



Ministry of Justice

משרד המשפטים

National Land Registry – Main Office

הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

א' תמוז תשע"ט

04 יולי 2019

מס' נוהל: 1-7-19

נושא: בתים משותפים –

הגדרת שטחים והצמדות

### אופן הגדרת שטחים בתשריט הבית המשותף והנחיות לרישום הצמדות

כידוע, ביום 24.5.08 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 (מצ"ב לנוהל זה), והוא חל על כל החוזים שנחתמו החל ממועד כניסתו לתוקף.

על מנת ליצור אחידות בין הגדרת שטחי הדירות בבית המשותף בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 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 הנוהל כדלקמן. הוראות הנוהל יחולו על בקשות לרישום בתים משותפים וכן לגבי בקשות לתיקון צו בדירות שלגביהן הוגדרו השטחים בהתאם לצו המכר.

1. הגדרת 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.

2. בטבלת התשריט:

א. בעמודת שטח הדירה, ירשם השטח שיתקבל בהתאם לחישוב שנקבע בצו המכר.

ב. בעמודת תיאור הדירה יירשם תיאור הדירה בלבד ללא תוספות כגון: מחסנים, מרפסות וכו'.

ג. בעמודת ההצמדות, יירשמו השטחים השייכים לדירה ונמצאים מחוץ לקירות החיצוניים של הדירה (ובכלל זה מחסנים ומרפסות). יודגש כי שטחים אלו יירשמו כהצמדות לדירה ושטחים יחושב בהתאם לצו המכר.

ד. 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.

ה. 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.



3. על עורך התשריט להצהיר על גבי התשריט המוגש לרישום, כי הוא קבע את כל השטחים בהתאם לצו המכר, בהתאם לנוסח ההצהרה שלהלן:

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 \_\_\_\_\_<sup>1</sup>.

אני מאשר שהבית אינו חורג מגבולות החלקה/החלקות, בהתבסס על בדיקה של מודד מוסמך / מדידה שערכתי. 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 |

4. בתקנון הבית המשותף יקבע סעיף המבהיר כי יראו את שטחי הדירות המפורטים בטבלה שבתשריט, כשטחי הרצפה לעניין סעיף 57 וסעיף 58 לחוק המקרקעין. לחלופין, יהיו רשאים בעלי הדירות לקבוע הסדרים אחרים לעניין סעיפים 57 ו-58 לחוק המקרקעין, אך במקרה שברצונם לעשות כן, יהא עליהם לפרט את ההסדר המבוקש על ידם.

5. בנוסף, מאחר ועל פי תקן 9.0 שטח ההיטל שמתחת לקירות החיצוניים נכלל בחישוב שטח הדירה, יש לכלול סעיף בתקנון הקובע כי למרות ששטח הקירות החיצוניים חושב בשטח הדירה – עדיין הקירות החיצוניים הם רכוש משותף (אלא אם כן יוצמדו קירות אלו לדירה כלשהי).

6. הוראות נוהל זה יכנסו לתוקפן מעת פרסומן, אך יחייבו רק ביחס לתשריטים שיוגשו לרישום ונחתמו ע"י עורך התשריט החל מיום ה-1.1.2020.

**בברכה,**

**ש. הייזלר, עו"ד**

**הממונה על המרשם**

<sup>1</sup> בכפוף לאישור המפקח כמפורט בסעיף 1 לנוהל זה