



Ministry of Justice

משרד המשפטים

National Land Registry – Main Office

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תאריך: כ"ב סיון תשע"ט

25 יוני 2019

אופן הטיפול בתיק מרובה בעלים / מתחייבים / מוטבים (פרויקטים)

א. כללי

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

ב. הגדרות

"פרויקט"

עסקת נדל"ן בה משתתפים לפחות שבעה בעלים / מתחייבים / מוטבים.

"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.

"עורך הדין המגיש"

עורך הדין שהגיש את התיק ואשר מטפל בפרויקט וברישומו. ניתן לקבוע עד חמישה "עורכי דין מגישים" מוגדרים, אשר יוגדרו מראש על ידי מגיש התיק במכתב נלווה לבקשה הראשונה.

"נספח א"

"טופס אישור הפקדת מסמכים לתיק מוביל - הערות אזהרה בלבד"

"נספח ב"

"טופס אישור הפקדת מסמכים לתיק מוביל – עסקאות והערות אזהרה"

ג. 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: יפויי כח, מסמכי תאגיד, תעודות זהות, צילומי דרכון, אישורי בית משפט, כתבי הסכמה וכד'. תיק זה יקבע כ"תיק המוביל".
2. לאחר אישור התיק המוביל, יומצא למגיש התיק אישור פעולה ו/או שטר חתום לפי העניין, וכן טופס "נספח א", או טופס "נספח ב", בהתאם לעניין (הערות אזהרה או עסקאות והערות אזהרה), חתום על ידי לשכת הרישום, שבו כתוב מספר התיק המוביל (מספר שטר), ושםפורטים בו המסמכים שנבדקו ביחס לפעולות המבוקשות בתיק המוביל. עותק מהטופס החתום ומאישור הפעולה יתווק 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 לצין כי יש לצרף אישורי מיסים בהתאם לדין).
4. את התיק המוביל ניתן להגיש רק בלשכה ולא בהגשה מקוונת. 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.

ד. דגשים בקשר למסמכי התיק המוביל ולטופס שיונפק



Ministry of Justice

משרד המשפטים

National Land Registry – Main Office

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

1. יש לציין בטופס את שמות השלוחים בייפוי הכח, בנוסף יש לציין את שם הצד השלישי מוטב ייפוי הכח. במקרה שייפוי הכח כולל הרשאה להעברה לאחר (צד ד' / רוכשי דירות מהיזם/לפקודתו וכד') יש לציין זאת בטופס.
2. יש לציין 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, יש לציין זאת בטופס ולהוסיף את תאריך חתימתו.
4. ככל שיש אישורים נוספים שנדרשו לצורך רישום התיק המוביל (צו בית משפט, החלטות מפקח/רשם, כתבי הסכמה, צווי ירושה וכד'), יש לציין זאת על גבי הטופס.
5. אין בנחה זה כדי לשנות מהוראות הדין והנהלים הנוגעים לדרישת הגשת מסמכי מקור או העתקי מסמכים "נאמן למקור", בהתאם לעניין.

ה. 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 וכיוצ"ב.
2. ככל שישנם שינויים שמשפיעים על רישומים עתידיים הרי שיש לעדכן את הטופס הרלוונטי (נספח א' או נספח ב' בהתאם למבוקש) באמצעות הפקת טופס חדש (נספח א' או נספח ב' בהתאם לעניין), אליו יצורף (בחזרת 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 בסעיף ג' לעיל.

בברכה,

ש. הייזלר, עו"ד

הממונה על המרשם



Ministry of Justice

משרד המשפטים

National Land Registry – Main Office

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

מס' שטר: _____/_____

נספח א'

אישור הפקדת מסמכים לתיק מוביל פרויקטים 1 - הערות אזהרה בלבד

1. תיאור הנכס:

גוש/הספר	חלקה/דף	תת חלקה

2. נבדק לצורך רישום הערות אזהרה בפרויקט:

- ☐ הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות.
- ☐ הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא.

3. המסמכים אשר נבדקו:

- ☐ ייפוי כח נאמן למקור של בעלי הזכויות כמפורט בטופס הבקשה/שטר המצ"ב.
- ☐ ייפוי כח בלתי חוזר ניתן לטובת צד ג' _____ (שם + שם משפחה) כולל הרשאה ו/או סימון לפקודתו.
- ☐ ייפוי הכח כולל הרשאה לרישום משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה.
- ☐ ייפוי כח כללי (כמפורט מטה- נספח א'1)
- ☐ ייפוי כח נאמן למקור של היזם כמפורט בטופס הבקשה/שטר המצ"ב.
- ☐ ייפוי הכח בלתי חוזר ניתן לטובת צד ג' _____ (שם + שם משפחה) כולל הרשאה ו/או סימון לפקודתו.
- ☐ ייפוי הכח כולל הרשאה לרישום משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה.
- ☐ מועד חתימת ייפוי הכח ____/____/____ (יש לציין כאשר מדובר בייפוי כח כללי).

¹ * הטופס ימולא וייחתם ע"י בוחן העסקאות, כשהוא ללא תיקונים ומחיקות.

* בוחן העסקאות יאשר בחותמת מניפה שלו, את הטופס עם הנספח.



Ministry of Justice

National Land Registry – Main Office

משרד המשפטים

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

- ☐ תעודת התאגדות מקורית, תעודת שינוי שם (בהתאם לנוהל מסמכי תאגיד).
- ☐ פרוטוקול תאגיד.
- ☐ החלטות שיפוטיות בדבר מינוי אפוטרופוס/מנהל עזבון וכיו"ב (מקור)².
- ☐ הסכם תמ"א 38 / פינוי בינוי.
- ☐ הסכמת בעלים (יש לפרט בטבלה - נספח א'1).
- ☐ אחר: _____

4. פרטי עורכי הדין המוסמכים לחתום בשם הבעלים (עד 5 עו"ד קבועים):

שם + שם משפחה	מספר רישיון
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

הריני לאשר כי החומר המצוין לעיל, נבדק על ידי, נמצא תקין לצורך רישום הפעולות הנ"ל, אושר והופקד בשטר שמספרו צוין לעיל.

חתימת בוחן העסקאות

_____/_____/_____
תאריך

² פירוט בנספח א'1- מסמכים כללים המצורפים לתיק.



Ministry of Justice

משרד המשפטים

National Land Registry – Main Office

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

נספח א'1- מסמכים כללים המצורפים לתיק³

שם המסמך	בעל הזכות	סוג זיהוי	מס' זיהוי	פרטי המסמך המצורף

³ החלטות שיפוטיות, מינוי בעלי תפקיד, צו ירושה/צו קיום צוואה/ החלטות רשם/מפקח, כתבי הסכמה, ייפוי כח וכדו'.



Ministry of Justice

National Land Registry – Main Office

משרד המשפטים

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

מס' שטר: _____/_____

נספח ב'

אישור הפקדת מסמכים לתיק מוביל פרויקטים⁴ - הערות אזהרה ועסקאות

1. תיאור הנכס :

גוש/הספר	חלקה/דף	תת חלקה

2. המסמכים אשר נבדקו:

- ☐ ייפוי כח נאמן למקור של בעלי הזכויות כמפורט בטופס הבקשה/שטר המצ"ב.
- ☐ ייפוי כח בלתי חוזר ניתן לטובת צד ג': _____ (שם + שם משפחה) כולל הרשאה ו/או לפקודתו.
- ☐ ייפוי הכח כולל הרשאה משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה.
- ☐ ייפוי כח כללי (כמפורט מטה- נספח ב'1)
- ☐ ייפוי כח נאמן למקור של היזם כמפורט בטופס הבקשה/שטר המצ"ב.
- ☐ ייפוי כח בלתי חוזר ניתן לטובת צד ג': _____ (שם + שם משפחה) כולל הרשאה ו/או לפקודתו.
- ☐ ייפוי הכח כולל הרשאה משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה.
- ☐ מועד חתימת ייפוי הכח ____/____/____ (יש לציין כאשר מדובר בייפוי כח כללי).
- ☐ תעודת התאגדות מקורית, תעודת שינוי שם (בהתאם לנוהל מסמכי תאגיד).
- ☐ פרוטוקול תאגיד.

⁴ * הטופס ימולא וייחתם ע"י בוחן העסקאות, כשהוא ללא תיקונים ומחיקות.

* בוחן העסקאות יאשר בחותמת מניפה שלו, את הטופס עם הנספח.



Ministry of Justice

National Land Registry – Main Office

משרד המשפטים

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

- ☐ החלטות שיפוטיות בדבר מינוי אפוטרופוס/מנהל עזבון וכיו"ב (מקור) ⁵.
- ☐ הסכם תמ"א 38 / פינוי בינוי.
- ☐ הסכמת בעלים לרישום הערת אזהרה (יש לפרט בטבלה - נספח ב'1).
- ☐ אחר: _____

3. פרטי עורכי הדין המוסמכים לחתום בשם הבעלים (עד 5 עו"ד קבועים):

שם + שם משפחה	מספר רישיון
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

הריני לאשר כי החומר המצוין לעיל, נבדק על ידי, נמצא תקין לצורך רישום הפעולות הנ"ל, אושר והופקד בשטר שמספרו צוין לעיל.

חתימת בוחן העסקאות

_____/_____/_____
תאריך

⁵ נספח ב'1- מסמכים כללים המצורפים לתיק.



Ministry of Justice

משרד המשפטים

National Land Registry – Main Office

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

נספח ב'1- מסמכים כללים המצורפים לתיק⁶

שם המסמך	בעל הזכות	סוג זיהוי	מס' זיהוי	פרטי המסמך המצורפים

⁶ החלטות שיפוטיות, מינוי בעלי תפקיד, צו ירושה/צו קיום צוואה/ החלטות רשם/מפקח, כתבי הסכמה, ייפוי כח וכדו'.