבי חלקות של בתים משותפים, שלא נתבעו, ייערך דו"ח, שיכיל את הפרטים הבאים מפנקסי הבתים המשותפים-

- מספר החלקה ומספר גוש השומה;
- מספר תיק הבית המשותף;
- מספר חלקות המשנה;
- מספר חלקת הרכוש המשותף;
- פרטים בקשר לזיקות הנאה, אם ישנן.

הערה- הדו"ח ייערך על בסיס מספרי חלקות חדשים וישנים, וייחתם על ידי עורכו.

3. בעת בירור התביעות, יצרף פקיד ההסדר את הדו"ח הנ"ל לתזכיר תביעה אחת (כוללת) ובדף 4 הימנו ייתן החלטה על פי סעיף 24 לפקודה, בנוסח הבא-
"בתוקף סמכותי ע"פ סעיף 24 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט – 1969, הריני מחליט לראות בכל בעלי הזכויות הרשומים בפנקסי הבתים המשותפים (ש"י) בחלקות המפורטות בדו"ח המצורף לתזכיר תביעה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, כאילו הגישו תזכירי תביעה במועד שנקבע."

ג. לוח החלטות- בלוח ההחלטות יירשמו הפניות לפנקס הבתים המשותפים (ש"י), על פי הנוסח שסוכם עליו לגבי לוח הזכויות (ראה להלן), וזאת בין אם הוגשו תזכירי תביעה לחלקות הבית המשותף ובין אם לאו.

ד. לוח זכויות יכלול-

1. את כל החלקות בגוש ויכלול גם את החלקות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים.
2. בחלקות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים יפורטו חלקות המשנה.
- (א) רישום החלקה הראשית.
- (ב) רישום חלקות המשנה.

ה. רישום החלקה הראשית-

בלוח הזכויות המתייחס לחלקה המקורית, יירשמו הפרטים הבאים-

1. בעמודת "מס החלקה" – יירשם המספר שניתן לחלקה.
2. בעמודת "שטח החלקה" – יירשם שטח החלקה.
3. בעמודת "השם והמען של הזכאי בזכויות", יירשם כדלהלן-

(א) הבעלות -

שמות הבעלים הם בהתאם לשמות הבעלים הרשומים החלקות משנה ממס' ____ עד מס' ____.

לתשו"ל פקיד ההסדר

- במספרי חלקות המשנה יצוין גם מספר החלקה הראשי, לדוגמא- חלקות משנה ממס' 15/1 עד מס' 15/7.

- במספרי חלקות המשנה לא ייכלל מס' חלקת המשנה של הרכוש המשותף.

(ב) החלקים -

חלקו של כל אחד מהבעלים בחלקה זו, הוא בהתאם לחלק שיש לו ברכוש המשותף, כמפורט בחלקות משנה ממס' ____ עד מס' ____.

לתשו"ל פקיד ההסדר – מספרי חלקות המשנה לא ייכללו את חלקת המשנה של הרכוש המשותף. הערה – ניתן צו לרישום בית משותף בתיק ב.מ. / _____ (ש"י).

- בעמודת "החלקים" – יירשם "ראה פסקה ב' בעמודה הקודמת."
- בעמודת "טיב הזכויות" – לא יירשם דבר (יימתח קו).
- בעמודת "תיאור החלקה" – יירשם "קרקע ועליה בניין" (או "בניינים", בהתאם לעניין).
- בעמודת "זכויות אחרות הנוגעות לחלקה" – יירשם כדלהלן- "בהתאם לרישום בחלקות המשנה ממס' _____ עד מס' _____".

לתשו"ל פקיד ההסדר- במספרי חלקות המשנה יש לציין גם את חלקת הרכוש המשותף.

ו. רישום חלקות המשנה-

בלוח הזכויות המתייחס לחלקות המשנה, יירשמו הפרטים הבאים :

1. לצד הכותרת "לוח זכויות"- יתווספו המילים "בתים משותפים)".
2. במשבצת "מספר הגוש"- יירשם מספר הגוש.
3. במשבצת "מספר סידורי"- יירשמו אותיות א'-ב', לפי סדר כרונולוגי.
4. בעמודת "מס' החלקה"- יירשם מספר החלקה הראשית ומספרי כל חלקות המשנה. לדוגמא – 15/1-8.

לתשו"ל פקיד ההסדר- במספרי חלקות המשנה תיכלל מס' חלקת המשנה של הרכוש המשותף.

5. בעמודת "שטח החלקה"- לא יירשם דבר (יימתח קו).

6. בעמודת "השם והמען של הזכאי בזכויות" – יירשם כדלהלן-

פרטי הרישום של חלקות המשנה ומספריהן הינם בהתאם לרישום בפנקסי הבתים המשותפים (ש"י), גוש שומה מס' __, חלקה מס' __, חלקות משנה ממס' __ עד מס' __. " לתשו"ל פקיד ההסדר- במספרי חלקות המשנה יש לכלול גם את חלקת המשנה של הרכוש המשותף.

4.4.2 הצגת אישורי מיסים בהליכי הסדר

במטרה לקדם את הליכי ההסדר לאור החלטות הממשלה השונות סוכם עם רשות המיסים, כדלקמן:

א. במצב בו מתקיימים הליכי הסדר במקרקעין שאין לגביהם רישום (בין בפנקס שטרות, בין בלוח תביעות לא מאושר ובין בלוח זכויות לא סופי)- אין צורך בהצגת אישורי מס מכל סוג שהוא במסגרת ביצוע הליכי הסדר במקרקעין.

ב. במצב בו קיים רישום בפנקס השטרות:

1. במצב של העתקת זכות רשומה ללא שינוי בבעל הזכות הרשום- אין צורך בהצגת אישורי מיסים וזאת משום שאין שינוי בבעל הזכות הרשום.

2. במצב בו קיים שינוי בבעל הזכות הרשום- יש צורך בהצגת אישורי מיסים, למעט אם הוכח להנחת דעת פקיד ההסדר שמדובר בשינוי בשל פעולת הורשה.

ג. במצב בו אין רישום בפנקס השטרות אך יש רישום בלוח תביעות לא מאושר/לוח זכויות לא סופי- אין צורך בהצגת אישורי מס מכל סוג שהוא לשם ביצוע הליכי הסדר במקרקעין.

4.5 תביעות בסיכסוכים שבהם דן המפקח

4.5.1 סוגי הסכסוכים שבהם דן המפקח

א. המפקח דן בסכסוכים הקשורים לבתים הרשומים בפנקס בתים משותפים וכן בסכסוכים הקשורים בבתי שאינם רשומים בפנקס בתים משותפים אך ראויים להירשם ככאלה. בית, לעניין זה, הינו מבנה שיש בו שתי דירות או יותר.

ב. תקנות סדרי הדין האזרחי, התשע"ט-2018, חלות, בשינויים המחויבים על סדרי הדין בסכסוכים הנשמעים בפני המפקח.

ג. סוגי הסכסוכים הנפוצים שהמפקח דן בהם-

1. השתתפות בעלי דירות בהוצאות הדרושות לאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ניהולו והבטחת השירותים לפי דין או נוהג.

2. סכסוכים בין בעלי דירות לפי תקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין.

3. סכסוכים בין בעלי דירות לפי התקנון המוסכם החל על הבית המשותף נשוא הסכסוך.

4. סכסוכים בין בעלי דירות בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת, או לגבי הרכוש המשותף (תביעה זו אפשר להגיש גם לבית משפט השלום).

5. סכסוכים בין בעלי דירות בקשר להרחבת דירה.
6. סכסוכים בין בעלי דירות בקשר למתקנים משותפים אחרים לרבות מעלית, כבלים וצלחות לוויין. בהתאם לאמור בסעיף 6 לחוק הבזק והתאמות הרכוש המשותף לשימושם של אנשים עם מוגבלויות.
7. סכסוכים בנוגע לחיזוק הבית המשותף בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38. כבעל דירה לגבי סכסוכים נחשב גם מי שמחזיק בדירה מטעם בעל הדירה, וכן חוכרים או חוכרי משנה, לתקופה העולה על 25 שנה.

4.5.2 אספקת מידע על ידי עובדי לשכת המפקח

- א. המפקח רשאי לדון בסכסוכים אך ורק על סמך תביעה כדין ולאחר תשלום האגרה, שנקבעה בתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז – 2007; ואין תפקידו לתת ייעוץ משפטי או לטענות שלא במסגרת דיון המתנהל לפניו כדין.
- ב. עובדי לשכת המפקח על רישום המקרקעין רשאים לספק בעניינים הנ"ל מידע המוגבל לעניינים טכניים ולהבהרות פרוצדוראליות טכניות, הקשורות בהגשת תביעה, ללא כל תוספת פרשנות. אין הם רשאים לתת כל ייעוץ או הסברים מהותיים.
- ג. כל פנייה בענייני סכסוכים תיעשה רק במזכירות, ואין לפנות אל המפקח במישרין.
- ד. פנייה למפקח תעשה על פי תקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018, בדרך בה פונים לבית המשפט. לא יופנו מכתבים למפקח אגב תיק שיפוטי בפניו, הן תוך כדי הדיון ואף לאחר מתן פסק הדין.

4.5.3 אופן הגשת התביעה

- א. התביעה תוגש בלשכת המפקח, שבה רשום הבית המשותף שנתגלע בו הסכסוך. התביעה תישא כותרת "כתב תביעה" ותוגש מודפסת על גבי צד אחד של הגיליון בלבד (ראה [תביעה כספית ותביעה כספית-נציגות בית משותף](#))
- ב. בתביעה יצוינו הפרטים הבאים:
 1. שמו, מס' זהותו, ומענו של התובע ומען להמצאת מסמכים המיועדים לתובע;
 2. שמו, משלוח ידו ומענו של כל נתבע;
 3. תיאור תמציתי של הבית המשותף, שבו נתגלה הסכסוך, דהיינו-
 - (א) כתובת הבית.
 - (ב) מספר הגוש והחלקה.
 - (ג) מספר המבנים בבית.
 - (ד) מספר הדירות בכל מבנה.
 - (ה) מספר הכניסות.
 4. תיאור העובדות שעליהן מסתמך התובע.

5. בתביעות כספיות (סעיף 58 לחוק המקרקעין), יש לצרף פירוט הוצאות הבית לתקופת התביעה, לפי סוגי הוצאות וחודשים, וכן פירוט חלקו היחסי של הנתבע בכל הוצאה והוצאה.

6. נימוקי התביעה, לרבות נימוקים משפטיים;

7. הסעד שמבקש התובע;

ג. כתב התביעה יוגש בשני עותקים, ועותק נוסף בשביל כל נתבע.

ד. לגבי בתיים שאינם רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יצורפו אל התביעה המסמכים המפורטים דלהלן-

1. התקנון- כאשר התביעה מבוססת על תקנון מוסכם בין בעלי הדירות. פירוט שטחה של כל דירה, נשוא הסכסוך, וסך כל שטחי הדירות בבית – בסכסוך לפי 58 לחוק המקרקעין (לגבי תביעות כספיות בדבר אחזקה וניהול של הרכוש המשותף).

4.5.4 כתב הגנה

א. נתבע שנדרש בהזמנה לדין, להגיש כתב הגנה, יגיש אותו תוך המועד הנקוב בהזמנה.

ב. בכתב ההגנה יציין הנתבע את מענו להמצאת מסמכים והזמנות.

ג. כל טעות עובדה בכתב, שלא הוכחשה בכתב ההגנה במפורש, רואים אותה כטענה שמודים בה.

ד. כתב ההגנה ישא את הכותרת "כתב הגנה", ויודפס במכונת כתיבה על גבי צד אחד של הגיליון בלבד.

ה. כתב ההגנה יוגש ב-2 העתקים, ועותק אחד בשביל כל תובע ונתבע אחר.

4.5.5 אגרה

לא תתקבל תביעה, אלא אם כן שולמה בעדה אגרה, בשיעורים ובאופן הקבוע בתקנות בתי המשפט (אגרות) תשס"ז – 2007, עובד הלשכה שנתמנה לכך, ימסור למגיש התביעה פרטים בדבר גובה האגרה ואופן התשלום.

5. חיקוקים הקשורים לרישום המקרקעין

5.1. אגודות שיתופיות

5.1.1 זכות משתכנים באגודה שיתופית שהתפרקה

אגודה שיתופית שהתפרקה מרצון, והמפרק נתן ייפוי כוח בלתי חוזר, לפני מחיקת האגודה, אולם לא ציין את כל השמות של המשתכנים, שרכשו בה זכויות לפני הפירוק, ניתן לרשום אותם ללא צורך בהחייאת האגודה.

המפרק או מיופה הכוח ימציא תצהיר, שבו יפרט את שמותיהם של המשתכנים – הזוכים, כדי לאפשר העברת החכירות על שמותיהם, וזאת ללא צורך לדרוש את החייאת האגודה.

5.1.2 רישום מספר האגודה בפנקס המקרקעין

יש לרשום בפנקס המקרקעין, ליד שם האגודה השיתופית, את מספר האגודה, כפי שרשום בתעודת הרישום, שניתן על ידי רשם האגודות השיתופיות.

5.1.3 מיזוג תאגידים – המצאת אישורי מיסים

מיזוג תאגידים על פי צו, מתאגיד שהוא אגודה שיתופית לתאגיד שהוא חברה - אינו עסקה מרצון כהגדרת עסקה בסעיפים 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים ו-324 לפקודת העיריות. במקרה של מיזוג חברות יהא צורך באשור מס שבח מקרקעין על פטור ממס שבח ומתוספת מס. אושר הפטור – אין צורך להמציא אישורים ממס רכוש ומהרשות המקומית. לא אושר הפטור ממס שבח ומתוספת מס יהא צורך להמציא את אישורי המיסים מהאוצר ומהרשות המקומית, כי רואים בכך הקנייה רגילה.

5.1.4 אגרה בעד רישום שינוי שם

ר' תקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.

5.2 בינוי ופינוי של איזורי שיקום

5.2.1 רישום הערות

- א. עם קבלת ילקוט הפרסומים או קובץ תקנות בהם פורסמה הודעה עפ"י סעיף 34 ב' לחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום תשכ"ה - 1965; ידאג רשם המקרקעין לרשום את ההערות בפנקסי המקרקעין לגבי כל אחת מהחלקות שפורטו בתוספת להודעה.
- ב. נוכח רשם המקרקעין, כי לא ניתן, מסיבה כלשהי, לרשום ההערות בפנקסי המקרקעין, יפנה במישרין אל הרשות שהוקמה מכוח אותו חוק לקבלת הבהרות ופרטים משלימים, כגון תיאור מדויק של המקרקעין לפי מספר חלקות וגושים וכיו"ב.
- ג. לאחר רישום ההערות בפנקסים, ידווח רשם המקרקעין על הביצוע לרשות וכן לממונה על המרשם על גבי טופס מיוחד שנקבע לכך (דוגמא בטפסים פנימיים – "אישור על רישום הודעה לפי פקודת הקרקעות מרשם המקרקעין אל הממונה על המרשם").

5.3 אמנת האג

5.3.1 אימות מסמכי חוץ ציבוריים

- א. בקובץ התקנות 3724 מיום כ"ז בסיוון תשל"ז (13.6.77) עמ' 1940, פורסמו תקנות לביצוע אמנת האג משנת 1961 בדבר ביטול הצורך באימות מסמכי חוץ ציבוריים.
- ב. תקנה 3 לאותן תקנות מורה, כי לגבי מסמך ציבורי, שנערך או שהוצא, במדינת האמנה – אחת מהמדינות המפורטות בתוספת הראשונה – ושהאמנה חלה עליו, יכול שתבוא תעודה לפי האמנה (תעודה שדוגמתה בתוספת השנייה, תחת הכותרת APOSTILLE) במקום אימותו (כאמור בסעיף 30 לפקודת הראיות).
- ג. תעודה לפי האמנה תהא בגוף המסמך שיש לאמתו או בנספח למסמך (ראה [נספח מס' 18](#)).

5.3.2 מדינות האמנה

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

רשימת המדינות החתומות על אמנת האג מופיעה באתר האינטרנט של ועידת האג למשפט בינלאומי פרטי ומתעדכנת מעת לעת. ניתן לצפות ברשימת המדינות בקישור הבא: [רשימת המדינות](#)

5.4. אפוטרופוס כללי

5.4.1. רישום או ביטול של הערות על ידי האפוטרופוס הכללי

בתיאום עם האפוטרופוס הכללי, סוכם כי בקשות לרישום או ביטול של הערות על ידי האפוטרופוס הכללי, לגבי מקרקעין המנוהלים על ידו, תוגשנה במישרין לרשם המקרקעין הנוגע בדבר. הבקשה תוגש במקור + העתק, על גבי הטופס כדוגמת נספח מס' 22. בקשה כזו, כשהיא חתומה על ידי עובדי האפוטרופוס הכללי המוסמכים לחתום בשמו על רישום הערה או ביטולה – תהיה אסמכתא מספקת לצורך רישום או ביטול הערה. אין צורך לצרף לבקשה העתק מצו ביהמ"ש. לאחר ביצוע הרישום או הביטול של הפעולה המבוקשת בפנקס המקרקעין, ימלא הרשם את חלקו התחתון של הטופס (במקור ובהעתק), המאשר את דבר ביצוע הפעולה המבוקשת. העתק ה טופס יוחזר ללשכת האפוטרופוס הכללי אשר הגישה את הבקשה.

5.4.2. ביטול הערות ניהול של האפוטרופוס הכללי

- א. בקשות לביטול הערות ניהול, שנרשמו על ידי האפוטרופוס הכללי, יועברו לטיפולו של רשם המקרקעין או סגנו. (באישור רשם המקרקעין יינתן אישור לעובדים בכירים נוספים בלשכה).
- ב. יש לוודא, כי בקשות כאמור תישלחנה אל הלשכות, באמצעות הדואר או במסירה ביד, על ידי עובד האפוטרופוס הכללי בלבד, כמפורט בהוראת נוהל מס' 5.4.1 (12.12.99).

5.4.3. הודעה לאפוטרופוס הכללי על נכס עזוב

- א. עובד ציבור שנודע לו על נכס עזוב, אגב מילוי תפקידו, חייב להודיע על כך לאפוטרופוס הכללי, ולמסור לו את הפרטים הידועים לו על הנכס, כאמור בסעיף 5א לחוק האפוטרופוס הכללי, תשל"ח-1978. "נכס עזוב" מוגדר בחוק זה, כנכס ש"לא נמצא מי שרשאי ומסוגל לנהוג בו מנהג בעלים או לנהלו, או שבעלו אינו ידוע".
- ב. האפוטרופוס הכללי מבקש, אפוא, שפקידי ההסדר ורשמי המקרקעין יודיעו לו על כל נכס, שאגב הטיפול בו נראה, שאולי הוא נכס עזוב. לדוגמא:
 1. כאשר פקיד ההסדר מכין לוח תביעות, ונמצא שלגבי נכס מסוים לא הוגש תזכיר תביעה, ולאור נתוני הנכס ומצבו, יש יסוד להניח, כי אי התייצבות התובע אולי נובעת מהיות הנכס נכס עזוב.
 2. כאשר הוגשה לרשם המקרקעין בקשה לרישום ירושה ובצו הירושה צוין, שחלק מהירושים נעדרים.

3. כאשר מוגשת בקשה לאיתור הרישום של מקרקעין – לצורך עיון או קבלת נסח – כדי שיוכל המבקש (למשל, מתווך או חוקר פרטי) למצוא את בעל המקרקעין.

5.4.4 הענקת סמכויות

האפוטרופוס הכללי או המשנה לאפוטרופוס הכללי, יהיו רשאים לחתום או להסמיך את עובדי אגף האפוטרופוס הכללי, לחתום על בקשות לרישום של צווי ירושה וצווי קיום צוואה, בהם יש עניין לאפוטרופוס הכללי. הודעה על קביעת מורשי חתימה כאמור, גריעת או הוספת מורשים, תימסר על ידי האפוטרופוס הכללי לממונה על המרשם.

5.4.5 ייפוי כח מתמשך

א. בהתאם לתיקון חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות תשכ"ב-1962 (להלן: "חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות"), ייפוי כוח מתמשך יינתן בכתב ולפי טופס שנקבע בתוספת לתקנות הכשרות המשפטית והאפוטרופסות (ייפוי כוח מתמשך, הנחיות מקדימות לאפוטרופוס ומסמך הבעת רצון), התשע"ו-2017. כן נקבע כי ייפוי כוח מתמשך יכנס לתוקפו רק לאחר שנציג האפוטרופוס הכללי יאשר כי הוא נכנס לתוקף.

ב. עם אישור ייפוי הכוח המתמשך כתקף על ידי נציג האפוטרופוס הכללי, ניתן יהיה לרשום הערה במרשם המקרקעין בדבר קיומו של ייפוי הכוח המתמשך. ההערה בדבר קיומו של ייפוי הכוח המתמשך תירשם לבקשת נציג האפוטרופוס הכללי, או מייפה הכוח, או מיופה הכוח, או אדם אחר שמוכיח כי יש לו עניין בדבר.

לצורך רישום ההערה כאמור, יוגשו המסמכים הבאים:

1. טופס בקשה לרישום מקרקעין חתום ומאומת כדין.

2. ייפוי הכוח הנושא את אישורו של האפוטרופוס הכללי, במקור או העתק נאמן למקור מאושר על ידי עורך דין.

למען הסר ספק מודגש כי לא ניתן לרשום הערה כאמור בטרם אישר נציג האפוטרופוס הכללי כי ייפוי הכוח המתמשך נכנס לתוקפו.

ג. ניתן לרשום הערה כאמור הן על בעל זכות במקרקעין והן על מוטב הערת אזהרה.

ד. נרשמה הערה בדבר קיומו של ייפוי כוח מתמשך, לא תבוצע כל עסקה או פעולה במקרקעין, למעט פעולה שאינה פעולה רצונית, ללא אישור בית המשפט המוסמך, וזאת אף אם הבקשה מוגשת על ידי השלוח או השולח.

ה. משנרשמה הערה בדבר ייפוי כוח מתמשך, ניתן יהיה למחקה ממרשם המקרקעין לפי צו מאת בית המשפט המוסמך כאמור, או על פי אישור האפוטרופוס הכללי בדבר ביטול תוקפו של ייפוי הכוח המתמשך.

לצורך מחיקת ההערה כאמור, יוגשו המסמכים הבאים:

1. טופס בקשה לרישום מקרקעין חתום ומאומת כדין, חתום על ידי נציג

האפוטרופוס הכללי או מייפה הכוח או מיופה הכוח.

2. צו בית המשפט, או אישור האפוטרופוס הכללי כאמור, במקור או העתק נאמן למקור מאושר על ידי עורך דין.

3. במקרה שבו נפטר מייפה הכוח, ניתן למחוק את ההערה גם באמצעות הגשת בקשה לרישום מקרקעין מאומתת כדין ע"י מיופה הכוח אליה תצורף תעודת הפטירה (במקור או העתק נאמן למקור), או עפ"י בקשת אדם אחר, אליה תצורף הסכמה מאומתת כדין של השלוח, ותעודת הפטירה כאמור.

1. בהתאם לסעיף 32(ב) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופוסות, לא ניתן לבצע פעולה כלשהי באמצעות ייפוי הכוח המתמשך כל עוד הוא לא נכנס לתוקפו, אלא אם כן במסגרת ייפוי הכוח המתמשך נקבע במפורש, במקום המיועד לכך, כי הוא תקף לענייני רכוש ממועד מסוים, שיכול להיות מוקדם למועד אישור האפ"כ על תחילת תוקפו. היה וקיימת הרשאה מפורשת בייפוי הכוח המתמשך כאמור, הרי שעד כניסתו לתוקף ע"י אישור האפ"כ, ניתן יהיה לראות בו ייפוי כוח לכל דבר ועניין ויחולו עליו כל הכללים שבדין, ומשעה שאישר האפ"כ כי הוא נכנס לתוקף, יהפוך ייפוי הכוח לייפוי כוח מתמשך, ויחולו ההוראות הקבועות לעיל.

5.4.6. מינוי תומך בקבלת החלטות

ד. בהתאם לסעיף 67(ד) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופוסות, בית המשפט רשאי למנות תומך בקבלת החלטות (להלן: "תומך").

ה. במקרה שאין בצו הוראה לרשם המקרקעין לרשום הערה במרשם המקרקעין, ובנוסף הצו התומך אינו כולל הוראות מיוחדות, לא תירשם הערה במרשם.

ו. הוגש לרישום צו כאמור הכולל הוראה לרישום הערה במרשם המקרקעין, או במקרה שהוא אינו כולל הוראה כזו, אך מתוכנו עולה כי הוא כולל הוראות מיוחדות המגבילות ביצוע עסקאות/פעולות במקרקעין, תירשם "הערה על פי צו בית משפט" לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969.

ז. נרשמה הערה כאמור לעיל, לא תירשם עסקה או פעולה ללא אישור בית המשפט, אלא אם כן מתוכנו של הצו עולה באופן מפורש כי אין בו כדי למנוע את הפעולה או העסקה המבוקשת.

ח. מחיקת ההערה ממרשם המקרקעין תהיה על פי צו של בית המשפט.

ט. במקרה שבו נפטר בעל הזכות שמונה לו תומך בקבלת החלטות כאמור, ניתן למחוק ההערה גם באמצעות הגשת בקשה לרישום מקרקעין מאומתת כדין ע"י מי שנקבע כתומך, אליה תצורף תעודת הפטירה (במקור או העתק נאמן למקור), או עפ"י בקשת אדם אחר, אליה תצורף הסכמה מאומתת כדין של התומך, ותעודת הפטירה כאמור.

5.5. בתי דין דתיים

5.5.1. סמכות בית דין רבני לאשר עסקה במקרקעין על ידי קטין, כשהוא מיוצג על ידי

הוריו כאפוטרופוסים טבעיים

בהתאם להוראות שבסעיף 9 לחוק שיפוט בתי דין רבניים (נישואין וגירושין), תשי"ג - 1953, וסעיף 51 לדבר המלך במועצתו על ארץ ישראל, 1947-1922, בידי בית הדין הרבני סמכות לדון בעניין של

אפוטרופסות, וסמכות זו כוללת על אותן פעילויות, שאפוטרופוס חייב או מורשה לעשותן על פי דין, לרבות מכירת נכס, השייך לקטין.

סעיף 20 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962 מורה, כי אין ההורים מוסמכים לייצג את הקטין בפעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המנוהל על פי חוק, בלי שבית המשפט אישר אותה תחילה, ובסעיף 79 לחוק נקבע, כי מקום שבית דין מוסמך על פי דין לשפוט, יראו כל הוראה בחוק זה – פרט לסעיף 75 – שמדובר בה בבית משפט, כאילו מדובר בה בבית דין דתי. משהסכימו ההורים, כאפוטרופוסים טבעיים, לסמכות השיפוט של בית דין הדתי (והסכמתם היא בשמו של הקטין), ממילא יש לראות את בית הדין כבן סמכות, שהרי האישור המבוקש נוגע בעניין, שהוא בגדר אפוטרופסות על פי סימן 51 לדבר המלך.

5.6. בתי משפט

5.6.1. מחיקת עיקולים הרובצים על נכסי חברות שבפרוק, או על נכסים של פשיטת

רגל

א. כונס הנכסים הרשמי פונה אל לשכות הרישום לעיתים בבקשות למחוק עיקולים הרובצים על נכסים של חברות בפירוק, כדי לאפשר את מכירתן על ידיו כמפרק חברות.

ב. סעיף 130 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, דן ברישום על פי הוראה של בית המשפט, ובסעיף 132 (ב) נקבע, כי הערה שנרשמה כאמור תימחק על פי צו של בית משפט. אולם על פי סעיף 163 לחוק המקרקעין, יחולו הוראות חוק זה, כשאין בחוק אחר הוראות מיוחדות לעניין הנדון.

ג. הואיל ונקבע בסעיף 269 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983 ובסעיפים 39-40 לפקודת פשיטת הרגל, כי עיקולים יהיו בטלים כלפי מפרק החברה או נאמן בפשיטת הרגל, יש למחוק עיקולים במקרים כאלה על פי הסעיפים האמורים בפקודת החברות ובפקודת פשיטת הרגל, בהסתמך על:

1. צו של בית משפט מוסמך, המאשר את מכירת הנכס על ידי המפרק או הנאמן (לפי העניין).

2. הוכחה שבעת ביצוע ההעברה ממלא מגיש הבקשה תפקיד של מפרק חברה או נאמן בפשיטת רגל. ההוכחה תינתן בתצהיר ובתצלום של פרסום המנוי ב"רשומות" או באישור של כונס הנכסים הרשמי לעניין זה.

5.6.2. מכירת נכס על ידי כונס נכסים

נמכר נכס, על ידי כונס נכסים, על פי החלטת בית המשפט, הוא עובר לקונה נקי מכל עיקול או שיעבוד וזכות אחרת בנכס (מלבד זכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי), אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראת בית המשפט.

5.7. חברות

5.7.1. מינוי שלוח על ידי חברה

החליט התאגיד, באמצעות המנהלים הרשאים לפעול בשמו, לבצע את העסקה, נשוא הבקשה, וכן למנות שלוח אשר יפעל בשמם ובמקומם של המנהלים, ויחתום בשם החברה על מסמכי הרישום – אין מניעה שהחלטה וייפוי הכוח יהיו במסמך אחד. ניתנה השליחות לעורך הדין של השולחים, יכול עורך הדין לאשר את חתימת השולחים, כאמור בסעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין. ככלל, במקרה שבו מוגשת לרישום בקשה של תאגיד ולה מצורף בין היתר, פרוטוקול שבו מסמך התאגיד אדם שאינו מנהל או אורגן בחברה – אין חובה לדרוש את ייפוי הכוח מאת החברה לאותו אדם ומספיק רק הפרוטוקול. אולם, בכל מקרה בו קיימים ספקות, לרשם המקרקעין נתון שיקול הדעת לדרוש את ייפוי הכוח האמור.

5.7.2 רישום מספר החברה בפנקס המקרקעין

יש לרשום בפנקס המקרקעין, ליד שם החברה, את מספר החברה, כפי שרשום בתעודת הרישום שניתנה על ידי רשם החברות.

5.8 החוק העותומאני על האגודות

5.8.1 ביצוע עסקה על ידי אגודה עותמנית לאחר 1.4.81

אגודה עותומנית רשאית לעשות עסקה או פעולה במקרקעין, לאחר 1.4.81, אף אם לא ניתן אישור על ידי רשם העמותות, כי האגודה לא נמחקה.

5.9 חוק יסוד: מקרקעי ישראל

5.9.1 אישור עסקאות מכר על פי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960

כאשר התקבל שטר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל, יש לראות זאת כאישור על כך שהעברת הבעלות עולה בקנה אחד עם כל ההוראות הקבועות בחוק מקרקעי ישראל, ואין צורך באישור נוסף מטעם רשות מקרקעי ישראל לעניין זה.

5.9.2 אישור לחברת עמידר למכור דירות הבנויות על מקרקעי מדינת ישראל

ניתן אישור לחברת עמידר למכור את הבעלות של דירות הרשומות בשם מדינת ישראל, והמנוהלות על ידה, בכפוף לכך שהעסקה מבוצעת על ידי נציגיה שהוסמכו על ידי היועץ המשפטי לממשלה.

5.10 כספים - תקנות הגנה

5.10.1 ביטול הצורך בהיתר מאת אגף מטבע חוץ

על פי סעיף 14 לצו ההגנה (כספים) (היתר כללי לעסקאות במטבע חוץ), התשל"ח – 1977 (פורסם בק"ת מס' 3775 מיום 30.10.77), אין צורך בהיתר מאת אגף מטבע חוץ במקרה של העברת מקרקעין בין תושב חוץ לתושב ישראל ולהיפך, וכן בין תושבי חוץ לבין עצמם.

5.10.2 מחיקת הערות שנרשמו בפנקסים לפי תקנות ההגנה (כספים) 1941

על פי הודעת המפקח על מטבע חוץ, ניתן למחוק הערות שנרשמו בשעתו בפנקסי המקרקעין, לפי תקנות ההגנה (כספים), ללא צורך בקבלת היתר מיוחד מהמפקח על מטבע חוץ או ממנהל האגף.

5.11. כשרות משפטית ואפוטרופסות

5.11.1. אישור עסקה כשצד לה קטין

לפי הוראות סעיף 20 (2) ו-47 (3) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב – 1962, לא ניתן לרשום בספרי האחוזה עסקה של העברת זכות במקרקעין, כשקטין הוא צד לה (הן כמוכר והן כקונה, הן כחוכר והן כמחכיר, הן באמצעות הוריו והן באמצעות אפוטרופוס), אלא אם ניתן לכך אישור של בית המשפט מראש. אף על פי כן, יש ומעוררים בפני רשמי הקרקעות טענה, כי במקרים בהם קטין רוכש זכות, אין להיזקק לאישור של בית המשפט, כאמור. הנימוק העיקרי לטענה זו, הוא כי העברת זכות לקטין, או הקנייתו, באה רק להיטיב עמו, וזכין לקטין שלא באישור בית המשפט.

סוכם, כי בכל מקרה, שצד לעסקה במקרקעין הנו קטין, יש להתנות את מתן ההסכמה לרישומה בהמצאת אישור, כנדרש בסעיפים 20 ו-47 של החוק הנדון. הכלל הוא, שאף בעסקה של הקניית זכות במקרקעין לקטין, יש בה גם זכות וגם חובה. הקטין מקבל על עצמו בקשר עם אותם מקרקעין גם התחייבות.

5.11.2. הקניית מקרקעין לקטין – ערעור על החלטת הממונה

על פי סעיף 20(2) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב – 1962, אין הורים מוסמכים לייצג קטין בפעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי חוק, בלי שבית המשפט אישר מראש.

מכאן, שכל עסקה במקרקעין, שקטין צד לה, לא תירשם בפנקס המקרקעין אלא אם כן, ניתן אישור על כך מבית המשפט.

בע"א 32/78, אירית קרגיל נגד הממונה על המרשם ורשם המקרקעין חיפה, נקבע כי הקניית מקרקעין במתנה לקטין טעונה גם היא אישור של בית המשפט.

5.11.3. רישום עסקה במקרקעין, כשבשטר העסקה צוינו הסבות על ידי קטין

במקרה כזה, יש לדרוש המצאת הרשאה של בית המשפט לעשיית עסקה על ידי הקטין, שהרי גם התחייבות בשם קטין לעשות עסקה במקרקעין, שהוא צד לה, אין לה נפקות משפטית, אלא אם בית המשפט התיר את עשייתה.

5.11.4. רישום ירושה כשאחד היורשים הוא קטין

אין צורך להזדקק לאישור של בית המשפט, כנדרש בסעיפים 20 ו-47 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, כאשר מובאת לרישום פעולה של רישום ירושה על פי צו הכרזת ירושה או על פי צו קיום צוואה, כשאחד מהיורשים הנו קטין, וצווים אלה ניתנו כדין על ידי בית משפט מוסמך.

5.11.5. רישום עסקה במקרקעי קטין, פסול דין או חסוי, שמקום מושבו הקבוע בחו"ל

סעיף 77 לחוק הכשרות המשפטית מורה, כי "על ענייני חוק זה יחול דין מקום מושבו של הקטין, פסול הדין או החסוי". מכאן שכאשר אפוטרופוס, שנתמנה על ידי בית המשפט בחו"ל, רוצה למכור נכס בישראל, ובארץ מושבו של הקטין, פסול הדין או החסוי, אין צורך באישור של בית משפט – אפשר יהיה לבצע את הפעולה, ללא אישור נוסף של בית המשפט. להוכחת הדין שחל בארץ המושב, יצורף לבקשת הרישום תצהיר של עורך דין, אשר מעיד על עצמו, שהוא מכיר אל נכון את הדין בארץ, ועל פי אותו דין, רשאי אפוטרופוס למכור נכס, ללא צורך באישור של בית המשפט.

5.12. לשכת עורכי הדין

5.12.1. אימות חתימה על ייפוי כוח שניתן לעו"ד ולאדם נוסף

ייפוי כוח, שניתן בישראל לעורך דין ולאדם נוסף, שאינו עורך דין, אם חתימת השולח אומתה על ידי עורך הדין, רשאי הוא לפעול על סמך ייפוי כוח, ללא אימות נוטריון (סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין). לעומת זאת, אם מופיע השלוח שאינו עורך דין, ומבקש לפעול על סמך ייפוי הכוח האמור, יש לדרוש אימות נוטריוני.

5.12.2. ייפוי כוח שניתן למספר עורכי דין

ייפוי כוח שניתן בישראל למספר עורכי דין (לכל אחד בנפרד), ואחד מהם בלבד אימת את חתימת השולח, על פי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, רשאי כל אחד מעורכי הדין, הנזכרים בייפוי הכוח, להופיע ולחתום בשם השולח.

5.12.3. ביטול השימוש בבול לשכת עורכי הדין

המועצה הארצית של לשכת עורכי הדין החליטה, בישיבתה מיום 24.11.87, לבטל את השימוש בבול הלשכה. הביטול נכנס לתוקף החל מיום 1.1.88. מיום זה ואילך, אין לדרוש ביול ייפוי כוח, שניתן לעורך דין, גם אם ייפוי הכוח נושא תאריך מוקדם לו.

5.13. מדידות

5.13.1. רישום פעולת איחוד ו/או פיצול, כשערב תחילת תוקפן היו חלקות כפופות

להערה על אתר עתיקות

- א. מקרקעין הכוללים שטחים, שמנהל רשות העתיקות הכריז שהם אתר עתיקות, והערה על כך נרשמה בפנקסי המקרקעין (ראה סעיפים 28(ב) ו-49(ב) לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978).
- ב. סעיף 126(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, מורה שאם ערב תחילת תקפה של חלוקה חדשה היה על אחת החלקות שבחלוקה שעבוד, שאינו ניתן להעברה לחלקה, שבמקום אחר (והגדרת "שעבוד" כוללת גם הערה בפנקסי המקרקעין) תישאר הקרקע כפופה לשעבוד גם אחרי החלוקה.

- ג. במסגרת הפרצלציה, יוגש תצהיר מודד לייחוד השעבודים או אישור מאת רשות העתיקות המורה לאן לייחד את ההערה בדבר אתר עתיקות.
- ד. אם חלקה חדשה שנוצרה, כתוצאה מפעולה כאמור לעיל, כוללת בתחומיה הערה בדבר אתר עתיקות, כי אז תצוין בעת רישום פעולת התכנון ההערה בחלקה החדשה הרלוונטית.

5.13.2. העברת הודעה למרכז למיפוי ישראל על מספרים סופיים לאחר פרצלציה

- א. סוכם עם המרכז למיפוי ישראל, כי על מנת למנוע אי התאמה בין מספר החלקה האחרון הרשום בפנקסי המקרקעין ובין המספר הרשום אצל המודדים, יציינו מודדי מפ"י על גבי הטופס "דו"ח תיאור קרקע" את מספר החלקה האחרון המצוי במפ"י, בצירוף תאריך מעודכן לכל גוש המשתתף בפרצלציה.
- ב. הודעת הרישום, בציון המספרים הסופיים של החלקות וכן מספר השטר ותאריך הרישום, תועבר למפ"י מיד עם סיום רישום הפרצלציה.
- ג. יתר המסמכים המאושרים בצירוף הודעת הרישום המקורית, יישלחו למרכז למיפוי ישראל כפי שנהוג עד כה.

5.13.3. תכניות לצרכי רישום של רשות מקרקעי ישראל

עפ"י הודעת מנהל המרכז למיפוי ישראל לרשמי המקרקעין, בתוקף סמכותו על פי תקנות המדידות (מדידה ומיפוי) תשע"ו-2016: תכניות רישום שאושרו על ידי המרכז למיפוי ישראל ככשירות לרישום, והוגשו ללשכות הרישום לפני תום שלוש שנים מיום שניתן האישור, וטרם נרשמו בפנקסי המקרקעין - יש לראות בתוכניות אלה ככשרות לרישום, ויש לרשמן (כל עוד הוגשו לרישום ללשכות הרישום, לפני תום מועד שלוש השנים מיום חתימתו עליהן), וזאת מבלי הצורך לחדשן (מק' 5/88).

5.14. רשויות מקומיות

5.14.1. בקשה לרישום מקרקעין לפי הוראת סעיף 154 לחוק המקרקעין

- א. בקשה לרישום על שם רשות מקומית מקרקעין – שנמנו עם הסוג "מתרוכה", והיו דרכים או שטחים פתוחים, למעט שפת ים, ששימשו בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית – לפי הוראות סעיף 154 (א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, יש להעביר תחילה אל הממונה על המרשם, לקבלת הוראות בכתב.
- ב. יש להנחות מגישי בקשות כאמור, שיצרפו אל כתב הבקשה-
1. תצהיר של ראש הרשות המקומית ומסמכים אחרים להוכחה, שאכן שימשו המקרקעין, בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית.
 2. הודעה בכתב של רשות מקרקעי ישראל על עמדתה בדבר ביצוע הרישום המבוקש.
- ג. עם קבלת הבקשה, בצירוף המסמכים הנדרשים כמפורט לעיל, יפתח תיק פעולה, ויועבר אל הממונה על המרשם – למתן הוראות.

ד. רישום פעולה, כאמור יבוצע רק על פי הוראה בכתב מהממונה על המרשם, לכשיוכיח כי אכן נתמלאו תנאי סעיף 154 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, בהתחשב עם הוראת סעיף 156.

ה. סעיף 154(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 מורה: "מקרקעין שנרשמו על שם רשות מקומית בהתאם לסעיף קטן (א) ואחרי כן שונה שימושם לשימוש שלא היה מצדיק רישומם על שם הרשות המקומית, יעברו לבעלות המדינה". לצורך העברת הבעלות, יש להמציא את המסמכים הבאים:

1. בקשה לרישום מקרקעין חתומה ומאומתת כדין.

2. תצהיר החתום ע"י ראש הרשות המקומית המאשר כי התקיימה הוראת סעיף 154(ב) בהתחשב עם הוראת סעיף 156. בנוסף, יש להמציא הודעה בכתב של רשות מקרקעי ישראל על עמדתה בנוגע לפעולה המבוקשת.

לחילופין, ניתן לקבל תצהיר החתום ע"י רשות מקרקעי ישראל בצירוף מסמך ובו עמדת הרשות המקומית בנוגע לפעולה המבוקשת.

3. הרשות המקומית תצרף אישור בדבר היותה רשות איתנה ולחילופין אישור שר הפנים להעברת המקרקעין.

4. אישור על תשלום/פטור מתשלום מס רכוש

רישום הפעולה כפוף לאישור הממונה על המרשם.

5.14.2. אישור חתימות נציגי הרשויות המקומיות

הוחלט שעל נציגי הרשויות המקומיות להמשיך ולהופיע בפני רשמי המקרקעין, או בפני עורכי דין, לאימות חתימותיהם.

5.14.3. המצאת תעודות על תשלום חובות לרשויות המקומיות

בהסתמך על חוות דעת שניתנה על ידי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה סוכם, על דעת המנהל הכללי של משרד המשפטים, כי מכאן ואילך הוראות סעיף 324 לפקודת העיריות תחולנה רק במקרים בהם מבקשים לרשום עסקאות של בעלות ושכירות במקרקעין.

בהתאם לפסיקת בית משפט העליון בתיק בג"ץ 7009/04, החל מיום 2/3/14, יש לדרוש, כתנאי לרישום משכנתה, תעודה המעידה על סילוק חובות לרשות המקומית מאת בעל הנכס. מכאן שהוראות סעיף 324(א) לפקודת העיריות והוראות סעיף 21 לפקודת המועצות המקומיות, תחולנה גם במקרים בהם מבוקש לרשום או לתקן משכנתה ביחס לאותו נכס בו מבוקש הרישום. ראה (מק' 8/89). וכן תיקון בנ. 11/2014.

5.14.4. רשות מקומית איתנה- אישור שר הפנים – תיקון מס' 135 לפקודת העיריות,

התשע"ד-2014

א. על פי תיקון מס' 135 לפקודת העיריות, ס"ח 2433 התשע"ד עמ' 296, עירייה, אשר בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 232 לפקודת העיריות, הכריז עליה שר הפנים כעל

- ”עירייה איתנה” לא תזקק לאישור שר הפנים לעשייה עסקה במקרקעין כאמור בסעיף 188 (א) ו- (ב) לפקודת העיריות.
- ב. הודעה על הכרזה כאמור, תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים ושל העירייה האיתנה.
- ג. תוקפה של ההכרזה יחול בתום שלושים יום מיום ההכרזה אלא אם קבע השר מועד אחר.
- ד. הודעה על אישור מועצת העירייה לעשיית עסקה במקרקעין בעירייה איתנה, תפורסם באתר האינטרנט של העירייה בתוך 15 ימים ממועד האישור.
- ה. בוטלה ההכרזה על עירייה כעירייה איתנה, יחולו עליה מיום כניסת הביטול לתוקף, הוראות פקודת העיריות החלות על עירייה שאינה עירייה איתנה.
- ו. ביטול ההכרזה יכנס לתוקף בתום שבעה ימים מיום מסירת ההודעה ופרסומה באתר האינטרנט של משרד הפנים ואתר האינטרנט של העירייה.
- ז. לעניין מועצות מקומיות שהוכרזו כמועצות מקומיות איתנות לפי סימן ד' לפרק 11 לפקודת העיריות, יחול אותו הסדר שעל פי פקודת העיריות (כאמור בתיקון 67 לפקודת המועצות המקומיות), בשינויים המחויבים.
- ח. הרשויות שהוכרזו עד כה כאיתנות הן: אבן יהודה, אשדוד, אשקלון, באר טוביה, באר שבע, גן רווה, דרום השרון, הרצליה, חולון, חיפה, כפר סבא, כפר שמריהו, נס ציונה, נשר, עומר, פתח תקווה, ראש העין, ראש פינה, ראשון לציון, רמת גן, רמת הנגב, רעננה, תל אביב-יפו, תמר.
- אשר על כן, בכל מקום בו מבקשת רשות מקומית, הטוענת כי הוכרזה כאיתנה על פי פקודת העיריות, לבצע עסקה במקרקעין הטעונה, בדרך כלל, הצגת אישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות, יש לבקש ממנה להמציא מכתב עדכני החתום על ידי היועץ המשפטי של אותה רשות, המאשר כי הרשות הוכרזה על ידי שר הפנים כאיתנה על פי הוראות החוק הנ"ל, וכי ההכרזה בתוקף ליום ביצוע העסקה ועודנה בתוקף ביום חתימת האישור. תוקפו של אישור כאמור, יהיה לכל היותר 90 יום מיום הוצאתו.
- הומצא אישור כאמור, לא יהיה צורך באישור שר הפנים כתנאי לרישום העסקה. יודגש, כי אכרזה על רשות מקומית כאיתנה אינה פוטרת מהצגת יתר האישורים המפורטים בהוראת נוהל מס' 1.1.1 ג'.

5.14.5 רישום העברת זכויות או הערות מרשויות מקומיות ומאיגוד ערים למדינת

ישראל – חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה, תשע"ב – 2012

- א. בקשה לרישום זכויות המדינה בהתאם לחוק האמור תוגש ע"י הממונה על הנכסים במשרד האוצר בהתאם לטופס "בקשה לרישום זכויות במקרקעי תחנת כיבוי".
- ב. הערה בעניין נכס כבאות נועדה ליידע את המעיין, ואין בה כדי למנוע ביצוע רישומים באותם מקרקעין.

5.14.6 הפרשת דרכים ושטחים ציבוריים – המצאת אישורים על תשלומי החובה

כאשר העסקה היא הפרשת דרכים או שטחים ציבוריים לרשות מקומית, ללא תמורה, או כאשר העסקה היא העברת חלק של חלקה לרשות מקומית, ללא תמורה – לא ידרשו להמציא אישורים של מנהל מיסוי מקרקעין ושל הרשות המקומית.

5.14.7 פטור מהמצאת אישורי מסים

- א. עסקות המתבצעות בין הגופים – מדינת ישראל, קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח, רשות מקומית, הימנותא והאפוטרופוס לנכסי נפקדים יהיו פטורים / חייבים מהמצאת האישורים הנ"ל, בהתאם לטבלה הבאה.
- ב. ליד הפטור המופיע בטבלה מצוין מספר בסוגריים. על מנת לוודא מהי האסמכתא לפטור, נא עיין ברשימה המופיעה לאחר הטבלה.
- ג. בהעברות שנעשות בין המדינה או קק"ל לבין רשות הפיתוח, ולהיפך. אגב ביצוע פעולות תכנון, אין צורך בהמצאת אישורים על תשלומי המיסים לסוגיהם השונים.

מס' מעביר הזכות	מקבל הזכות	מס שבח	מס רכישה	מס רכוש	מיסי עירייה
1	מדינת ישראל	פטור (1) (4)	פטור (2) (7)	פטור (3)	פטור (3)
2	מדינת ישראל	פטור (1)	חייב (8)	חייב	חייב
3	מדינת ישראל	פטור (1)	פטור (2)	פטור (3)	פטור (3)
4	מדינת ישראל	פטור (1) (4)	חייב	חייב	חייב
5	מדינת ישראל	פטור (1) (2) (4)	פטור (2)	פטור (3)	פטור (3)
6	קק"ל	פטור (2) (4) (5) (7)	פטור (1)	פטור (3)	פטור (3)
7	קק"ל	פטור (5) (7)	חייב (8)	חייב	חייב
8	קק"ל	פטור (2) (5) (7)	פטור (2) (7)	פטור (3)	פטור (3)
9	קק"ל	פטור (4)	חייב	חייב	חייב

			(5) (7)			
פטור (3)	פטור (3)	פטור (2)	פטור (2) (4) (5) (7)	רשות מקומית (דרכים ושטחים ציבוריים)	קק"ל	10
פטור (3)	פטור (3)	פטור (1)	פטור (2) (4) (5)	מדינת ישראל	רשות הפיתוח	11
פטור (3)	פטור (3)	פטור (2) (7)	פטור (2) (4) (5)	קק"ל	רשות הפיתוח	12
פטור (3)	פטור (3)	פטור (2) (7)	פטור (2) (5)	הימנותא	רשות הפיתוח	13
חייב	חייב	חייב	פטור (4) (5)	רשות מקומית	רשות הפיתוח	14
פטור (3)	פטור (3)	פטור (2)	פטור (2) (4) (5)	רשות מקומית (דרכים ושטחים ציבוריים)	רשות הפיתוח	15
פטור (3)	פטור (3)	פטור (1)	פטור (2) (4) (5) (7)	מדינת ישראל	הימנותא	16
פטור (3)	פטור (3)	פטור (2) (7)	פטור (2) (4) (5) (7)	קק"ל	הימנותא	17
חייב	חייב	חייב (8)	פטור (5) (7)	רשות הפיתוח	הימנותא	18
חייב	חייב	חייב	פטור (4) (5) (7)	רשות מקומית	הימנותא	19
פטור (3)	פטור (3)	פטור (2)	פטור (2) (4) (5) (7)	רשות מקומית (דרכים ושטחים ציבוריים)	הימנותא	20
חייב	חייב	פטור (1)	פטור (4) (5)	מדינת ישראל	רשות מקומית	21

22	רשות מקומית	קק"ל	פטור (4) (5)	פטור (7)	חייב	חייב
23	רשות מקומית	רשות הפיתוח	פטור (5)	חייב (8)	חייב	חייב
24	רשות מקומית	הימנותא	פטור (5)	פטור (7)	חייב	חייב
25	א. נ. נ.	רשות הפיתוח	פטור (9)	פטור (9)	פטור (9)	אישור עירייה- חייב היטל השבחה- פטור (10)
26	נפקדים	א. נ. נ.	פטור (2) (6)	פטור (2) (6)	פטור (3)	פטור (3)
27	פיק"א	קק"ל	פטור (9)	פטור (9)	פטור (9)	חייב
28	פיק"א	הימנותא	פטור (9)	פטור (9)	פטור (9)	חייב

הערה - האפוטרופוס לנכסי נפקדים (א. נ. נ.) אינו רשאי להעביר את הנכס המוקנה לו, אלא אך ורק לרשות הפיתוח.

חוק נכסי נפקדים, התש"י – 1950 – "היה הנכס המוקנה מסוג המקרקעין, אין האפוטרופוס רשאי – (1) למכור את הנכס או להעביר באופן אחר את זכות הבעלות עליו; אולם אם תוקם רשות פיתוח על פי חוק של הכנסת, מותר יהא לאפוטרופוס למכור את הנכס לאותה רשות פיתוח, במחיר שאינו פחות משווי הרשמי של הנכס".

1. פקודת הפרשנות (נוסח חדש) סעיף 42 – "אין חיקוק בא לגרוע מכל זכות של המדינה, או להטיל עליה חובה, אלא אם נאמר בו במפורש".
2. סיכום עם מנהל מס שבח מקרקעין, שאינו רואה בפעולה זו "עסקה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963".
3. בעקבות הסיכום עם מנהל מס שבח מקרקעין, אין לדרוש אישורים, מכיוון שפעולה זו אינה "עסקה".
4. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, סעיף מס' 60 – "מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה למדינה, לרשות מקומית, לקרן הקיימת לישראל או לקרן היסוד – המגבית המאוחדת לישראל – תהיה פטורה ממס".
5. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, סעיף מס' 72 – "מכירת זכות במקרקעין על ידי רשות מקומית, רשות הפיתוח, הקרן הקיימת לישראל, הימנותא בע"מ, כל עוד היא בשליטה של הקרן הקיימת לישראל, תהיה פטורה ממס".

6. חוק נכסי נפקדים, התשי"י – 1950, סעיף 4 (א) – "בהתחשב עם הוראות חוק זה – (א) כל נכס נפקד מונה בזה לאפוטרופוס מיום מינויו, או מיום שהיה לנכס נפקד, הכול לפי התאריך המאוחר יותר.
- (ב) כל זכות שהייתה לנפקד בנכס עוברת מאליה לאפוטרופוס בשעת הקניית הנכס, ויד האפוטרופוס כיד בעל הנכס.
7. נספח לאמנה בין הממשלה לבין ההנהלה הציונית
- (א) בנספח זה "ההנהלה", לרבות קרן קיימת לישראל וקרן היסוד – המגבית המאוחדת לישראל.
- (ב) ההנהלה תהיה פטורה ממיסים ותשלומי החובה הממשלתיים האחרים המפורטים להלן בהגבלות ובתנאים, כדלקמן. (ב) מאגרות לפי תקנות העברת מקרקעין (אגרות), התשט"ז – 1965, ולפי תקנות בתים משותפים, התשי"ג – 1953. (ג) ממס שבח מקרקעין לפי חוק מס שבח מקרקעין, התשי"ט – 1949.
- (ג) (א) הפטורים שניתנו להנהלה לפי סעיפים 2 (ב), 2 (ג), יינתנו גם לחברת הימנותא בע"מ.
8. תיקון בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), (מס רכישה), תשל"ה-1974 רכישה פורסם ב- ק"ת התשמ"ב, עמ' 1570, מיום 1.9.82 "בתקנות 3 עד 17, 14, 18, 19 א', 24, 26 ו- 28, במקום פטור או פטור ממס רכישה יבוא חיוב במס רכישה בשיעור של 0.5%.
- בסיכום עם מנהל מס שבח, יש להתייחס בתיקון הני"ל לתקנה מס' 9, המתייחסת לרשות הפיתוח.
9. סיכום דברים עם מנהל מס שבח.
10. בהתאם לסיכום דיון המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי) מיום 31.01.2021.

5.15. רשות מקרקעי ישראל

5.15.1. אישור להעברת בעלות בשטח של 400 אלף דונם במקרקעי רשות הפיתוח

ומדינת ישראל

בהתאם לתיקון מס' 7 לחוק מקרקעי ישראל, התשי"ד – 1960, מאושרת העברת בעלות במקרקעי רשות הפיתוח ומדינת ישראל בשטח של 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול, התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' באלול, התשע"ד (3 באוגוסט 2014) (להלן – "התקופה הראשונה"), ו- 400 אלף נוספים למשך חמש שנים, מתום התקופה הראשונה.

5.15.2. משלוח הודעה לרשות מקרקעי ישראל על רישום פרצלציה לפי סעיף 125 לחוק

התכנון והבניה

עם רישום תוכניות מאושרות על ידי יו"ר ועדה מחוזית – בדבר חלוקה חדשה של מקרקעין הרשומים בשם המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל – יודיע הרשם בכתב לרשות מקרקעי ישראל על רישום, כאמור.

הודעה כזו תישלח רק אם רישום החלוקה נעשה ללא ידיעת הרשות וללא חתימתו על טופס בקשה לרישום.

5.15.3. דיווח פרצלציות – רשות מקרקעי ישראל

דו"חות קרקע וסדר פעולות בפרצלציה, יישלחו, כנהוג, למטפל בתיק מטעם הרשות. דו"ח המודד, הכולל מספרים סופיים, יישלח לראש תחום בכיר-בעלות ברשות מקרקעי ישראל בתל אביב, למעט אלו הנרשמות על ידי המרכז לרישום משבצות חקלאיות (פ. ר. 5.12.00).

5.16. מס רכוש וקרן פיצויים

5.16.1. אישורים על תשלומי מס הרכוש על פי סעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים

סעיף זה מסדיר את נושא דרישת הצגת אישורי מס רכוש בעת ביצוע עסקאות מכר או חכירה או משכנתה (להלן "עסקה"), בהתאם לסעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961.

1. בעת ביצוע עסקה בדירה בבית שרשום כבית משותף, אין צורך בהצגת אישור מס רכוש.
2. בעת ביצוע עסקה במגרש, שהמוכר נרשם או משכן את זכותו לאחר 1.1.2000, אין צורך בהצגת אישור מס רכוש.
3. בעת ביצוע עסקה בחכירה במגרש, אשר מנסח הרישום עולה כי היא משקפת זכות בדירה, והחכירה כאמור נרשמה לפני 1.1.2000, אין צורך באישור מס רכוש (זאת, אף אם לא חל סעיף 2 לעיל).
4. בנוסף, אין צורך בהמצאת אישור מס רכוש בעת ביצוע עסקה במגרש שבבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח או קק"ל, ובלבד שחוזה החכירה בין רמ"י לרוכש/לחוכר, נחתם לאחר 1.1.2000.
5. אין צורך בהמצאת אישורי מס רכוש כתנאי לרישום הסכם שיתוף. עם זאת, רישום הסכם שיתוף כשלעצמו אינו מהווה משום הוכחה לעסקאות הבאות על המצאת אישור היעדר חובות מס רכוש.
6. בכל מקרה אחר יש להציג אישור מס רכוש.
7. במקרים בהם נדרש אישור מס רכוש, יש לוודא כי האישור כולל את הפרטים כדלהלן:
 - א. פרטי גוש/חלקה באישור תואמים לפרטי העסקה (למען הסר ספק יודגש כי יש לקבל את האישור לכל המגרש גם אם מצוין בו תת חלקה).
 - ב. האישור כולל את שמות כל המוכרים/המחכירים/הממשכנים או שמות כל הרוכשים מושא העסקה שהוגשה לרישום. לעניין זה, ציון שם אחד משמות בני זוג ייחשב כציון שמות שני בני הזוג. כמו כן, ציון שם אחד בתוספת המילה "ואחרים", ייחשב כציון כל שמות המוכרים/המחכירים/הממשכנים או הקונים בהתאם.
 - ג. בכפוף להתאמות כאמור לעיל, יתקבל האישור גם אם אין התאמה לשטח או לחלקים הרשומים באישור.
 8. אישור מס הרכוש יכול שיהא במסמך נפרד, ויכול שיהא על גבי אישור מס השבח.

5.16.2. אישורי מס רכוש - הקפאת חוב על פי הוראת שעה

בוטל.

5.16.3. אישורי מס רכוש בבניינים על פי סעיף 54 לחוק מס רכוש

ר' סעיף 5.16.1 לעיל.

5.16.4. אישורי מס שבח ומס רכוש - יתרת חוב

ר' סעיף 6.16.1 לעיל.

5.16.5. תוקף אישורי מס שבח ומס רכוש המוגשים על ידי יורשים

ר' סעיף 2.2.24.2.

5.16.6. איחוד אישורים על תשלומי מס שבח ומס רכוש

כאשר מוצג בפני רשם המקרקעין אישור ידני המוכיח, כי המוכר שילם את מס הרכוש ותוקפו של האישור הוא עד לסוף שנת הכספים, יש להתעלם מן העובדה כי בטופס האישור של מס שבח ומס רכישה צוין כי קיים חוב במס רכוש.

5.16.7. אישור ידני לרישום פעולה בפנקסי המקרקעין

במקרים חריגים, בהם לא ניתן להנפיק אישורים ממוחשבים, ניתן יהיה לקבל אישור ידני לרישום פעולה בפנקסי המקרקעין על פי סעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א-1961 וכן אישורים ידניים על פי סעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ב-1963. תוקפם של אישורים, כאמור, מותנה במילוי כל הפרטים שבהם, ללא תיקונים, כשהם חתומים על ידי בעל הסמכות ומוטבעת עליהם חותמת.

5.16.8. אישור מס רכוש לרישום בפנקסי מקרקעין – הארכת מועד לאישורי מס רכוש

שניתנו עד ל-31/12/99

- א. תיקון מס' 27 לחוק מס רכוש, קבע את שיעור מס הרכוש החל משנת מס 2000 ל-"אפס". המשמעות הפרקטית הינה כי החל משנת 2000 אין חבות במס רכוש.
- ב. לאור האמור, בעל הקרקע אשר בידו אישור על תשלום מס רכוש עד לתאריך 31/12/99, ניתן לראותו כמי שעמד בתשלום חובו למס רכוש (2/2000).

5.17. מס שבח מקרקעין

5.17.1. בדיקת הסכום הנקוב בשטר לסכום הנקוב באישור מס שבח

בוטל.

5.17.2. איחוד אישורים על תשלומי מס שבח ומס רכוש

כאשר מוצג בפני רשם המקרקעין אישור ידני המוכיח, כי המוכר שילם את מס הרכוש ותוקפו של האישור הוא עד לסוף שנת הכספים, יש להתעלם מן העובדה כי בטופס האישור של מס שבח ומס רכישה צוין כי קיים חוב במס רכוש.

5.17.3. אישורי מס שבח ומס רכישה – טפסי מחשב

אישורי מס שבח ו/או מס רכישה יינתנו על גבי טפסי המחשב. הטופס האחד – מיועד לאישור על תשלום מס שבח, והשני – לאישור על תשלום מס הרכישה. האישורים הנ"ל יהיו קבילים רק אם תוטבע עליהם החותמת המציינת את האישור על התשלום או על הפטור, וכן החותמת של משרד מיסוי מקרקעין. (מק' 8/86).

5.17.4. אישור על תשלום מקדמה למס שבח

האישור המתוקן המונפק על ידי מיסוי מקרקעין לשם רישום עסקה בפנקסי המקרקעין נושא הערה "מ"ש מקדמה". חרף מלל זה, במידה ואישור זה נושא חותמת בנק + חתימה לצד המלל האמור (בצד שמאל למטה) יש לכבד אותו כאישור לתשלום מס שבח בגין העסקה, לכל דבר ועניין. יובהר, כי אין להסתפק בחותמת בתוך טבלת החלקים המועברים, אשר מאשרת רק את אמיתות התיקון בכתב יד שבתוכה. פקידי מיסוי מקרקעין הונחו שנית, עקב פנייתנו להקפיד על הטבעת חותמת וחתימה.

5.17.5. איחוד של חלקות בבעלות שונה

ניתן לבצע פעולת איחוד של חלקות בבעלות שונה. יש לצרף לפעולה שטר איחוד. יש לראות פעולה זו כפעולת עסקה במקרקעין, המחייבת כתנאי מוקדם לרישומה המצאת אישורים על תשלומי החובה (מס שבח, מס רכוש וכיו"ב).

5.17.6. מס מכירה – תיקון לחוק מס שבח מקרקעין – תיקון מס' 45

- א. התיקון שבנדון מטיל מס מכירה על מכירת זכויות במקרקעין, החל מיום 1.1.2000.
- ב. אשר על כן, רישום עסקה שנעשתה, החל מיום 1.1.2000, מחייב המצאת אישור נוסף בדבר מס מכירה. אין שינוי באשר לדרישה להמצאת האישורים האחרים.
- ג. תאריך עשיית העסקה מצוין באישור מס שבח / מס רכישה (7/99).
- ד. תיקון מס' 61 לחוק מיסוי מקרקעין, שאושר ביום 11.2.08 בכנסת, קובע כי מס מכירה יבוטל, החל מתאריך 1.8.07 (ספר חוקים 2134, עמ' 202). נתבקשנו על ידי נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, להנחות את מנהלי הלשכות, שלא לדרוש המצאת אישור מס מכירה במקרים בהם המקרקעין נמכרו בתאריך 1.8.07 ואילך. (תאריך המכירה מופיע באישור מס השבח).

5.17.7. אישור מס מכירה בגין העברות מקרקעין – ציון החלק המועבר

- א. בכל האישורים הניתנים להעברת דירות מגורים הפטורות ממס שבח, על פי הפרק החמישי לחוק, מודפס הפטור ממס מכירה, ולכן במקרים אלה, אין צורך בקבלת אישור נוסף לגבי מס מכירה.
- ב. בכל מקרה אחר, חובה לקבל אישור נפרד, גם עבור מס מכירה.
- ג. כל אישור חייב בציון החלקים המועברים, ואין לקבל אישור ללא ציון החלקים. (8/2000).

1.17.8. רישום הערת מקדמה לפי סעיף 16(ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין

- א. בהתאם לתיקון סעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 אשר תוקן ביום 29.12.2017, בקשה לעסקת מכר או חכירה שלא שולמו בגינה כל תשלומי המס, תתקבל בכפוף לרישום הערה במרשם בדבר חוב מס שאין בה כדי להגביל את עבירותו של הנכס (להלן: "הערת מקדמה").
- ב. כאשר מוגשת בקשה לעסקת מכר או חכירה, על מגיש הבקשה לצרף אישור "מס רכישה מקדמה" המונפק על ידי רשות המיסים, ההערה תרשם על הרוכש/ים בהתאם למפורט באישור.
- ג. מחיקת הערת מקדמה תתבצע על פי בקשת רשות המיסים בממשק המקוון שבין הרשות לבין הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין.

5.18. מסחר עם האויב

5.18.1. העברת זכויות במקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס על רכוש האויב - אישור בית

המשפט

האפוטרופוס על רכוש האויב עומד בפני מכירת מקרקעין שהוקנו לו בצווי הקנייה. העברת זכויות במקרקעין כאמור לעיל, תוכל להיעשות על פי בקשה ושטר עסקה, חתומים בידי האפוטרופוס על רכוש האויב או אדם הפועל מטעמו על פי הרשאה תקיפה. העברות כאלה אינן טעונות הרשאה של בית משפט.

5.18.2. נוהל העברת זכויות במקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס על רכוש האויב

נוכח הוראת סעיף 21 לחוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח – 1978 קובעת כי "נכסים שעבר תחילתו של חוק זה היו מוקנים לממונה על רכוש האויב לפי פקודת המסחר עם האויב, 1939, יראו אותם מתחילת חוק זה כמשוחררים מהוראות אותה פקודה וכאילו ניתן לגביהם צו ניהול". יש לנהוג בנכסים אלו כבכל נכס המנוהל על ידי האפוטרופוס הכללי מכוח הוראות חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח – 1978.

5.19. מיסים (גבייה)

5.19.1. רישום שעבודים – רשות המיסים

החל מיום 1.6.09, על פי סיכום עם רשות המיסים, לא יוטלו שיעבודים על זכויות במקרקעין על פי פקודת המיסים (גביה) בגין סכומים הקטנים מ-20,000 ש"ח. על כן, יש להחזיר לרשות המיסים שיעבודים כאלה, כשסכום החוב הנקוב בהם קטן מ-20,000 ₪.

5.19.2. שעבוד לטובת תאגיד מים

סעיף 39(ב) לחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א – 2001, קובע כי תאגיד למתן שירותי מים וביוב מוסמך להטיל שיעבוד על מקרקעין, כל עוד שיותר מ-50% מאמצעי השליטה בתאגיד מוחזק בידי רשות מקומית.

את התקיימות תנאי השליטה כאמור, יש לבדוק בכל מקרה ומקרה באתר האינטרנט של רשות המים באמצעות אחד מהקישורים הבאים:

<http://www.water.gov.il/Hebrew/Municipal-sector/FilesWaterandsewagecorporations/taagidim-list-2015.pdf>

<http://www.water.gov.il/Hebrew/Municipal-sector/financial-statements-Water-corporation/Pages/default.aspx>

הוראת סעיף 12 לפקודת המיסים (גביה), אינה חלה במקרה זה ולכן שיעבוד כאמור אינו מונע טרנזקציה. לכן, ניתן להעביר מקרקעין בהם רשום שיעבוד שהוטל לבקשת תאגיד מים, מבלי לדרוש הסכמתו, ובלבד שמקבל הזכויות יקבל את הזכויות כפוף להערה ובשטר ההעברה יצוין כי בכפוף להערה בדבר השעבוד.

5.20. משכון

5.20.1. רישום משכנתה לגבי שכירות שחלפה תקופתה

אין לאשר רישום משכנתה לגבי שכירות שחלפה תקופתה.

5.21. נאמנות

5.21.1. נאמנות – כללי

חוק הנאמנות, התשל"ט-1979, ס"ח 128, פורסם ביום 3.8.79, ותחילתו ששה חודשים לאחר פרסומו, דהיינו, ביום 3.2.81.

חוק הנאמנות מבטל את החוקים הבאים:

- פקודת ההקדשות לצרכי הצדקה
- פקודת ענייני צדקה (הנאמן הציבורי)

5.21.2. יצירת נאמנות

הוראת סעיף 2 לחוק הנאמנות קובעת כי נאמנות יכולה להיווצר באחת משלוש צורות:

- א. על פי חוק
- ב. על פי חוזה עם נאמן
- ג. על פי כתב הקדש

5.21.3. רישום הערה על קיום נאמנות

א. דרך המלך לרישום דבר הנאמנות היא זו המותווית בהוראת סעיף 4 לחוק הנאמנות, תשל"ט-1979 הקובעת לאמור- "היה בנכסי הנאמנות נכס שפעולות בו טעונות רישום בפנקס המתנהל על-פי חוק, רשאי הנאמן להודיע על קיום הנאמנות לממונה על הפנקס, והממונה ירשום בו הערה מתאימה".

ב. הערה על קיום נאמנות אפשר לרשום רק כאשר חוזה הנאמנות, או המסמך שמצרף הנאמן (כאמור בסעיף ה(2) דלעיל), כולל התחייבות של הנאמן לבצע בנכסי הנאמנות פעולות שתוקפן תלוי ברישום בפנקס המקרקעין.

ג. הערה על קיום נאמנות תירשם בפנקס רק על סמך הודעה של נאמן, ולא של יוצר הנאמנות או הנהנה (אם אינו הנאמן).

ד. נוסח ההערה שתירשם בפנקס יהיה, כדלהלן: "קיימת נאמנות; שטר מס' _____ מיום _____".

ה. משמוגשת בקשה לרישום הערה על קיום נאמנות, יש לבקש את המסמכים בהתאם לשלוש צורות הנאמנות, כדלהלן:

1. על פי חוק-

בכל מקרה שמוגשת בקשה לרישום הערה על קיום נאמנות על פי חוק, יש להעביר את הבקשה למנהל הרשות – לקבלת הנחיות מתאימות.

2. על פי חוזה-

יש לבקש מהנאמן שייצרף את חוזה הנאמנות לבקשה; אם אין ברשות הנאמן חוזה הנאמנות, עליו לכלול בבקשה את הפרטים הבאים: התחייבויותיו של הנאמן כלפי הנהנה, שם יוצר הנאמנות, שם הנהנה, ומטרת הנאמנות.

החתימה על בקשה לרישום הערה כנ"ל, תאומת כדרך שמאמתים חתימה על שטר עיסקה.

משנרשמה הערה על קיום נאמנות לא תירשם עסקה או פעולה הסותרת את תוכן ההערה אלא בהסכמת הנהנה או לפי צו של בית המשפט.

הערה כזאת תימחק: על-פי צו של בית המשפט, או בהסכמת הנהנה; או אם הוכח לרשם כי עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם יודיע מראש לנהנה על כוונתו למחוק את ההערה וייתן לו זמן סביר לפנות לבית המשפט.

3. על פי הקדש-

ו. הערה על קיום נאמנות עפ"י הקדש תירשם רק לפי בקשה שתוגש על-ידי הנאמן (כאמור בסעיף 4 לחוק הנאמנות). לבקשה, שהחתימה עליה תאומת בדרך שמאמתים שטר עסקה, יש לצרף אחד מהמסמכים הבאים:

- כתב חתום בידי יוצר ההקדש בפני נוטריון
- צוואה של יוצר ההקדש

ז. משנרשמה הערה על קיום נאמנות על-פי כתב הקדש, לא תיעשה פעולה או עסקה הסותרת את תוכן ההערה אלא על פי צו של בית המשפט, או על פי הסכמת יוצר ההקדש, אם בכתב ההקדש שמר לעצמו זכות לשנות את תנאיו.

ח. הערה על קיום נאמנות על פי כתב הקדש תימחק: על-פי צו של בית המשפט; או לפי בקשת יוצר ההקדש, אם בכתב ההקדש שמר לעצמו את הזכות לבטלו, ונתן הסכמתו לכך בכתב וחתימתו על כתב ההסכמה אומתה כדן.

ט. הובהר כי אין מניעה לרשום הערה על קיומה של נאמנות בגין זכות המעוגנת בהערת אזהרה.

5.21.4. הקדש דתי

הוראת סעיף 41(א) לחוק הנאמנות קובעת, לאמור - "לגבי הקדש דתי שנוסד בפני בית דין דתי על פי הדין הדתי רשאי בית הדין הדתי להורות שהוראות חוק זה בענין יצירת הקדש ובענין ניהולו הפנימי לא יחולו עליו".

א. במקרה שההקדש הדתי נוצר לפני 3.2.1980 (תחילת תוקפו של חוק הנאמנות, תשל"ט-1979) ירשם ההקדש כבעל הזכות במקרקעין (תוך ציון המילה "הקדש"), ונאמני ההקדש יירשמו בהערה (תוך ציון העובדה שמדובר בנאמני ההקדש).

ב. במקרה שההקדש הדתי נוצר לאחר 3.2.1980, יירשמו נאמני ההקדש כבעלי הזכות בחלקים שווים, ועל זכויותיהם תרשם הערה בדבר ההקדש, אלא אם כן צורפה לבקשה החלטה של בית הדין הדתי הרלוונטי שקבע כי חוק הנאמנות לא יחול על ההקדש האמור. במקרה זה ירשם ההקדש כבעל הזכות במקרקעין ונאמני ההקדש יירשמו בהעברה כמפורט בסעיף א' לעיל)

ג. המסמכים הנדרשים לרישום ההקדש כאמור:

1. בקשה חתומה ומאומתת כדין על ידי נאמני ההקדש.

2. צו מקורי של בית הדין הדתי היוצר את ההקדש וקובע מי הם נאמני ההקדש.

3. שטר הקדש מקורי או מאושר כהעתק נאמן למקור על ידי בית הדין.

4. התייחסות מיסוי מקרקעין לבקשה.

ד. בעת ביצוע עסקה/פעולה בנכסי הקדש, יש לדרוש את חתימת נאמני ההקדש על השטר/בקשה, בצירוף אישור בית הדין הדתי הרלוונטי לעסקה/הפעולה המבוקשת, וזאת בנוסף לכל המסמכים הנדרשים בהתאם לדין ולנהלים לביצוע העסקה/הפעולה.

ה. הן לרישום הקדש והן לביצוע פעולה בנכסי הקדש, כאשר מדובר בהקדש דתי נוצרי יש לקבל את עמדת היועץ לענייני עדות נוצריות במשרד המשפטים.

5.21.5 רישום הקדש והערת נאמנות ללא צורך ברישום הבעלות בשם הנאמן

א. בפסק דין רע"א 46/94 אברמוב נ' הממונה על מרשם המקרקעין, פ"ד(2) 202 (1996), התקבלה עמדת הממונה על המרשם כי על פי החוק הקיים, אין הקדש ציבורי בגדר אישיות משפטית, ועל כן לא ניתן לרשמו כבעל הזכויות בנכס המקרקעין.

פסקי הדין המרכזיים ניתנו על ידי כב' הנשיא ברק והשופט מצא.

מכאן, שאין לרשום נכס מקרקעין על שם הקדש, גם לא על פי צוואה. (ראה גם ע"א 2364/04 הרן נגד הקדש קרן המנוח יצחק גבריאלוביץ ז"ל. פסק דינו של בית משפט העליון מיום 5.5.10).

ב. בפסק הדין מעלה הנשיא ברק סוגיה נוספת הקשורה לעניינינו – האם יש צורך בהעברת בעלות לנאמן כתנאי לרישום הערה בדבר הנאמנות.

קיימת מחלוקת בין המלומדים בענין זה. בפסקי דין מחוזיים [המ' (מחוזי ת"א) 12844/86 אל-על נתיבי אויר לישראל בע"מ נ' בלס, פ"מ תשמ"ט(1) 45; ע"א 192/90 פישר ואח' נ' הממונה על המרשם (לא פורסם)] (ניתן למצוא את פסק הדין בספרו של אריה אייזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, כרך א', בעמ' 357) אומצה הדעה לפיה אין חוק הנאמנות דורש העברת בעלות לנאמן.

בפרשת **אברמוב**, הנזכרת לעיל, נאמר על ידי הנשיא ברק לגבי הסוגיה, כי היא הושארה בצרכי עיון. יתר השופטים מסכימים עמו, פרט לשופט מצא הגורס שנאמנות הינה יחס של זיקה, ולא בעלות.

סוכם: לאור זאת, ההנחיה הנוכחית היא שאין צורך לדרוש, בתנאי לרישום הערה בדבר נאמנות, שמקרקעין יירשמו על שם הנאמן (במידה ואינם רשומים על שמו).

להסרת ספק, נאמנות בעניין זה – לרבות הקדש.

לגבי המסמכים הדרושים לצורך רישום הערה בדבר נאמנות, תחול הוראת הנוהל 5.21.3 ה. בשינויים המחייבים.

ג. ישנם מקרי נאמנות בהם מתאים לרשום הערת אזהרה, וסעיף 42 לחוק הנאמנות התשל"ט-1979 מאפשר זאת.

5.21.6. החלפת הנאמן

א. בכל מקרה של החלפת נאמן, או מינוי נאמן נוסף, יש לרשום את הנאמן החדש/הנוסף, כבעל המקרקעין, במקרה שהנאמן הקודם רשום כבעלים ולראות פעולה זו כעסקה רגילה, לכאורה, שרישומה טעון המצאת אישורים על תשלום המס לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) או על פטור ממנו.

אישור מנהל מס שבח מקרקעין פטור ממס, אין לראות פעולה זו כעסקה ולכן אין לדרוש אישורים של מנהל מס רכוש ושל ראש הרשות המקומית.

ב. במקרה שהמקרקעין אינם רשומים בשם הנאמן ורשומה הערה לפי סעיף 4 לחוק הנאמנות, תתוקן ההערה כך שיירשם הנאמן החדש.

ג. רשומים מקרקעין על שם נאמן ובהם הערה על קיום נאמנות, לא תירשם לגביהם ירושה, אלא אם כן בחוזה הנאמנות נאמר במפורש כי במות הנאמן יהיו יורשיו נאמנים במקומו.

5.22. נוטריונים

5.22.1. תיקון בחוק הנוטריונים - ייפוי כוח לבצוע עסקה במקרקעין

א. התיקון הנ"ל פורסם בספר חוקים תשל"ח, מס' 887 ביום 10.3.78.

ב. לאור התיקון, יהיה נוסח סעיף 20 כדלהלן:

1. יפוי-כוח כללי ויפוי-כח לביצוע עסקאות במקרקעין הטעונות רישום במרשם המקרקעין, לא יהיו בני-תוקף אלא אם ערך אותם נוטריון או אימת את החתימות שעליהם, כאמור בחוק זה ובתקנות על פיו; הוראה זו אינה גורעת מסעיף 91 לחוק הלשכה.

2. סעיף זה אינו חל על יפוי-כוח שניתן בחוץ לארץ לפי דיני המקום שבו ניתן. (התחילה: מיום 11.6.77).

ג. הוסף סעיף חדש 50א. המסמיך נציגים דיפלומטיים ונציגים קונסולריים של ישראל להשתמש בחוץ לארץ בסמכויות נוטריון. להלן נוסח הסעיף:

"(א) נציגים דיפלומטיים ונציגים קונסולריים של ישראל כמשמעותם בסעיף 29 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, מוסמכים להשתמש בחוץ-לארץ בסמכויות נוטריון, ודין פעולה שנעשתה בידי נציג כאמור מכוח סמכויות אלה כדין פעולה של נוטריון. נציג כאמור לא ישתמש בסמכויות נוטריון, אלא לאחר שישתתף בהשתלמות קצרה, במתכונת שיקבע המנהל הכללי של משרד החוץ, או מי שהוא הסמיך לכך, בהתייעצות עם ועדת הרישיונות.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאי שר המשפטים, בהסכמת שר החוץ, לקבוע בתקנות את שיעור השכר שיקבל נציג דיפלומטי או קונסולרי בעד שירותיו לפי חוק זה, בשינוי מהשכר שנקבע לפי סעיף 146(1); שכר כאמור ישולם לאוצר המדינה ויכול שיהא שונה במדינות השונות שבהן ייגבה ושייקבע במטבע המדינה שבה ייגבה."

ד. החל מיום 26.6.2019 חלה חובה על הנוטריונים לערוך את האישורים הנוטריוניים אך ורק על גבי נוסח הטפסים החדש. בהתאם לזאת, יתקבלו אימותי נוטריונים רק ע"ג [נוסח הטפסים המופיע באתר המחלקה לרישוי נוטריונים](#).

5.22.2 אימות נוטריוני של חתימה על ייפוי כוח לביצוע עסקה במקרקעין

סעיף 20 לחוק הנוטריונים, תשל"ו-1976 מורה, כי ייפוי כוח כללי וייפוי כוח לביצוע עסקאות במקרקעין הטעונות רישום במרשם המקרקעין, לא יהיה בר-תוקף אלא אם נוטריון אימת את החתימות שעליו כאמור בחוק זה ובתקנות על-פיו. הוראת החוק אינה גורעת מסעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין.

מכאן – שכאשר בודקים תוקפו של ייפוי-כוח המאומת ע"י נוטריון, כדי להוכיח אם השלוח אכן כשיר לחתום על שטר העסקה בשם שולחו, יש לבדוק גם אם אימות חתימת השולח על ידי הנוטריון נעשה בהתאם להוראות שנקבעו לכך בתקנות הנוטריונים, תשל"ז-1977 (כגון תקנות 9, 10, 17, 18, 21).

סטייה מאותן תקנות כמו אי הטבעת חותם מתכת של הנוטריון בצד אימות החתימה, מהווה פגם מהותי בפעולה הנוטריונית (שכן דרישה זו נועדה למנוע זיוף או שימוש לרעה), וממילא לא יהא אז ייפוי הכוח משום שהחתימה עליו לא אומתה, כאמור בחוק הנוטריונים ובתקנות על-פיו.

5.22.3 ייפוי כוח שנחתם על ידי חברה ואומת על ידי נוטריון

אם ייפוי כוח נחתם על ידי חברה, ואושר על ידי נוטריון, כי מי שחתם על ייפוי הכוח רשאי לחתום בשם החברה – אין צורך לצרף לבקשה פרוטוקול, ואישור עורך דין.

5.23 נכסי נפקדים

5.23.1 רישום נכסים נפקדים, המוקנים לאפוטרופוס על נכסי נפקדים

- א. סעיף 1 לחוק הירושה, תשכ"ה-1965 מורה כי "במות אדם עובר עזבונו לירשיו".
- ב. יש זכות בעלות, או זכות אחרת במקרקעין – הרשומה בשמו של אדם, שנפטר - עברה לירשיו שאחד מהם נפקד והאחרים אינם נפקדים.

- ג. במקרים כאלה, אם האפוטרופוס לנכסי נפקדים אישר בכתב שחלק מזכות הבעלות בנכס מסויים הוא נכס נפקד, ייחשב הנכס לנכס נפקד כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר (כאמור בסעיף 30 (ב) לחוק נכסי נפקדים, תשי"י-1950).
- ד. סעיף 4(א)(1) לחוק נכסי נפקדים, מורה ש"כל נכס נפקד מוקנה בזה לאפוטרופוס מיום פרסום מינויו, או מיום שהיה לנכס נפקד, הכל לפי התאריך המאוחר יותר".
- ה. לפיכך - כאשר ימציא האפוטרופוס לנכסי נפקדים אישור בכתב, לפי סעיף 30(ב) לחוק נכסי נפקדים, שחלקי יורש נפקד, בנכס מסויים שבעזבונו אדם שאינו נפקד, הוא נכס נפקד, כי אז יש לרשום חלקים אלה כמוקנים לאפוטרופוס על פי אישור כאמור.

5.24. עמותות

5.24.1. המשך תחולת החוק העותמאני

החוק העותמאני על האגודות (1909), ימשיך לחול:

- א. על אגודות קיימות, כל עוד לא נרשמו כעמותה.
- ב. על אגודות קיימות, כל עוד לא נמחקו על ידי רשם העמותות.
- ג. על אגודות שהן מפלגות פוליטיות קיימות, או שנוסדו לפני עבור שנתיים מיום תחילת החוק.
- ד. על אגודות שהן ארגונים של עובדים או של מעבידים קיימים, או שנוסדו לפני עבור שלוש שנים מיום תחילת החוק.
- ה. על עמותות ששר הפנים יקבע בתקנות; במקרה זה יחולו אותן הוראות חוק ששר הפנים יקבע שיחולו על אותה עמותה.

5.24.2. המשך פעילותן של אגודות עותמאניות קיימות

- א. אגודות עותמאניות קיימות תמשכנה לפעול על פי החוק העותמאני של האגודות.
- ב. אגודה עותמאנית רשאית תוך שנה מיום תחילת החוק להגיש בקשה להירשם כעמותה.
- ג. רשם העמותות רשאי להאריך את המועד של השנה, על פי בקשה שהאגודה הגישה לו תוך אותה שנה.
- ד. אגודה שלא בקשה להרשם כעמותה תוך תקופת השנה (או לאחר שנה אם המועד הוארך), רשאי רשם העמותות למחוק אותה.

5.24.3. כינון עמותה

- א. עמותה תיכון עם רישומה בפנקס העמותות.
- ב. אגודה עותמאנית שתהיה לעמותה מהיום שצויין בתעודת הרישום של פנקס העמותות.
- ג. משנרשמה עמותה - יפרסם רשם העמותות הודעה על כך ברשומות ויתן לעמותה תעודת רישום.
- ד. מיום הרישום המצויין בתעודת הרישום תהיה העמותה תאגיד כשר לכל זכות, חובה, ופעולה משפטית.

ה. תעודת הרישום שניתנה על ידי רשם העמותות, תהיה ראיה חלוטה שהעמותה נוסדה כדין.

5.24.4. פירוק עמותה – כללי

עמותה יכולה להתפרק באחת משתי דרכים:

- פירוק מרצון.
- פירוק לפי צו של בית-משפט.

5.24.5. פירוק מרצון ומינוי מפרק

א. עמותה רשאית באסיפה כללית, ברוב של 2/3 מהמצביעים באסיפה, להחליט על פירוק מרצון ועל מינוי מפרק.

ב. תחילת הפירוק- כעבור שבועיים מקבלת ההחלטה, זולת אם נקבע בה תאריך מאוחר יותר.

ג. תפקידי המפרק:

1. לכנס את נכסי העמותה ולגבות החובות המגיעים לה.
2. לממש את נכסי העמותה, במידה ודרושה לפרעון חובותיה.
3. לפרוע את חובות העמותה.
4. לנהוג ביתרת הנכסים בהתאם לאמור בתקנון העמותה, או בהתאם להוראות ביהמ"ש.

5.24.6. פירוק על ידי בית משפט ומינוי מפרק

בית משפט רשאי לצוות על פירוק עמותה, ועל מינוי מפרק, תחילת הפירוק – ביום מתן הצו, זולת אם נקבע בו יום אחר.

על פירוק עמותה על ידי בית משפט ועל מינוי מפרק יחולו ההוראות הקשורות לפירוק חברה ומינוי מפרק לפי חוק החברות.

5.24.7. ייצוג עמותה

א. לכל עמותה יהיה ועד אשר מתפקידו לנהל את עניני העמותה ולפעול לטובת העמותה במסגרת מטרותיה ובהתאם לתקנון ולהחלטות האסיפה הכללית.

ב. עמותה חייבת להגיש לרשם העמותות הודעה על מינוי חבר של הועד והעתק מההחלטה בדבר אלה הרשאים לחתום בשם העמותה.

ג. הועד רשאי להסמיך שניים או יותר מבין חבריו ולחתום בשם העמותה על מסמכים שיחייבו אותה, ולבצע בשמה פעולות שהן בתחום סמכותו.

5.25. עתיקות

5.25.1. רישום הערות בדבר אתר עתיקות בפנקסי המקרקעין

- א. עם קבלת ילקוט פרסומים הכולל רשימות של נכסים המוגדרים כאתרי עתיקות, תירשמה הערות מתאימות בפנקסי המקרקעין.
- ב. ישלח מכתב לראש ענף ארכיון ברשות העתיקות, המאשר כי נרשמו הערות בדבר אתר עתיקות לגבי כל אחת מהחלקות המפורטות בילקוט פרסומים מספר _____ מיום _____.
- במכתב זה יצויינו כל החלקות בהן לא נרשמה הערה על אתר עתיקות וכן הסיבה לאי רישום ההערה.
- ג. לא יהיה צורך בהנפקת נסחי רישום לאחר רישום ההערות.

5.26. קרקעות (רכישה לצרכי ציבור)

5.26.1. סעיפי הפקודה הנוגעים לענייננו

1. סמכויות שר האוצר [תיקון : תש"ע]

אם נוכח שר האוצר, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, כי דרוש או נחוץ הדבר לכל צורך ציבורי רשאי הוא –

- (א) לרכוש את בעלותה של כל קרקע;
- (ב) לרכוש את החזקה או את השימוש בכל קרקע לתקופה מסוימת;
- (ג) לרכוש כל זכות שימוש בכל קרקע או כל זכות אחרת בה או עליה;
- (ד) להטיל כל זכות שימוש על כל קרקע או כל הגבלה אחרת על השימוש בכל זכות הקשורה בבעלות על אותה קרקע, בשלמו אותם פיצויים או אותה תמורה כפי שיוסכם עליהם או כפי שיוחלט עפ"י הוראות הפקודה הזאת.

2. הודעות [תיקון : 1946, תש"ע]

(1) מקום שמתכוון שר האוצר לרכוש כל קרקע לצורך ציבורי כל-שהוא, יגרום כי תתפרסם ברשומות הודעה על כוונתו זאת, והודעה זאת תהיה בטופס א' או בטופס ב' הרשומים בתוספת, הכל לפי הטופס הנאות. כמו כן, יגרום כי יוצגו טפסים של אותה הודעה במקומות נוחים על הקרקע, או סמוך לקרקע, שעומדים לרכשה, ונוסף על כך יגרום, כי יימסר העתק של אותה הודעה, לכל אדם, ששמו נרשם בספרי האחוזה כבעליה של הקרקע, או כאדם שיש לו טובת הנאה בה, ומסירה זאת תבוצע בין מתוך מסירה לידי ממש של האדם, שלו יש למסרה, או מתוך השארת העתק של אותה הודעה במקום מגוריו הידוע לאחרונה, או מתוך שליחתה בדואר במכתב רשום, שעליו נכתבה כתבתו של אותו אדם לפי כתובת הדואר שלו הידועה לאחרונה, אם יש כזאת.

(2) פרסום ברשומות של הודעה לפי סעיף קטן (1) רואים אותו כראיה מכרעת ששר האוצר אישר את מטרת הרכישה.

(3) לאחר שתתפרסם הודעה לפי סעיף קטן (1) יגרום מנהל אגף רישום והסדר הקרקעות - כל אימת שהדבר מעשי - כי תירשם אזהרה בספרי האחוזה בדבר פרסומה של אותה הודעה; אותה אזהרה תבוטל לאחר שתתפרסם הודעה - לפי סעיף קטן (1) לסעיף 14 -

על חזרה מרכישה בגין כל קרקע שבה נוגעת האזהרה, או לאחר שתירשם הממשלה - לפי סעיף קטן (2) לסעיף 19 - כבעליה של כל קרקע, שבה נוגעת האזהרה.

3. כוח לקנות אחיזה [תיקון: 1946, תש"ע]

(1) שר האוצר רשאי להורות - בהודעה שתפורסם ברשומות לאחר פרסום ההודעה לפי סעיף 5, או אם הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, מטעמים שיירשמו, או שהיא קרקע שסעיף 5א אינו חל לגביה - אף יחד עם ההודעה לפי סעיף 5 - לכל אדם שיש לו החזקה בקרקע שעומדים לרכשה, למסור את החזקה בקרקע עם תום מועד התקופה הנקובה לכך בהודעה או לפניו, ואותה תקופה לא תפחת מכדי חדשיים מתאריך פרסום אותה הודעה ברשומות, אלא אם דרושה הקרקע באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, והרצאת דברים בהודעה כזאת כי הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, תהיה ראייה מכרעת לאותה עובדה; הודעה כאמור בסעיף קטן זה תהיה בהתאם לטופס ב', ג' או ד' שבתוספת, לפי העניין, והיא תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, וכן תוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור.

(2) לא תפורסם הודעה לפי סעיף קטן (1) אם חלפו למעלה משנתיים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5, ואולם רשאי שר האוצר, במהלך התקופה האמורה, להאריכה בתקופה נוספת, בהחלטה מנומקת בכתב, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על ארבע שנים; הודעה על הארכת התקופה לפי סעיף קטן זה תפורסם ברשומות.

(ב.1) כתום מועד התקופה הנקובה בהודעה, שתימסר לפי סעיף קטן (1), יהיה שר האוצר זכאי להיכנס אל הקרקע, או לעלות עליה ולקנות החזקה בה בהתאם לכך.

4. התקופה להתחלת ביצוע של מטרת הרכישה [תיקון: תש"ע]

(א) בהודעה לפי סעיף 7 יקבע שר האוצר את התקופה שבמהלכה יש להתחיל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע, שלא תעלה על שמונה שנים ממועד פרסום ההודעה, ואולם רשאי הוא בהחלטה מנומקת בכתב, לקבוע בהודעה כאמור תקופה ארוכה יותר, ובלבד שלא תעלה על 15 שנים ממועד פרסום ההודעה (להלן - תקופת התחלת ביצוע).

(ב) במהלך תקופת התחלת הביצוע שקבע שר האוצר לפי סעיף קטן (א), רשאי הוא להאריכה הנחלטה מנומקת בכתב, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על 17 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7; הודעה על הארכה כאמור תפורסם ברשומות, תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, ותוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור.

5. חזרה מרכישת קרקע [תיקון: 1946 תש"ע]

א. פורסמה הודעה לפי סעיף 5, וכל עוד לא קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, רשאי הוא לחזור בו, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת אותה קרקע, מתוך שימסור, באופן המפורט בסעיף 5, הודעה שהוא חוזר בו, לכל בני-אדם ששמותיהם נרשמו בספרי האחווה כבעלי הקרקע, שמרכישתה הוא רוצה לחזור בו, או כבעלי כל זכות או טובת הנאה באותה קרקע, וכן לכל בני-אדם זולת בני האדם האמורים, שהגישו תביעה לאותה קרקע בהמשך להודעה על כוונה לרכוש אותה קרקע, שנמסרה לפי סעיף 5, ומתוך מילוי אחריה, ולאחר פרסום ברשומות של אותה הודעה, שהוא חוזר

בו, תפוסר הקרקע הנזכרת באותה הודעה לגמרי מנפקותה של אותה הודעה על כוונה לרכוש אותה קרקע, לרבות חיוב לשלם פיצויים עליה.

- א.1. פורסמה הודעה לפי סעיף 5, ומתקיים אחד מאלה בטרם קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, יחזור בו שר האוצר מרכישת הקרקע לפי הוראות סעיף זה:
- א. לא פורסמה הודעה לפי סעיף 7 עד תום התקופה לפרסומה כאמור בסעיף (א1) של הסעיף האמור;
- ב. תמה תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגביה;
- ג. תם הצורך הציבורי שלשמו נדרשה הקרקע ושר האוצר לא החליט על צורך ציבורי אחר לפי הוראות סעיף 14א.

ב.

א.1. (א) בסעיף זה, "בעל זכויות בקרקע" – מי שהיה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 בעל הקרקע, או בעל זכות או טובת הנאה בקרקע שבמועד החזרה מהרכישה טרם הסתיימה לפי תנאיה המקוריים, ולפי תנאיה המקוריים של הזכות או של טובת הנאה ניתן לממשה בקרקע במועד החזרה מהרכישה, וכן מי שהועברו לו הזכויות האמורות בקרקע;

(ב) 1. קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, ולא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע בתקופת התחלת הביצוע, או שלא היתה התחלת ביצוע כאמור ותם הצורך הציבורי שלשמו נדרשה הקרקע ושר האוצר לא החליט על צורך ציבורי אחר לפי הוראות סעיף 14א, ישיב שר האוצר לבעל הזכויות בקרקע את הזכויות שנרכשו ממנו לפי פקודה זו בהתאם להוראות סעיף זה ובכפוף לתנאים הקבועים בו (בסעיף קטן זה – זכות להשבה);

2. לא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע מסוימת מתוך הקרקע שנרכשה, אך היתה התחלת ביצוע של חלק של ממש ממטרת הרכישה בקרקע שנרכשה או בחלק ממנה, והקרקע המסוימת עודה דרושה לביצוע של מטרת הרכישה, יראו לענין סעיף זה כאילו היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה בקרקע המסוימת; לענין זה, "הקרקע שנרכשה" – הקרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 5;

ג. שר האוצר יודיע לבעל הזכויות בקרקע על זכותו להשבה כנגד השבת הפיצויים שקיבל ויבקשו להודיע בכתב למי שיקבע בהודעה ובתוך התקופה שיקבע בה ושלא תפחת משישה חודשים, אם ברצונו לממש את הזכות להשבה או אם העביר את זכויות בקרקע לאחר; הודיע בעל הזכויות בקרקע לשר האוצר כי העביר את זכויותיו בקרקע לאחר, יודיע שר האוצר לבעל הזכויות החדש בקרקע על זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן זה;

ד. הודיע בעל הזכויות בקרקע, בכתב, בתוך התקופה שנקבעה לפי פסקה (ג) על בחירתו לממש את זכותו להשבה והשיב לשר האוצר את הפיצויים לפי הוראות סעיף זה, יחזור בו שר האוצר מרכישת הזכויות בקרקע בהתאם להוראות סעיף זה;

ה. היו בעלים בקרקע, ובקרקע שהיא מקרקעי ישראל – חוכרים לדורות, ולא כולם הודיעו על בחירתם לממש את זכותם להשבה לפי פסקה (ד), יחזור בו שר האוצר מרכישת הזכויות בקרקע לגבי מי שהודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה;

ו. בלי לגרוע מהוראות פסקה (ה), היו בעלים של זכויות אחרות מהמנויות בפסקה האמורה, ולא כולם הודיעו על בחירתם לממש את זכותם להשבה, רשאי שר האוצר לחזור בו מרכישת הזכויות האמורות בפסקה זו, כולן או מקצתן, ורשאי הוא לקבוע הוראות לעניין זה, באישור ועדת הכספים של הכנסת;

ז. (1) הוראות סעיף זה לא יחולו אם קיימת תכנית בת-תוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה לגבי הקרקע, ובשל התכנית חזרה מרכישת הקרקעי היא בלתי אפשרית או שהתכנית אינה ניתנת למימוש בידי בעלי הזכויות בקרקע;

(2) לעניין פסקה (1), לא יראו תכנית בת-תוקף כתכנית שאינה ניתנת למימוש בידי בעל הזכויות בקרקע אלא לאחר שניתנה לבעל הזכויות בקרקע הזדמנות לפעול לשם שינוי התכנית לפי כל דין, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידו, בתקופה שהורה שר האוצר, שלא תפחת משנתיים; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה שהורה עליה, אם מצא כי קיים סיכוי סביר לשינוי התכנית בתוך התקופה המוארכת, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידי בעל הזכויות בקרקע;

ח. לא הודיע בעל הזכויות בקרקע כאמור בפסקה (ד), או שמסר הודעה כאמור אך לא השיב את הפיצויים לפי הוראות סעיף זה, רשאי שר האוצר להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך.

(2) מקום שחזר בו שר האוצר, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת כל קרקע לפי הוראות סעיפים קטנים (1), (א1) או (ב1), יחולו הוראות אלה:

(א) בעלי הזכויות בקרקע זכאים לקבל משר האוצר כל אותן הוצאות שעמדו בהן בגלל ההליכים של רכישה, או בתוצאתם, ופיצויים על נזק, אם יש כזה, שהיו עשויים לעמוד בו בגלל ההודעה על הכוונה לרכוש אותה קרקע, שנמסרה לפי סעיף 5, או בתוצאתה, ואולם הם לא יהיו זכאים לקבל פיצוי בשל אי-השימוש בקרקע או בשל העדר ההנאה ממנה בתקופה שבה היתה בחזקתו של שר האוצר אלא כמפורט בסעיף קטן זה;

(ב) בעל הזכויות בקרקע ישיב לשר האוצר את סכום הפיצויים שקיבל בעד הקרקע או טובת ההנאה בקרקע, לפי העניין, כשהוא צמוד למדד לפי שיעור עליית המדד ממועד קבלת הפיצויים ועד מועד החזרתם בפועל, בתוספת ריבית צמודה בגובה מחצית השיעור שנקבע, לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית" לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – חוק פסיקת ריבית והצמדה);

(ג) לא קיבל בעל הזכויות בקרקע פיצויים בעד הקרקע או בעד טובת ההנאה בקרקע, לפי העניין, ישלם לו שר האוצר, ריבית צמודה כאמור בפסקה (ב), על סכום הפיצויים שהיה זכאי לקבל לפי פקודה זו, ממועד תפיסת החזקה בקרקע ועד המועד שבו חזר בו שר האוצר מהרכישה, ובעל הזכויות בקרקע לא יהיה זכאי לפיצויים האמורים;

(ד) (1) היה שווי זכויותיו של בעל הזכויות בקרקע במועד שבו הודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן (ב1) (בפסקה זו – מועד ההודעה) גבוה משוויין ערב הרכישה על ידי שר האוצר בשל השקעות ופעולות להשבחת הקרקע

שביצע לגביה שר האוצר או מי מטעמו, לרבות פעולות תכנון שיזם, ישלם בעל הזכויות בקרקע לשר האוצר, בתוך שנתיים ממועד ההודעה, תשלום בשיעור היטל ההשבחה שהיה משתלם בידי בעל הזכויות בקרקע לוועדה המקומית אילו היה מחויב בהיטל השבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה במועד ההודעה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית צמודה בשיעור שנקבע לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית", לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, ממועד ההודעה ועד מועד התשלום בפועל (בסעיף קטן זה – תשלום בעד ההשבחה);

(2) לא שילם בעל הזכויות בקרקע את התשלום בעד ההשבחה עד המועד שבו השיב לו שר האוצר את הזכויות בקרקע, יוטל שיעבוד על זכויות בעל הזכויות בקרקע לטובת שר האוצר; היתה הקרקע רשומה בפנקסי המקרקעין, תירשם, לפי בקשת שר האוצר, הערה בשל השיעבוד; נרשמה הערה כאמור, לא תירשם כל פעולה להעברת זכויותיו של בעל הזכויות בקרקע; אישר שר האוצר כי שולם התשלום בעד ההשבחה, יבוטל השיעבוד ותימחק ההערה;

(3) התשלום בעד ההשבחה ייקבע בידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי שהוא הסמיך לכך, בתוך 60 ימים מהמועד שבו בעל הזכויות בקרקע הודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן (ב1); חלק בעל הזכויות בקרקע על הקביעה כאמור, יחולו הוראות סעיף 9א, בשינויים המחויבים;

(ה) השבת הקרקע לבעל הזכויות בה תיחשב מימוש זכויות כהגדרתו בפסקה (3) להגדרה "מימוש זכויות" שבתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולעניין זה יחולו, בשינויים המחויבים, הוראות סעיף 21 לתוספת האמורה; הוראות סעיפים 102 ו-103א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין המס ששילם בעל זכויות בשל רכישת הזכויות על ידי שר האוצר, כאילו נתבטלה הרכישה.

(3) במקרה סכסוך בדבר סכום כל הוצאות או פיצויים או ריבית או החזר פיצויים העשויים להשתלם לפי סעיף קטן (2), רשאים היועץ המשפטי לממשלה או בעל הזכויות בקרקע לפנות לבית המשפט בבקשה לקבוע את סכומם.

6. שינוי מטרת הרכישה [תיקון: תש"ע]

(א) בסעיף זה, "מטרת הרכישה המקורית" – מטרת הרכישה שפורטה בהודעה לפי סעיף 5.

(ב) קרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 7, רשאי שר האוצר, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, ולאחר שנתן הזדמנות לבעל הקרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם כאמור בסעיף 5א(א) נגד שינוי מטרת הרכישה, להחליט כי היא דרושה לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית, שאינו צורך ציבורי של הקמה, הרחבה או פיתוח של יישוב, או צורך הנובע מהם או כרוך בהם (בסעיף זה – מטרת הרכישה החדשה), בכפוף להוראות אלה:

- (1) שר האוצר יפרסם ברשומות הודעה על החלטתו, בהתאם לטופס ה' שבתוספת, שבה תפורט, בין השאר, מטרת הרכישה החדשה;
- (2) בהודעה לפי פסקה (1) יקבע שר האוצר את התקופה שבמהלכה יש להתחיל בביצוע של מטרת הרכישה החדשה, שתחילתה במועד פרסום ההודעה, ויחולו לגבי התקופה האמורה הוראות סעיף 7ב, בשינויים המחויבים;
- (3) הודעה לפי סעיף קטן זה תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, ותוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור;
- (4) שוכנע שר האוצר כי התקיימו טעמים מיוחדים המצדיקים לעשות כן, רשאי הוא בהחלטה מנומקת בכתב להחליט כי הקרקע דרושה לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית, שהוא צורך של הקמה, הרחבה או פיתוח של יישוב, או צורך הנובע מהם או כרוך בהם.
- (ג) מומשה מטרת הרכישה המקורית, רשאי שר האוצר להמשיך ולהשתמש בקרקע לאותה מטרה, עד למימוש מטרת הרכישה החדשה.
- (ד) הוראות סעיפים 14 ו-14ב, וכן הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים מהחויבים, על מטרת הרכישה החדשה כאילו היתה מטרת הרכישה המקורית, והוראות סעיף 14 יחולו לגביה בשינויים הקבועים באותו סעיף; ואולם אם היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה המקורית יחולו הוראות סעיף 14ב ולא יחולו הוראות סעיף 14, אף אם לא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה החדשה.
- (ה) שינוי מטרת הרכישה כאמור בסעיף זה אינו מקנה זכות לפיצויים לפי פקודה זו או כל זכות דומה אחרת; ואולם אם לא היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה המקורית במהלך תקופת התחלת הביצוע יהיו בעלי הזכויות בקרקע, כהגדרתם בסעיף 14(ב), זכאים לפיצוי נוסף לפי הוראות פקודה זו כאילו במועד פרסום ההודעה לפי סעיף זה רכש מהם שר האוצר מחדש את הזכויות שהיו להם בקרקע, בניכוי הסכומים שהיה עליהם להשיב לשר האוצר לפי הוראות סעיף 14, אילו חזר בו שר האוצר מרכישת הקרקע באותו מועד.
- (ו) שר האוצר רשאי לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף זה פעם אחת בלבד.
- (ז) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מסמכות אחרת של שר האוצר לפי פקודה זו.

7. הקנייה ורישום [תיקון: 1946, תשי"ע]

- (1) בכל זמן לאחר שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 יהיה שר האוצר רשאי להכריז, בהודעה שתתפרסם ברשומות לפי טופס ו' שבתוספת, שאותה קרקע תהיה מוקנית לו החל מאותו תאריך, שיהיה תאריך פרסומה של אותה הודעה ברשומות, או תאריך שלפני אותו תאריך או לאחריו, ככל אשר יפורט באותה הודעה: בתנאי שאפשר יהיה לפרט תאריך הקודם לתאריך פרסומה של אותה הודעה, רק אם נקנתה החזקה בקרקע לפי הפקודה הזאת קודם לפרסומה של הודעה לפי סעיף זה, והתאריך המפורט לא יהיה תאריך הקודם לתאריך שבו נקנתה החזקה באותו אופן.

(2) לאחר שתתפרסם ברשומות הודעה לפי סעיף קטן (1) תוקנה הקרקע לשר האוצר בהתאם לכך, חפשית מכל נטל, ומנהל אגף רישום והסדר הקרקעות יגרום שתיערכנה הרשומות הנאותות בספרי האחוזה.

8. רכישה בידי בני אדם שאינם שר האוצר, או בשמם [תיקון: 1946, תשי"ע]

(1) כל אדם רשאי לפנות אל שר האוצר בבקשה שירכוש קרקע כל שהיא בשם אותו אדם ולשם שימוש, וכן

(א) אם המבקש מחזיק בזכיון, שלפיו זכאי הוא לדרוש משר האוצר שירכוש אותה קרקע מטעמו - חייב שר האוצר,

(ב) ובכל מקרה אחר אם סבור שר האוצר שרכישת הקרקע מטעמו של אותו אדם ולשם שימוש עשויה להיות מועילה לציבור - רשאי שר האוצר, לגשת לרכישת אותה קרקע לפי הוראותיה של פקודה זו, כאילו היתה זו קרקע שיש לרכוש אותה לצורך ציבורי.

(2) שר האוצר רשאי, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת ובכפוף להוראות סעיפים קטנים (א2) ו-(ב2), להרשות לאדם שפנה אליו לפי סעיף קטן (1) בהודעה שתתפרסם ברשומות להשתמש בכל הסמכויות והזכויות, שהוענקו לשר האוצר או ליועץ המשפטי לממשלה לפי הוראותיה של פקודה זו, ולמלא את כל החובות שהוטלו עליהם כן, ולאחר מכן יפורש כל איזכור שבפקודה זו, מלבד בסעיף זה ובסעיף 25, על שר האוצר, על היועץ המשפטי לממשלה או על ממשלת ישראל, במידה שהוא עשוי לחול כך, ביחס לרכישתה של אותה קרקע על-ידי אותו אדם - כאיזכור אותו אדם, והרצאת דברים שבאותה הודעה, האומרת כי רכישת הקרקע, המתוארת בה, עשויה להיות, לדעת שר האוצר, מועילה לציבור, תהיה ראייה מכרעת לאותה עובדה.

(א) לא ייתן שר האוצר הרשאה לפי סעיף קטן (2) להשתמש בסמכויות ובזכויות שהוענקו לו לפי סעיפים 14 עד 14ד, אלא אם כן נקבע בהסכם בין שר האוצר לבין האדם שלו ניתנה ההרשאה כי אותו אדם יוכל להשתמש בסמכויות ובזכויות כאמור, כולן או חלקן, בכפוף להוראות אותו הסכם.

(ב) לא ייתן שר האוצר הרשאה לפי סעיף קטן (2) אלא לאחר שפרסם ברשומות הודעה על כוונתו לתת הרשאה כאמור ולאחר שנתן הזדמנות לבעל הקרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם נגד רכישת הקרקע או נגד מתן ההרשאה, בפניו או בפני מי שהוא הסמיך לכך, באופן ובמועד שקבע בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת; בהודעה לפי סעיף קטן זה תצוין זכותם של בעל הקרקע או בעל הזכות או טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם כאמור; הוראות פסקה זו לא יחולו על הרשאה שנתן שר התחבורה והבטיחות בדרכים לחברה הלאומית לדרכים, לרכבת ישראל או לגוף אחר שאישרה ועדת הכספים של הכנסת, לגבי קרקע שחלה עליה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, שהתקבלה החלטה על אישורה, המייעדת אותה לצורך ציבורי שהוא דרך או צורך שנובע ממנו או כרוך בו, לרבות קרקע המיועדת לפרויקט בטיחותי.

(ג) על רכישת קרקע בידי אדם שניתנה לו הרשאה לפי סעיף קטן (2) לא יחולו הוראות סעיף 5א.

ח. קודם שירכוש שר האוצר כל קרקע מטעם כל אדם או לשם שימוש, ידרוש מאותו אדם שיבוא עמו לידי הסכם, שבו ייקבעו, להנחת דעתו, העניינים הבאים, דהיינו:

(א) תשולם לו הוצאת הרכישה, וכן

(ב) לאחר אותו תשלום, תועבר הקרקע לאותו אדם, וכן

(ג) התנאים שלפיהם יחזיק אותו אדם בקרקע, וכן

(ד) אם הרכישה היא לשם בניית איזה מפעל או מפעלים - משך הזמן שבו יבוצעו ויקויימו המפעלים והתנאים שלפיהם יבוצעו ויקויימו, והתנאים (אם בכלל) שלפיהם יהיה הציבור זכאי להשתמש במפעל או במפעלים:

בתנאי שלא תחולנה הוראותיו של סעיף קטן זה, אם האדם אשר מטעמו ולשם שימוש יש לרכוש את הקרקע הוא המחזיק בזכיון, הקובע, להנחת דעתו של שר האוצר, את התנאים שלפיהם יש לרכוש את הקרקע ולהחזיק בה.

ט. קרקע שנרכשה לפי סעיף זה, בין אם נרכשה בידי שר האוצר ובין אם נרכשה בידי אדם אחר מכוח הרשאה מאת שר האוצר, תוקנה לפי הוראות סעיף 19 לשר האוצר.

9. רכישה בידי שר התחבורה והבטיחות בדרכים [תיקון: תשי"ע]

הסמכויות הנתונות לשר האוצר לפי פקודה זו, למעט הסמכות להתקין תקנות, יהיו נתונות גם לשר התחבורה והבטיחות בדרכים בכל הנוגע לרכישת קרקע לצורך ציבורי שהוא דרך או צורך הנובע ממנו או כרוך בו; ...

הערה – תחולה והוראות מעבר - על פי סעיף 27 לחוק לתיקון פקודת הקרקעות (ורכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התשי"ע – 2010, יחולו הוראות התיקון על כל קרקע שהודעה על הכוונה להפקיעה (הודעה לפי סעיף 5 לפקודה) פורסמה לאחר ה-10.15.2 (להלן – מועד התחילה). יחד עם זאת, הוראות סעיפים 14 ו-14א' לפקודה, כפי שתוקנו, יחולו גם על קרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 5 לפקודה ערב מועד התחילה, למעט קרקע שהועברה לאחר, קרקע שנרכשה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה, קרקע שעבר ולמעלה מ-25 מפרסום ההודעה ברשומות לפי סעיף 7 לפקודה, וקרקע שמומש הצורך הציבורי לגביה.

יצוין, כי סעיפים 14 ו-14(ב') וכן סעיף 14 א' אינם חלים על הפקעה שבוצעה לפי חוק התכנון והבניה (ע' תיקון עקיף של סעיף 130(א) לחוק התכנון והבניה בחוק המתקן).

5.26.2 רישום הודעה בהסתמך על פרסום בילקוט הפרסומים

א. ההודעות על פי הפקודה אשר הטעונוות רישום בפנקסי המקרקעין הן:

1. הודעה על כוונה להפקיע קרקע (ס' 5 לפקודה);

2. הודעה על הוראה בדבר מסירת חזקה בקרקע (ס' 7 לפקודה);

3. הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה ;
 4. הודעה על הארכת התקופה שבין פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפרסום הודעה לפי סעיף 7 לפקודה (ס' 7 (א'1) לפקודה) ;
 5. הודעה על הארכת התקופה לתחילת ביצוע של מטרת הרכישה (ס' 7 ב' (ב') לפקודה) ;
 6. הודעה על חזרה מרכישת קרקע (ס' 14 לפקודה) ;
 7. שינוי מטרת הרכישה (ס' 14א לפקודה) ;
 8. הקניית קרקע שהופקעה (ס' 19 לפקודה)
 9. הודעה על הקנייה למדינה של קרקע שהופקעה על פי סעיף 22 לפקודה ונרשמה בבעלות הרשות המפקיעה (ס' 27 לחוק לתיקון הפקודה).
- ב. כל הודעה על פי הסעיפים הנ"ל מתפרסמת בילקוט הפרסומים. כאמור, רשם המקרקעין יתייחס לכל הפרסומים הללו.
- ג. הרשם יבצע את הרישום על פי האמור בילקוט הפרסומים.
- רשמי המקרקעין מתבקשים לעקוב אחר ילקוט הפרסומים ולבדוק האם יש הודעות בהתאם לחוק הנ"ל הנוגעות לנכסים בתחום לשכותיהם, ולבצע את הרישום הדרוש.

5.26.3 רישום הודעות לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)

- א. כל הודעה לפי סעיף 5 או 5 ו-7, תירשם בפנקסי המקרקעין בשעבודים, בין אם מדובר בנכס בשלמות או באופן חלקי.
- ב. כאשר הודעה לפי סעיף 19 מתייחסת לנסח בשלמות, תירשם הבעלות בשם מי שצוין בהודעה ; כל השעבודים ימחקו.
- ג. הייתה הודעה לפי סעיף 19 מתייחסת לחלק מהנכס – תירשם הערה בשעבודים בנוסח הבא :
 "חלק מהנכס הופקע, לטובת _____ ראה הודעת הפקעה על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 שפורסמה בילקוט פרסומים מס' _____ מיום _____".
- ד. אין ברישום הודעה לפי סעיף 19 המתייחסת לחלק מהנכס כדי למנוע עסקה במקרקעין או פעולה של רישום בית בפנקס הבתים המשותפים ובלבד שעל כל שטר או בצו הבית המשותף תיכלל ההודעה כאמור בס"ק ג' לעיל.
- ה. ניתן לרשום הפקעה לפי סעיף 19 על שם רשות מקומית – עירייה או מועצה מקומית או על שם המדינה.
- לא ניתן לרשום הפקעה כאמור על שם הועד המקומי או על שם הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ו. הודעה כאמור תרשם בציון מס' ילקוט הפרסומים בו פורסמה.

5.26.4 פיצול לצורך הפרדת חלק מופקע של מקרקעין לפי סעיף 19 לפקודה

- א. הוגשה בקשה על ידי מי שלטובתו הופקע חלק מנכס לפי הפקודה, לפיצול הרישום של המקרקעין ולרישום החלק המופקע בשמו, יש לצרף את המסמכים הבאים:
1. בקשה חתומה על ידי מי שלזכותו הופקעו המקרקעין המאומתת כדין;
 2. עותק מפת ההפקעה ומהפרסום בילקוט הפרסומים הנוגע להפקעה;
 3. תשריט לצרכי רישום ערוך על ידי מודד כמשמעותו בתקנות המדידות (מדידה ומיפוי) תשע"ו-2016, והמאושר ככשר לרישום;
 4. אישור מי שלזכותו הופקעו המקרקעין שהודעה על פי סעיף 19 שפורסמה בילקוט הפרסומים מספר _____ מיום _____ מתייחסת לחלקה ארעית מס' _____ בשלמות.
- הערה: מספר החלקה הארעית כאמור בתשריט שהוגש.

ב.

- (1) רשם המקרקעין יבצע את הפיצול המבוקש.
- (2) בחלקה המופקעת תירשם הבעלות בשם מי שלטובתו הופקעו המקרקעין כשהחלקה נקייה מכל שעבוד בהתאם.
- (3) בחלקה האחרת, תרשם הבעלות בשם הבעלים המקוריים בנוסף לשעבודים ולזכויות אחרות שהיו קיימים לפני ההפקעה.
 - (א) אין לגבות אגרה בגין פעולת הפיצול ואין להמציא אישורים כנדרש בפעולת פיצול רצונית.
 - (ב) הוגש תשריט הכולל פיצול חלקות שלא למטרה אמורה או בנוסף למטרה האמורה חובה לנהוג על פי הפרק הנוגע לחלוקת מקרקעין.
 - (ג) אם הנכס לגביו הוגשה הבקשה רשום בפנקס הבתים המשותפים יועבר התיק אל המפקח לאישורו.
 - (ד)

1. המפקח יבדוק אם מדובר בהפקעה של חלק מהמקרקעין שהוצמד לדירה פלונית או בהפקעה של חלק מהרכוש המשותף ובהתאם ייתן הוראות לרשם. עם גמר הרישום יש להעביר –
 - (א) תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספח מס' 5](#)) שיופיעו בו מספרי החלקות החדשות.
 - (ב) הודעת רישום, הנספחת לתיאור הכללי של הקרקע.
 הערה: יש להקפיד ולרשום את המספרים הסופיים של החלקות וכן תאריך רישום פעולת התכנון המקום המתאים בטופס.
2. למגיש המסמכים לרישום - תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספח מס' 5](#)) שיופיעו בו מספרי החלקות החדשות. למשרדי מס שבח את המסמכים הבאים: תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספח מס' 5](#)).

5.26.5. רישום הפקעות לצרכי דרכים ומסילות ברזל - הודעה שסעיף 5א לא חל עליה

על פי תיקון מס' 3 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), בתוקף מיום 15.2.10, בוטלה פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), אשר הסמיכה את שר התחבורה להפקיע מקרקעין לצרכי דרכים ומסילות ברזל. במקביל, נקבע בתיקון הנ"ל של פקודת הקרקעות, כי הפקעת מקרקעין לצרכי סלילת דרך, הקמת מתקן תשתית ופרויקט בטיחותי, על פי תכנית בת תוקף, היא צורך ציבורי שבגינו ניתן להפקיע זכויות מקרקעין. מאחר והפקעות על פי תכנית הופטרו בפקודה מחובת שימוע בעלי הזכויות, מתפרסמת בגין הפקעות אלה הודעה על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודה, שכותרתה "הודעה על כוונה להפקיע מקרקעין ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5 לפקודה לא חלה עליה". מבחינת הרישום בפנקסים, הודעה מסוג זה היא הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה ויש לרשום אותה ככזו בפנקסים.

5.27. רישום שיכונים ציבוריים (הוראת השעה)

5.27.1. הגדרת "שיכון ציבורי" לפי התיקון בחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת

שעה), תשכ"ד-1964

"שיכון ציבורי" מוגדר בחוק כדלהלן:

מקרקעין שהוקמו עליהם בנינים בידי המדינה או מטעמה או ביזמתה או שהמדינה רכשה בנינים שעליהם, ושנכללו בתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון), עד יום י"ד בטבת התש"ע (31 בדצמבר 2009) ובנייתם החלה בתוך שנתיים ממועד אישור התכנית כאמור, רשאי שר הבינוי והשיכון, או מי שהוא הסמיך לכך, לאשר את המקרקעין או את הבניינים כשיכון ציבורי; הודעה על האישור תפורסם ברשומות.

5.27.2. אישורים על תשלומי חובה בעת רישום על שם משתכנים לפי חוק רישום

שיכונים ציבוריים

א. בנוהל זה –

1. "משתכן" הינו מי שעל שמו אמורה להירשם, ברישום ראשון, בעלות או חכירה בבניין או בחלק מבניין שבשיכון ציבורי, למעט מי שנרשם כאמור, ברישום ראשון, כתוצאה "מעסקה בהסבה".
2. "תאגיד" הינו חברה כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999, וכל עמותה כהגדרתה בחוק העמותות, תש"ם-1980.
- ב. הערה על שיכון ציבורי תירשם בחלקת הרכוש המשותף במסגרת רישום הבית המשותף בהתאם לפרסום בילקוט הפרסומים.
- ג. נרשמה הערה בדבר שיכון ציבורי, או כאשר צורך לתיק הפעולה העתק נאמן למקור של ילקוט הפרסומים בדבר רישום הערה על שיכון ציבורי- לא תדרש המצאת אישורים על תשלומי החובה במקרים הבאים:
 - (1) העברת זכות מהמדינה למשתכן שאינו תאגיד.
 - (2) העברת זכות מהמדינה לחברת עמידר.
 - (3) העברת זכות מחברת עמידר למשתכן הראשון שאינו תאגיד.
 - (4) העברת זכות מתאגיד (גם תאגיד שאינו חברת עמידר) למשתכן הראשון שאינו תאגיד.

- ד. בהעברת זכות מהמדינה לתאגיד שאינו חברת עמידר, יש להמציא אישורי מסים אלא אם כן מתבצעת באותו מעמד העברת זכות מהתאגיד למשתכן, שאז אין צורך בהמצאת אישורי מסים – לא מהתאגיד ולא מהמשתכן (וזאת בהתאם להוראת סעיף 6(ב) לחוק).
- ה. למען הסר ספק יודגש כי העברה של זכות מהמדינה למשרד הבינוי והשיכון לא תחשב העברה כלל, לעניין האמור בנוהל זה.
- ו. הוראות אלו יחולו הן על מיסוי מקרקעין, הן על מיסוי מוניציפלי (ארנונה והיטל השבחה), והן על פטור מתשלום אגרה.

5.27.3. רישום פעולות תכנון שנעשו אגב רישום בעלות או חכירה בשיכון ציבורי

כאשר מבוצעת פעולת תכנון כגון איחוד, חלוקה או פיצול והפעולה נעשית אגב רישום בעלות או חכירה בשיכון ציבורי אין להמציא את אישורי המיסים על אף שבפעולת האיחוד והחלוקה מבוצעת הקניות בין בעלי החלקות.

5.27.4. רישום משכנתה – המצאת אישורים

אם המשכנתה נרשמה לחובת המשתכן אגב רישום הבעלות או החכירה על שמו אין צורך להמציא את אישורי המיסים.

לעומת זאת, אם המשכנתה נרשמת לאחר שזכותו של המשתכן בדירה שנרשמה קודם לכן יש להמציא את אישורי המיסים.

5.27.5. אישור שיכונים ציבוריים

בילקוט הפרסומים התשנ"ח, עמ' 181, פרסם שר הבינוי והשיכון את ההודעה הנדרשת על פי סעיף 1א' לחוק רישום שיכונים ציבוריים כל הבניינים שבניהול "עמידר" שבנייתם החלה לפני 1.1.95 ושניתנה על כך תעודה מאת "עמידר".

- א. כאשר חברת עמידר מבקשת לבצע פעולת רישום, ולא רשומה הערה על שיכון ציבורי ולא צורף אישור על היות הבניין שיכון ציבורי, ניתן להסתפק בהמצאת תעודה מאת עמידר שהבניין או חלק ממנו הוא בניהול עמידר ובנייתו החלה לפני 1.1.95.
- ב. ככל ולא רשומה הערה על שיכון ציבורי ומוגשת בקשה לרישום פעולה על ידי חברות משכנות אחרות (שאינן עמידר) יש להמציא אישור על שיכון ציבורי כפי שפורסם בילקוט הפרסומים.

5.28. שליחות

5.28.1. ייפוי כוח בלתי חוזר שניתן על ידי שלוח לשם ביצוע עסקה לפי הרשאה בייפוי

כוח רגיל

- א. כאשר בעל זכות במקרקעין נותן לשלוח ייפוי כוח רגיל, כדי שיבצע מכירה של זכות השולח באותם מקרקעין – יכול שהעסקה תגמר ברישום לפי ייפוי הכוח הרגיל. יכול גם שהשולח - לאחר שהתחייב בהסכם לבצע את העסקה עם צד ג' - ייתן לצד ג' או לאדם אחד ייפוי כוח בלתי חוזר, וזאת לשם הבטחת זכותו של צד ג' בהשלמת העסקה ברישום.

- ב. פעל השלוח בהתאם לדוגמא הראשונה דלעיל, היינו השלים את העסקה לרישום לפי ייפוי הכוח הרגיל - יש לבדוק אם ייפוי הכוח עודנו בתוקף (לא עברו עשר שנים מיום עשייתו), או שהוכח כי השליחות לא נסתיימה עקב מות השולח, חזרתו ממנה וכו'.
- ג. לעומת זאת, אם פעל השלוח לפי הדוגמא השנייה דלעיל, היינו התחייב בהסכם לבצע את העסקה לזכות צד ג', ולשם הבטחת זכותו של צד ג' ניתן ייפוי כוח בלתי חוזר, כי אז – אם באותה עת עומד בתוקפו ייפוי הכוח הרגיל (לא עברו 10 שנים, או השולח נפטר, או שלא ביטל את השליחות) – יהא ייפוי שניתן להבטחת זכותו של צד ג' – ייפוי כוח בלתי חוזר.
- ד. פעולה בהתאם לדוגמא השנייה, מהווה למעשה ביצוע תקין של נושא השליחות, ובמתן ייפוי הכוח הבלתי חוזר פועל השלוח בהתאם להרשאה שקיבל. חתימת שלוח על ייפוי הכוח הבלתי חוזר כמוה כחתימת השולח על מסמך זה (ראה סעיף 2 לחוק השליחות).
- ה. לפיכך, אם מוצג בפני הרשם ייפוי כוח בלתי חוזר הנובע מייפוי כוח רגיל, יצורפו שני ייפויי הכוח לבקשת רישום העסקה.
- הרשם יבדוק: אם בעת מתן ייפוי הכוח הבלתי חוזר לא עברו עשר שנים מיום מתן ייפוי הכוח הרגיל, בדק ומצא שלא עברו עשר שנים – יראה את השליחות לפי שני ייפויי הכוח האמורים כשליחות שאינה ניתנת להחזרה.
- ו. בפעולה לפי הדוגמא השנייה אין הרשם צריך לבדוק אם בעת מתן ייפוי הכוח הבלתי חוזר היה השולח (בעל הזכות במקרקעין) בחיים, או אם לא ביטל את השליחות. וזאת לאור ההנחה הקבועה בסעיף 15 לחוק השליחות: ש"כל עוד לא ידע השלוח על סיום השליחות, זכאי הוא כלפי השולח לראותה כנמשכת".

5.28.2. העברת ייפוי כוח מעורך דין לעורך דין אחר

כאשר עורך דין מעביר את ייפוי הכוח לעורך דין אחר, בתנאי שיפויי הכוח המקורי מאפשר זאת, יש לדרוש כי חתימתו על מכתב ההעברה תהא מאומתת כדין. האימות יכול להיעשות ע"י כל עורך דין, ולא דווקא ע"י אחד מעורכי הדין השלוחים.

5.28.3. אישור שמייפה הכוח בחיים ולא ביטל את ייפוי הכוח

כאשר מוגש לרשם שטר עסקה שנחתם על ידי שלוח בייפוי כוח רגיל (שאינו בלתי חוזר), נהגנו לפני אישור העסקה לרישום- לדרוש מהשלוח לאשר כי השולח לא ביטל את כתב השליחות וכי הוא לא נפטר.

דרישה זו הביאה להכבדה מיוחדת הן על עורכי הדין שהחתימו צדדים על שטרי עסקה והביאום לאישור הרשם, והן על שלוחים שחתמו על השטר בשם הצד לעסקה ובמקומו, ואינם יכולים באותה עת לוודא כי שולחם לא נפטר וכי נגרעה כשרותו המשפטית.

סעיף 15 לחוק השליחות קובע ש"כל עוד לא ידע השלוח על סיום השליחות זכאי הוא כלפי השולח לראותה כנמשכת".

כמו כן, קיימת חזקה משפטית שרואים אדם בחזקת חי ובעל כשרות משפטית כל עוד לא הוכח ההיפך מזה (ולעניינינו- מהמסמכים שצורפו לבקשה או מהנתונים שבפנקס המקרקעין), ואם פעל השלוח למרות שידע על סיום השליחות או ביטולה, עומדת תרופות לצד ג' שלא ידע על סיום השליחות לתבוע מהשלוח את הסעדים המגיעים לו. (סעיף 15 (ב) לחוק השליחות).

לאור המוסבר לעיל, אין עוד צורך לדרוש, משלוח או מעורך דין המגיש שטרי עסקה שאומתו על ידו - כי השולח לא ביטל את השליחות וכי הוא לא נפטר וכי בעת מסירת שטרי העסקה לאישור על ידי עורך דין לא נפטר אחד מהצדדים. אין האמור בנוהל זה בא לגרוע מהאמור בנוהל 1.1.45.

5.28.4. העברה ללא תמורה בהסתמך על ייפוי כוח

1. לביצוע פעולה רישומית ללא תמורה, ניתן לעשות שימוש בייפוי כוח שנתן המקבל לצורך ביצוע הפעולה לטובתו, וזאת גם אם יפוי הכוח אינו כולל הרשאה לביצוע פעולה ללא תמורה.
2. לביצוע פעולה רישומית ללא תמורה, ניתן לעשות שימוש בייפוי כוח שנתן המעביר רק אם ייפוי הכוח כולל הרשאה מפורשת לביצוע פעולה ללא תמורה.
3. אם המחיר אינו סמלי אך נראה בלתי סביר יועבר הענין להחלטת המפקח.

5.28.5. צד ג' בייפוי כוח בלתי חוזר

ייפוי כוח בלתי חוזר, שניתן להבטחת צד ג', ששמו לא נזכר בייפוי הכוח יקובל כייפוי כוח רגיל. חלפו 10 שנים מיום נתינתו של ייפוי כוח כנ"ל (על פי הוראות חוק להגנת רכוש מופקד, תשכ"ה-1964) או אם נותנו נפטר או אם מועלית טענה בדבר ביטול השליחות על ידי השולח (על פי חוק השליחות), אין לקבל את ייפוי הכוח אלא אם בידי הצדדים מסמכים המעידים על קיומו הברור של צד ג'. במקרה כזה תועבר הבקשה למפקח לאישורו.

5.28.6. שלוח של שני צדדים לעסקה

- א. סעיף 28(2) לחוק השליחות, תשכ"ה-1965 נאמר כי "לא יהא שלוח של שליחים שונים לנושא שליחות אחד שלא על דעת שולחיו";
- ב. לפיכך כאשר שלוח מייצג שני צדדים לעסקה על פי שני ייפוי כוח נפרדים ולא נאמר בכתבי השליחות של כל אחד מהם כי ידוע לאחד שהשלוח מייצג גם את הצד השני, אין לפעול על סמך ייפוי כוח אלה.
עם זאת, ניתן לקבל ייפוי כוח אלה בשני המקרים, דלהלן:
 - א. כאשר הצדדים מאשרים במסמך בכתב, (מאומת ע"י עו"ד) כי ידוע להם שהשלוח מייצג גם את הצד השני.
 - ב. כאשר השלוח עורך דין והוא מאשר בכתב כי הצדדים הסכימו שהוא ייצג את שניהם.

5.28.7. ריבוי שולחים

סעיף 17 לחוק השליחות קובע כאמור:

- א. יתנה הרשאה אחת לשלוחים אחדים, חזקה שעליהם לפעול יחד.
- ב. ניתנה הרשאה אחת על ידי שולחים אחדים, חזקה שעל השלוח לפעול מכוח כולם יחד. מתעוררת שאלה, מה הדין שעה שייפוי כוח ניתן על ידי מספר אנשים לרישום הנכס על שם, ואילו הפעולה המבוקשת הינה לרשום את הנכס רק על שם אחד מהם.

לפי פרופ' ברק מדובר בכוח ייצוג אחד לשלוח. במקרה בו מספר שולחים נותנים ייפוי כוח לשלוח ישנה חזקה כי על השלוח לפעול מכוח כולם יחד ולא בשם חלקם. אם פעל בשם חלקם בלבד הוא חרג מהרשאתו. מה הדין, אם כן, אם אחד מהשולחים נפטר?

לפי פרופ' ברק, מכיוון שבמות שולח מסתיימת השליחות, די בכך שאחד מהם נפטר כדי שלא ניתן יהיה להשתמש בייפוי הכוח, גם לא לגבי השולח אשר נותר בחיים.

במקרה בו השלוח מבקש להעביר חלק מהנכס עבור אחד השולחים ומשאיר יתרה לגבי השני, ניתן לקבל תצהיר עורך דין שבכוונתו להעביר את היתרה לטובת מייפה הכוח השני ולרשום העסקה. כלומר, במקרה כזה, ניתן להסתמך על ראיות חיצוניות ולפיהן אכן קיימת כוונה לקיים את לשון ייפוי הכוח.

יוער, כי אם מצויין בייפוי הכוח "ביחד ו/או לחוד" הסוגיה דלעיל אינה מתעוררת. אם מוגש ייפוי כוח אשר נחתם במשותף ע"י שני שולחים, לשם מכירת זכותיהם, ניתן יהיה לרשום על פיו העברה של זכויותיהם לגבי נכסים הרשומים על שם שניהם יחד בלבד, אלא אם מצויין בייפוי הכוח במפורש נכס נוסף, אשר רק לאחד מן הצדדים זכויות בו. (פ.מ. 19.5.11).

5.28.8. רישום זכויות של משתכנים בחברות משכנות על פי ייפוי כח שניתן ערב ביצוע

תמורות במקרקעין

מאחר שבמקרים רבים מתבצעות פרצלציה/הסדר/רישום בית משותף במהלך הזמן שבין חתימת הרוכשים על ייפוי הכוח לבין הגשתם במסגרת תיק עסקה/פעולה, ובשל כך אין תיאום בין זיהוי הנכס (גוש, חלקה) המופיע בייפוי הכוח, ובין זיהוי הנכס הרשום בפנקסי המקרקעין או הרשום בשטרות, נקבע בזאת כי במקרים אלו ניתן יהיה להסתפק באישור עורך דין, שלפיו הנכס מושא ייפוי הכוח הוא הנכס הרשום במרשם המקרקעין או בשטר.

5.28.9. רישום העברת זכויות בדירות על שמות רוכשיהן בהסתמך על ייפוי כוח של

הנעברים – חברות משכנות

להלן הוראות נוהל מעודכנות ביחס לרישום זכויות של משתכנים בחברות משכנות. בנוהל זה: "חברה משכנת" – חברה שאחראית, בין היתר, על רישום זכויות בעלי דירות וגופים מממנים, בין אם הרישום הקיים הוא על שם המדינה ובין אם הוא על בעלים פרטיים. א. ייפוי כוח שנתנו רוכשים לטובת חברה משכנת-

ייפוי כוח שנתנו רוכשים לטובת חברה משכנת לשם רישום הזכויות בדירה על שמם ולצורך הבטחת רישום המשכנתאות על הדירות לטובת מוסדות מממנים, ייחשבו, לפי הוראת סעיף 14(ב) לחוק השליחות תשכ"ה-1965, כבלתי חוזרים, בהיותם הרשאות שניתנו להבטחת זכות של אדם אחר.

בעת הגשת תיק לרישום בהסתמך על ייפוי כוח כאמור, על מגיש התיק לצרף אישור עו"ד כי העסקה/הפעולה מוגשת מטעם חברה משכנת כהגדרתה בנוהל זה, בהתאם לנספח 21. ב. רישום המבוצע בהסתמך על ייפוי כוח בלתי חוזר במקרה שבו מתברר כי הנעבר נפטר- במקרה שבו מבוצעת פעולת רישום על ידי חברה משכנת באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר, ובכלל זה ייפוי כוח בהתאם לכללים המפורטים לעיל, ומתברר במהלך הרישום כי הרוכש

נפטר, יירשם הנכס על שם עזבון מי שרשום בשטר תוך ציון שהנ"ל נפטר, קרי – על שם "עזבון המנוח ____ ז"ל".

למותר לצין כי אין באמור כדי לגרוע מהאפשרות של החברה המשכנת לפעול בהתאם לנהלים שנקבעו לעניין רישום פעולות הורשה (ר' נוהל 2.2.24 לנהלי רישום והסדר).
ג. פערים בזיהוי הנכס בבקשות לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה עליהן חתמו רוכשים, שנוצרו עקב פעולות שבוצעו במרשם- במקרה שבו בשל פעולות שבוצעו במרשם נוצרה אי התאמה בין הזיהוי הרשום בבקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על זכויות הרוכשים, לבין הזיהוי העדכני של הנכס במרשם המקרקעין, ניתן יהיה לתקן (גם בכתב יד) את זיהוי הנכס על גבי הבקשה בהתאם לזיהוי העדכני, ובלבד שלצד התיקון יחתום המתחייב והבעלים בהתאם לעניין (ניתן כמובן לבצע זאת באמצעות יפוי כוח), ובכפוף לכך שיצורף לבקשה אישור עורך דין, שלפיו הנכס מושא הבקשה הוא הנכס הרשום במרשם. (ניתן להוסיף אישור כאמור על גבי האישור בהתאם לנספח 21).

5.29. תכנון ובניה

5.29.1. היטל השבחה

בהתאם לתיקון מס' 18 מ-8.4.81 לחוק התכנון והבנייה, לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין - בהתאם להגדרתו באותו חוק - למעט העברה בין קרובים, אלא לאחר שהוצגו בפני הרשם תעודה או אישור על תשלום היטל השבחה או פטור ממנו. תחילתו של התיקון ב-1.7.81.

5.29.2. הגדרת פעולת "מימוש זכויות"

א. על פי סעיף 10(א) לתוספת השלישית של תיקון מס' 18 לחוק התכנון והבנייה מיום 8.4.81, "לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה בידי יו"ר הועדה המקומית או בידי מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו".

ב. פעולה שהיא בבחינת "מימוש זכויות" כאמור לעיל מוגדרת בסעיף 1 לתוספת הנ"ל כדלקמן:

העברת מקרקעין או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו, בפסקה זו "קרוב" – בן זוג, הורה, צאצא, או צאצא של בן זוג, אח ובני זוגם. יש לפרש את המילים "ובני זוגם" בסיפא הסעיף, כמתייחס לבני זוגם של כל הנמנים בסעיף. במקרים שאינם שכיחים וחד משמעיים, יש להפנות את הפונה לוועדה לתכנון ובנייה לקבל אישור או פטור מהיטל השבחה.

ג. על דעת המשנה ליועמה"ש לממשלה (מר יורם בר-סלע) תצומצם ההגדרה של "מימוש זכויות" הנזכרת בסעיף 1 הנ"ל – רק לגבי עסקת מכר (העברת בעלות) ושכירות (חכירה וחכירה לדורות והעברתן).

- ד. הגדרת מימוש זכויות לעניין עסקת משכנתה הוכרעה בבג"ץ 7009/04 ונקבע כי עסקת הלואה המובטחת במשכנתה אינה מהווה "מימוש זכויות" במשמעות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- ה. מתוקף סמכותו, עפ"י סעיף 10(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התקין שר הפנים את תקנות התכנון והבניה (תעודה בדבר תשלום היטל תשמ"א-1981) ובהן נקבע כי רשות מקומית רשאית לשלב את האישור על תשלום היטל השבחה עם האישור על תשלום מיסים לפי סעיף 324 לפקודת העיריות בתנאים הקבועים שם.
- ו. לאור הנ"ל יש לדרוש לפני אישור עסקת מכר בעלות, או עסקת חכירה, או חכירה לדורות או העברתן – אישור מהועדה המקומית או מהרשות המקומית על תשלום היטל השבחה או פטור ממנו.
- לתשומת לב: כאשר העסקה בין קרובים, ללא תמורה, כאמור לעיל בסעיף ב' – אין צורך להמציא האישור.

6. רשימת נספחים

בוטל.	נספח מס' 1:
שטר משכנתה (כאשר נרשמת משכנתה לזכות מוסד בנקאי)	נספח מס' 2:
בוטל.	נספח מס' 3:
שטר פדיון משכנתה חלקי	נספח מס' 4:
טופס תיאור כללי של קרקע	נספח מס' 5:
בקשה לנסחי רישום של רשות מקרקעי ישראל	נספח מס' 6:
בוטל.	נספח מס' 7:
בוטל.	נספח מס' 8:
בוטל.	נספח מס' 9:
בוטל.	נספח מס' 10:
תצהיר לחידוש רישום.	נספח מס' 11:
הודעת המפקח על בקשה לחידוש רישום	נספח מס' 12:
(א) מכתב לוואי להודעת המפקח למערכת הרשומות	נספח מס' 13:
(ב) מכתב לוואי להודעת המפקח ליועץ המשפטי לממשלה	
(ג) מכתב לוואי להודעת המפקח, כללי	
צו לחידוש רישום	נספח מס' 14:
בוטל.	נספח מס' 15:
הודעה על התקדמות עבודת ההסדר	נספח מס' 16:
הודעה על סקר מקרקעין	נספח מס' 17:
תעודה על פי אמנת האג	נספח מס' 18:
בוטל.	נספח מס' 19:
בוטל.	נספח מס' 20:
טופס נלווה לחברה משכנת	נספח מס' 21:

נספח מס' 2

שטר משכנתה

(מיועד לרישום משכנתה לזכות מוסד בנקאי)

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

לשכת רישום המקרקעין ב- _____

מס' השטר: _____ / _____

שטר משכנתה בדרגה _____

שטר זה מעיד שלהבטחת סך של _____ שקיבל(ו) ו/או יקבל(ו) * _____

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי **	מס' זיהוי

להלן: "הלווה (הלווים)"

להלן: "הבנק ו/או בעל המשכנתה".

מאת בנק _____

ו/או חיובים אחרים כמפורט בתנאים המיוחדים המצורפים לשטר זה, ככל שישנם.

ממשכנים בזה

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי **	מס' זיהוי

להלן: "הממשכן (ים)"

את זכותם במקרקעין שמתוארים ברשימה להלן והם יהוו ערובה לטובת הבנק ו/או בעל המשכנתה, לתשלום הסכום דעיל, כמפורט בתנאים המיוחדים המצורפים לשטר זה. הממשכן (ים) מצהירים בזה שהוא (שהם) בעל(ני) זכות במקרקעין כמתואר ברשימה והם נקיים מכל שעבוד, ערעור, עיקול או זכות ערעור צד שלישי אחרת, פרט למפורטים בשטר זה. התנאים המיוחדים של המשכנתה מצורפים לשטר זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו. הבנק מסכים כי עם רישום המשכנתה לפי שטר זה, תימחק הערת האזהרה שנרשמה לטובתו לפי שטר _____ מתאריך _____ במקרקעין המתוארים ברשימה.

הרשימה

הישוב: _____

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	הזכות	החלק הממושכן	תיאור המקרקעין הממושכנים ו/או גבולותיהם והשעבודים

חותמת הבנק

שם נציגי הבנק	חתימה

אישור עורך דין ואימות חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד, שהנני עורך דין של _____ מאשר/ת בזה כי ביום _____, הופיעו/ו בפניי נציגי הבנק הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם/ם בתור מורשה/ים כדין של הבנק ומוסמך/כים לחתום בשמו על שטר זה ולאחר שהסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/חתמו בפניי מרצונם/ם, בשם הבנק הנ"ל על שטר זה.

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

חתימת "הממשכן(ים)"

חתימה	השם

חתימת השטר בפני רשם

אני מעיד כי היום התייצבו/ לפניי **הממשכן/ים** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם/תם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתמו/ לפניי מרצונם/ם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

חתימת השטר בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו/ לפניי **הממשכן/ים** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם/תם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/חתמו לפניי מרצונם/ם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

לשימוש רשם המקרקעין:

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969.

רשם המקרקעין

תאריך

נספח מס' 4

שטר פדיון משכנתה חלקי

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- _____

מס' השטר: _____ / _____

שטר פדיון משכנתה חלקי

בין

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוגי זיהוי *	מס' זיהוי

להלן: "הממשכן(ים)"

להלן: "הבנק" ו/או "בעל המשכנתה"

ובין

לגבי המשכנתה הרשומה לפי שטר: _____ מיום: _____ להלן: "המשכנתה"

הואיל

לכן מעיד שטר זה:

1.

2.

3.

הרשימה

הישוב: _____

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	הזכות	החלק הממושכן לאחר הפדיון	תיאור המקרקעין הממושכנים ו/או גבולותיהם והשעבודים

הערות:

שם נציגי הבנק	חתימה	חותמת הבנק

אישור עורך דין ואימות חתימה

אני הח"מ עו"ד, שהנני עורך דין של _____ מאשר בזה כי

הופיעו בפניי נציגי הבנק הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם בתור מורשה/ים כדין של הבנק ומוסמך/כים לחתום בשמו

על שטר זה. ולאחר שהסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/חתמו בפניי מרצונם, בשם הבנק הנ"ל על שטר זה.

חתימת "הממשכנים"

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

השם	חתימה

חתימת השטר בפני רשם

אני מעיד כי היום התייצבו/ לפניי הממשכן/ים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם/תם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתמו/ לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

חתימת השטר בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו/ לפניי הממשכן/ים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם/תם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתמו/ חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

לשימוש רשם המקרקעין:

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969.

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

נספח מס' 6

בקשה לנסחי רישום של רשות מקרקעי ישראל

מדינת ישראל
רשות מקרקעי ישראל
מחוז _____

תאריך _____
מספר _____

אל: רשם המקרקעין _____

הנדון: בקשה לקבלת נסחי רישום

אנו מבקשים לקבל נסחי רישום בהתאם לפירוט דלהלן:

מס"ד	גוש/ספר	חלקה/דף	המקום
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

חתימה וחותמת

שם נציג הרשות

תאריך

מס' סידורי _____

לשימוש המשרד

צולמו _____ נסחי רישום

רשם המקרקעין

תאריך

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

נספח מס' 11
תצהיר לחידוש רישום

תצהיר

- אני הח"מ _____ בעלת ת.ז. מס' _____ לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה כדלקמן :-
1. שמי המלא _____ בן/בת _____ נולדתי ביום _____
 2. הנני אות/ה _____ בן/בת _____ שבשמו/ה רשומה _____ (שם מלא) _____ (שם האב) _____ בפנקסי המקרקעין זכות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ רשומים בדף _____ כרך _____ נפה _____ פנקס טורקי _____ שטר _____ מיום _____
 3. רכשתי את הזכות מאת _____ בדרך של _____

(ציין את אופן הרכישה כגון: קניין, ירושה וממי)

- אני עדיין הבעלים החוקיים ללא כל עורר, של הנכס עד היום הזה, או יורש הבעלים שנפטר ומצ"ל צו ירושה, או הנכס נמכר מהוצל"פ ומצ"ל פס"ד...
4. כל המיסים הממשלתיים והעירוניים למיניהם החלים על הנכס הנדון שולמו בעבר ומשתלמים בהווה על ידי (המבקש) בקביעות או ע"י _____
 5. כתמיכה לאמור בסעיפים 2,3,4 לעיל רצ"ל כל המסמכים שנמצאים ברשותי ואלה הם:
 נסח רישום צו ירושה _____
 שטר קניין קבלות המיסים _____
 תעודת רישום (או מסמכים אחרים המעידים על רישום לפני שהושמדו או טושטשו)
 6. מני אז הנכס לא נמכר, לא הועבר, לא מושכן ולא שועבד באיזו צורה שהיא, לא הוטל עליו כל עיקול ואף לא נתקבל לגביו כל צו שהוא באיזה בית משפט שהוא האוסר או המגביל את העברתו (חוץ מאלה שהוזכרו בסעיף 3 הנ"ל).
 7. אין בעלי זכויות אחרים בנכס ולהן פרטי האנשים להם יש זכויות בנכס- (שם) _____ ת.ז. _____ כתובת _____ (_____)
 8. אני מבקש לחדש הרישום של הנכס בהתאם לסימן ג' של פרק ט' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. ולראיה באתי על החתום:

_____ תאריך _____ חתימה

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____ בעלת ת.ז. מס' _____ ולאחר שהוזהרתי/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/מה על תצהיר זה בפניי.

_____ חתימת עוה"ד

קובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

נספח מס' 12

הודעת המפקח/ת על בקשה לחידוש רישום

מדינת ישראל

משרד המשפטים

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

לשכת המפקח/ת על המקרקעין ב- _____

תאריך:

מספר התיק:

הודעה על בקשה לחידוש רישום

לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969

מודיעים בזה, כי הוגשה בקשה לחידוש רישום של המקרקעין המתוארים בתוספת דלהלן. כל אדם המעוניין בדבר, רשאי להגיש התנגדות לחידוש הרישום תוך 60 יום מתאריך פרסום הודעה זו.

ההתנגדות תוגש בכתב למפקח על רישום המקרקעין, הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, רחוב _____ מס' _____ בעיר _____, בשני עותקים, ובצירוף עותק אחד נוסף לכל אדם שיש לו זכות במקרקעין, בהתאם לבקשה.

ה ת ו ס פ ת

העיר או הכפר:

הרובע או השכונה:

גוש/ספר:

חלקה/דף:

השטח:

תיאור המקרקעין:

סוג המקרקעין

הגבולות:

צפון:

דרום:

מזרח:

מערב:

פרטי הרישום:

מס' השטר:

מהות הפעולה:

הזוכה:

החלק:

שם המבקש:

פרטי הבקשה:

הערות:

המפקח/ת על רישום מקרקעין

תאריך

נספח מס' 13

(א) מכתב לוואי להודעת המפקח למערכת הרשומות

מדינת ישראל

משרד המשפטים

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- _____

תאריך: _____

מספר התיק: _____

אל: מערכת "רשומות" – משרד המשפטים, ירושלים

הנדון: פרסום הודעה בדבר בקשה לחידוש רישום

גוש/ספר _____ חלקה/דף _____ ע"ש _____

רצ"ב הודעה בשני עותקים, על בקשה לחידוש רישום של המקרקעין המפורטים בנדון, שהוגשה בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

נא לפרסם את ההודעה בילקוט הפרסומים הבא.

בברכה,

המפקח/ת על רישום המקרקעין

(ב) מכתב לוואי להודעת המפקח ליועץ המשפטי לממשלה

מדינת ישראל

משרד המשפטים

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- _____

תאריך: _____

מספר התיק: _____

אל: היועץ המשפטי לממשלה

הנדון: בקשה לחידוש רישום

מקרקעין הידועים כגוש/ספר _____ חלקה/דף _____ ע"ש _____

בהתאם לתקנה 46 לתקנות המקרקעין, (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, הריני מתכבד להביא לידיעתך את ההודעה על בקשה לחידוש רישום שנשלחה לפרסום בילקוט הפרסומים, ואשר העתק ממנה מצ"ב.

בברכה,

המפקח/ת על רישום המקרקעין

העתקים:

1. רשות מקרקעי ישראל, _____.
2. המרכז למיפוי ישראל, _____.
3. האפוטרופוס לנכסי נפקדים, ירושלים.

(ג) מכתב לוואי להודעת המפקח, כללי

מדינת ישראל
משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- _____

תאריך: _____

מספר _____

התיק: _____

לכבוד

ג.א.נ.,

הנדון: חידוש רישום

גוש/ספר _____ חלקה/דף _____

בהתאם להוראות תקנה 46 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, הריני להביא לידיעתך

ההודעה על בקשה לחידוש רישום שנשלחה לפרסום בילקוט הפרסומים, והעתק ממנה רצ"ב.

אם הינך מתנגד לרישום המבוקש, תוכל להגיש לי את התנגדותך בכתב תוך שישים יום מיום פרסום ההודעה בילקוט הפרסומים.

את כתב ההתנגדות עליך להגיש בהתאם להוראות תקנה 47 לתקנות הנ"ל.

בכבוד רב,

המפקח/ת על רישום המקרקעין

נספח מס' 14

צו לחידוש רישום

מדינת ישראל

משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- _____

תאריך: _____

שם התיק: _____

אל: רשם המקרקעין, _____

הנדון: צו בדבר חידוש רישום של מקרקעין

גוש _____ חלקה _____

בתוקף סמכותי עפ"י סעיף 137 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 ועפ"י תקנה 53 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, ניתן בזה צו לחדש את הרישום של המקרקעין שהיו רשומים בפנקס המקרקעין, והידועים כגוש שומה/ספר _____ חלקה/דף _____ ע"ש _____.

הרישום הנ"ל יבוצע לפי הפרטים הכלולים ב"הודעה על בקשה לחידוש רישום" המצ"ב שפורסמה בילקוט הפרסומים _____ מיום _____.

אין בזה רשות לעשות פעולה אחרת ו/או נוספת בחידוש הרישום זולת האמור בהודעה.

אבקש לאשר לי בחוזר את ביצוע הרישום כמפורט לעיל, בצירוף נסח רישום.

בברכה,

המפקח/ת על רישום המקרקעין

העתקים:

1. פקיד הסדר המקרקעין, _____

2. המרכז מיפוי ישראל, _____

3. למבקש _____

הודעה על התקדמות עבודת ההסדר

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת הסדר המקרקעין

הודעה על התקדמות עבודת ההסדר

לפי סעיף 11 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969

הגוש _____ היישוב _____ המקום _____

מודיעים בזה לכל הרואים עצמם כבעלי זכויות במקרקעין הנ"ל או באדמות הגובלות
כי סקר המקרקעין לשם בדיקת תיחומן של החלקות שבגוש הנ"ל ייערך החל ביום
_____.

תובעי הזכויות במקרקעין הנ"ל, מוזמנים בזה להופיע במקום המפגש במועד הנ"ל על
מנת להראות את גבולות החלקות שיש בדעתם לתבוע.

היציאה לשטח בשעה: _____

מקום המפגש: _____

המקום: _____

תאריך: _____

פקיד ההסדר _____

אזור הסדר _____

נספח מס' 17

הודעה על סקר מקרקעין

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת הסדר המקרקעין
ב_____

תאריך _____

לכבוד

הנדון: סקר מקרקעין

בהמשך להודעה בהתאם לסעיף 11 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-
1969, שהוצאה על ידי

ביום _____, הנך מוזמן בזה להיות נוכח על החלקה מספר _____
בגוש _____

ביום _____ בשעה _____ על מנת להראות את גבולות
החלקה הנדונה

בהתאם לאמור בסעיף 25 לפקודה הנ"ל.

בכבוד רב,

פקיד הסדר המקרקעין

תעודה על פי אמנת האג

תעודה בצורת ריבוע שאורך כל צד הוא 9 ס"מ לפחות ובנסח שלהלן:

APOSTILLE

(convention de la Haye du October 1961)

1. Pays _____

Le Pr'esent actu Pablice 2. A e'te' sign'e
par _____

3. Agissant en qualitt'a
de _____

4. Est rev'etu de sceau / timbre de _____

Atteste

5. a _____

6. le _____

7. Par _____

8. Sous No. _____

9. Seeau / timbre _____

10. Signature _____

1. Country _____

This Public document 2. Hes been signed by _____

3. Acting in the capacity of _____

4. Bears the seal / stamp of _____

Cerified

.5 at _____

6. the _____

7. by _____

8. . No _____

9. Seal / stamp _____

10. Signature _____

נספח מס' 21

טופס נלווה לחברה משכנת

אני הח"מ _____, עו"ד, מס' רישיון _____ מאשר כדלקמן:

הבקשה להעברת זכויות בגוש _____ חלקה _____, מוגשת מטעם יזם או קבלן שממלא בפועל תפקיד של חברה משכנת, כהגדרתה בנהלי הרישום הרלוונטיים.

חתימה עורך דין

תאריך