



משרד המשפטים  
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

## הנחיות לתיקון צו בית משותף שעניינו העברת הצמדה מחלקת-משנה אחת לחלקת-משנה אחרת

### 1. הבהרות:

- א. הנחיות אלו נועדו לסייע ולהקל על הפונים בבקשה לתיקון צו רישום בית משותף שמהותו העברת הצמדה מחלקת-משנה אחת לחלקת-משנה אחרת, והן מתייחסות למצבים השכיחים יותר של בקשות מסוג זה.
- ב. 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.
- ג. על מגיש תיק הבקשה להגיש את המסמכים לאחר שבדק כי כל הפרטים המופיעים בהם נכונים ולאחר שוודא כי הוגשו כל המסמכים הנדרשים במלואם. כמו כן, עליו לבצע בדיקה והגהה לכל המסמכים בטרם הגשת הבקשה, ובכלל זה לוודא שלא חלו טעויות דפוס וכי המסמכים משקפים נכונה את מצב הזכויות וההתחייבויות החוזיות ושהמסמכים כולם תואמים זה לזה.
- ד. לא תתקבל בקשה שלא נערכה והוגשה, על כל נספחיה, בהתאם להנחיות ולהוראות הדין. במקרה כזה, תיק הבקשה הלקוי יוחזר למגיש תיק הבקשה.
- ה. אין בהנחיות אלו כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין. אין בהנחיות אלו כדי לפגוע באפשרות שידרשו מסמכים נוספים בהתאם לנדרש וכן תינתנה 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 המקרקעין בה מתנהלים פנקסי המקרקעין מושא הבקשה, ולוודא שהנושא הוסדר בטרם הגשת הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף.

### 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.
- ב. סעיף 62 (א) לחוק המקרקעין קובע, כי הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לחלקת-משנה אחת ניתן להעבירו לחלקת-משנה אחרת בלא הסכמת יתר בעלי חלקות-המשנה אשר אינן משתתפות בתיקון המבוקש. זאת בכפוף לכך שאין מניעה בתקנון הבית המשותף להעברת ההצמדה ונמסרו הודעות בהתאם לסעיף 145 לחוק המקרקעין ולתקנה 59 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 (להלן: "תקנות המקרקעין").

### 3. הגשת מסמכי הבקשה:

לצורך תיקון צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים אשר עניינו העברת הצמדות כאמור לעיל, יש להגיש את המסמכים הבאים ללשכת המפקח שבתחום סמכותו מצויים המקרקעין (לשם הכנת המסמכים יש להסתמך על נסח עדכני):

א. בקשה לתיקון צו רישום בית משותף חתומה במקור:

1. יש למלא את פרטי הבקשה בהדפסה על גבי טופס הבקשה (ר' דוגמת טופס בקשה לתיקון צו בית משותף) ותוגש (בעותק 1) כאשר היא חתומה במקור על ידי כל בעלי חלקות-המשנה המשתתפות בתיקון. ככל שבחלקת-משנה המשתתפת בתיקון רשומה גם חכירה, יש להחתים גם את החוכרים על טופס הבקשה.

2. הבקשה תיחתם על ידי המבקשים, כאמור בסעיף 145 לחוק המקרקעין, וחתמתם תאומת על ידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה.

3. אם הבקשה חתומה על ידי מיופה כוח, יש לצרף לבקשה את ייפוי הכוח שמכוחו חתם מיופה הכוח על הבקשה חתום במקור (או "נאמן למקור").

4. היה המבקש תאגיד, יש לצרף פרוטוקול מהחלטת התאגיד לגבי הפעולות המבוקשות, חתום כדין. החתימה תאומת ע"י עו"ד או רואה חשבון אשר גם יאשר: כי התאגיד קיים ופועל, שהוא כשיר לפי מסמכי ההתאגדות לבצע את הפעולה המבוקשת וכי המבקש מוסמך לחתום בשם התאגיד. כללה הבקשה רישום תקנון לפי סעיף 62 (א1), יש לפרט זאת בפרוטוקול.

5. יש לפרט ולהגדיר את הבקשה באופן נהיר ומלא, ולציין את כל ההיבטים הרלוונטיים.

6. יש לציין בטופס הבקשה האם יש או אין שינוי בשיעור החלקים ברכוש המשותף. ככל שהתיקון מוביל גם לשינוי החלקים ברכוש המשותף, יש לפרט את השינוי בטופס הבקשה. ככל ששיעור החלקים ברכוש המשותף מפורט בתקנון המוסכם בצורה מספרית הרי שיידרש להגיש תקנון מתוקן הכולל את שיעור החלקים ברכוש המשותף של כל תת-חלקה, לאחר התיקון המבוקש.

ב. הסכמות של בעלי זכויות אחרים הרשומים בחלקות-המשנה המשתתפות בתיקון, לפי העניין:

1. כשהתיקון המבוקש מתייחס לחלקת-משנה ממושכנת יש לצרף גם הסכמת בעל המשכנתה.

2. כשהתיקון המבוקש מתייחס לחלקת-משנה שקיים לגביה צו כינוס נכסים, יש להמציא את הסכמת כונס הנכסים ואישור בית משפט/לשכת ההוצאה לפועל (לפי העניין), ככל שיידרש.

3. כשהתיקון המבוקש מתייחס לחלקת-משנה שרשום לגביה צו עיקול, יש לצרף היתר של בית משפט/לשכת ההוצאה לפועל (לפי העניין) המאשר לבצע את התיקון המבוקש.

4. כשרשומה הערת אזהרה או הערה אחרת ביחס לחלקת-משנה המשתתפת בתיקון, יש לצרף הסכמה של בעל הערת האזהרה לתיקון הצו המבוקש. ההסכמה תהיה מאומתת בידי עו"ד.

5. הסכמה צריכה להיות מפורטת ומפורשת, כזו שניתן יהיה להבין ממנה מה מהות התיקון אשר עבורו ניתנה ההסכמה. במידה ומתעורר ספק לגבי ההסכמה, יועבר המסמך להחלטת המפקח.

ג. הסכמות בעלי זכויות הרשומים בחלקות-משנה שאינן משתתפות בתיקון :

1. כמובן שאין מניעה להמציא הסכמותיהם (החתומות והמאומתות כדין) של בעלי זכויות נוספים בבית המשותף.

2. בהתאם לסעיף 145 לחוק המקרקעין, יש למסור הודעה לכל בעל דירה ובעל זכות בדירה, אולם ככלל, בתיקון מסוג זה, ניתן להימנע ממשלוח הודעות פרטניות לבעלי הזכויות בחלקות-המשנה שאינן משתתפות בתיקון ע"י הגשת בקשה מנומקת לתחליף המצאה בדרך ובתנאים שיוורה המפקח. דרכי ההמצאה יקבעו על ידי המפקח בשים לב למבנה הבית, גודלו והוראות התקנון הקיים בבית.

3. רק לאחר שהתיק יוגש ללשכת המפקח ויימצא כשיר לרישום, יינתנו למגיש התיק הנחיות בקשר לביצוע תחליף ההמצאה או לחלופין, ככל שיקבע המפקח, למשלוח הודעות ערוכות בהתאם לתקנה 59 (א) לתקנות המקרקעין, לשם המצאתם בהתאם לסעיף 145 לחוק לכל בעלי הזכויות שהסכמתם לא הומצאה.

ד. תשריט -

1. ככלל, בהעברת הצמדה בלבד, אין צורך בהגשת תשריט המדגים את השינוי.

ה. אישור ועדה -

1. ככלל, בהעברת הצמדה בלבד, אין צורך באישור ועדה, אולם במקרים בהם ההצמדה הנעברת הינה חניה ולאחר העברת ההצמדה חלקת-המשנה המקבלת תהא בעלת יותר מ-2 חניות יידרש לצרף את אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או אישור רשות הרישוי המקומית (כאמור בסעיף 1א158 לחוק התכנון והבניה). האישור יינתן ע"ג מסמך המפרט את השינוי המבוקש (כלומר ע"ג טופס הבקשה או במסמך נפרד).

2. יודגש כי ייתכנו מקרים נוספים בהם יידרש אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ככל ובנסח רשומה הערה תכנונית הרלוונטית לתיקון המבוקש ו/או בהתאם לשיקול דעת המפקח.

ו. תקנון -

ככלל, אין צורך בהגשת תקנון מוסכם מתוקן המפרט את העברת ההצמדה, אולם ככל ויוגש תקנון יש להגישו כדלהלן :

1. כותרת התקנון תהא "תקנון מוסכם מתוקן בהתאם לסעיף 62 (א1)"
  2. התקנון יתייחס רק לסעיף הרלבנטי לתיקון בין אם מדובר בסעיף ההצמדות ובין אם מדובר בסעיפים אחרים הנובעים מהעברת ההצמדה (דוגמת שיעור החלקים ברכוש המשותף, הסדרת סעיפי זכויות בניה לגבי ההצמדה המועברת וכיו"ב).
  3. יש להגיש את התקנון (ב-2 עותקים) כאשר הוא חתום במקור ע"י כל המבקשים (בעלי הדירות המעורבות בתיקון, ואם רשומה חכירה לדורות, גם על ידי החוכרים).
  4. יש לאמת את החתימות על ידי עו"ד כדרך שמאמתים שטר עסקה.
- ז. אישורי מיסים –
- כאשר חלקות-המשנה רשומות בבעלויות ו/או בחכירות שונות ו/או רשומות בהן הערות אזהרה עם מוטבים שונים, כי אז יש להמציא אישורים על תשלום או פטור ממיסים כדלהלן:
1. אישור מהרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובנייה (לעניין ארנונה והיטל השבחה), על הסכמתם לתיקון המבוקש ובדבר היעדר חובות לתשלום על שם הבעלים בחלקות-המשנה המשתתפות בתיקון.
  2. אישור משרד מיסוי מקרקעין, על הסכמתם לתיקון המבוקש ובדבר היעדר חובות לתשלום על שם הבעלים בחלקות-המשנה המשתתפות בתיקון. אישור משרד מיסוי מקרקעין יינתן בחתימה על גבי טופס הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף.
  3. חריג: במסגרת בקשה לתיקון טעות סופר אשר בה מבוקשת החלפת הצמדות בין חלקות-משנה - ככל ששטח ההצמדות זהה בקירוב, אין צורך באישורי מיסים על מנת לתקן את טעות הסופר.
- ח. אגרה בשיעור הקבוע בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.
  - ט. מסמכים נוספים בהתאם למהות התיקון המבוקש.
  - י. אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכותו של המפקח לדרוש מסמכים ו/או הסכמות ו/או אישורים נוספים, אם מצא כי נסיבות העניין מצדיקות זאת.
  - יא. האמור בהנחיות אלו יחול גם על העברת זכות בצמידות משותפת בשינויים המחויבים.