



Ministry of Justice

National Land Registry – Main Office

משרד המשפטים

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

הוראת נוהל – חברות משכנות - הבהרות ועדכונים

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 שםם 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 המצורף לנוהל זה.

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).

**האמור בסעיפים א' ו- ב' מחליף את נוהל מס' 5.2.28 לנהלי רישום והסדר מקרקעין.

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 ייפוי כוח), ובכפוף לכך שיצורף לבקשה אישור עורך דין, שלפיו הנכס מושא הבקשה הוא הנכס הרשום במרשם. (ניתן להוסיף אישור כאמור על גבי האישור בהתאם לטופס המצורף לנוהל זה).

עו"ד ש. הייזלר

הממונה על המרשם



Ministry of Justice

National Land Registry – Main Office

משרד המשפטים

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

נספח א' – 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