



ה' ניסן תשפ"א

18 מרץ 2021

הוראת נוהל - העברת מקרקעין באמצעות יורשי בעל זכות רשומה לרוכש, העברת מקרקעין מבעל זכות רשומה לעיזבון הרוכש או ליורשי הרוכש, ומתן הסכמת 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.

א. 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 הרשומה) 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, "עיזבון 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 הנתענת 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.

ב. העברת זכויות במקרקעין מבעל הזכות הרשומה 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 חותם, או באמצעות שטר עליו הם חותמים בשמו של המנוח (כמי שעשה את העסקה), הם רשאים לבקש לרשום 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, קטין 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



Ministry of Justice

משרד המשפטים

National Land Registry – Main Office

הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

שהיו נדרשים לצורך רישום ההורשה (צו ירושה/צו קיום צוואה/הסכם חלוקת עזבון), וזאת, בין היתר, על מנת שניתן יהיה לדעת מי הם היורשים הרשאים לחתום על השטר. במקרים שבהם מבוקש לרשום גם את הירושה במעמד רישום העסקה (בתיק אחד), יש לצרף 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.

ג. 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 זה 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. כמו כן, אין באמור לעיל כדי לגרוע מההוראות הקבועות ביחס למשך תוקפו של שטר, בהתאם לנוהל 1.1.1א(2)(ג), בשינויים המחויבים.

ש. הייזלר, עו"ד,
הממונה על המרשם