

קובץ נוהלי האגף לרישום והסדר מקרקעין

בעריכת הנהלת האגף לרישום והסדר מקרקעין

1. חוק המקרקעין

1.2	עסקאות ורישומן
1.5	שיתוף במקרקעין
1.5.1000	יחסי השיתוף
1.5.2000	פירוק השיתוף
1.6	זכויות במקרקעין הזולת
1.6.1000	שכירות
1.6.2000	משכנתה
1.6.3000	זיקת הנאה
1.7	מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד
1.8	המרשם
1.8.1000	הוראות כלליות
1.8.2000	הערות
1.8.3000	רישום ראשון וחידוש רישום
1.9	שונות
1.9.1000	ביטול סוגי מקרקעין

2. תקנות המקרקעין (ניהול ורישום)

2.2	ארגון המרשם
2.3	הליכי רישום
2.3.1000	רישום עסקאות
2.3.2000	רישום ירושה
2.3.3000	רישום הערות
2.3.4000	רישום פס"ד וצווים
2.3.6000	רישום ראשון
2.3.7000	חידוש רישום
2.3.8000	רישום חלוקה, פיצול, איחוד
2.3.9000	מחוברים שנרשמו בנפרד מהקרקע
2.3.10000	ביטול רישומים
2.3.11000	הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה
2.4	עררים
2.5	הוראות שונות
2.5.1000	ביטול סוגי מקרקעין
2.5.2000	הפיכת מקרקעין ייעוד
2.5.3000	טפסים
2.5.4000	עיונים
2.5.5000	נסחים
2.5.8000	תיקון טעויות

3. תקנות המקרקעין (אגרות)

3.2	<u>פטורים והנחות</u>
3.4	<u>שכירות</u>
3.7	<u>פיצול ואיחוד</u>
3.40	<u>הערות</u>
3.50	<u>שונות</u>

4. בתים משותפים

4.1	<u>רישום בית משותף</u>
4.2	<u>תיקון צו בית משותף</u>
4.5	<u>רישום בית משותף אגב פירוק שיתוף מקרקעין</u>
4.6	<u>הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים</u>
4.7	<u>תביעות בסכסוכים בין בעלי דירות</u>

5. חיקוקים הקשורים לרישום מקרקעין

5.10	<u>אגודות שיתופיות</u>
5.20	<u>בינוי ופינוי של אזורי שיקום</u>
5.50	<u>אמנת האג</u>
5.60	<u>אפוטרופוס כללי</u>
5.100	<u>בת"ד דתיים</u>
5.110	<u>בתי משפט</u>
5.180	<u>הוצאה לפועל</u>
5.210	<u>הסדר זכויות במקרקעין</u>
5.270	<u>חברות</u>
5.300	<u>חוק האגודות העותומני</u>
5.310	<u>חוק יסוד מקרקעי ישראל</u>
5.340	<u>יחסי ממון בין בני זוג</u>
5.350	<u>ירשה</u>
5.360	<u>כספים - תקנות הגנה</u>
5.370	<u>כשרות משפטית ואפוטרופסות</u>
5.380	<u>לשכת עורכי הדין</u>
5.400	<u>מדידות</u>
5.410	<u>מועצות מקומיות, נוסח חדש</u>
5.430	<u>רשות מקרקעי ישראל</u>
5.440	<u>מכר</u>
5.490	<u>מס רכוש וקרן פיצויים</u>
5.500	<u>מס שבח מקרקעין</u>
5.510	<u>מסחר עם האויב</u>
5.520	<u>מיסים (גבייה)</u>
5.530	<u>מקרקעי ישראל</u>

5.540	<u>משכון</u>
5.570	<u>נאמנות</u>
5.580	<u>נוטריונים</u>
5.600	<u>נכסי המדינה</u>
5.610	<u>נכסי נפקדים</u>
5.650	<u>עירות</u>
5.660	<u>עמותות</u>
5.690	<u>עתיקות</u>
5.720	<u>פשיטת רגל</u>
5.730	<u>קרקעות (רכישה לצרכי ציבור)</u>
5.760	<u>רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה)</u>
5.790	<u>רשות פיתוח (העברת נכסים)</u>
5.800	<u>שותפויות</u>
5.820	<u>שכירות ושאלה</u>
5.830	<u>שליחות</u>
5.840	<u>תכנון ובנייה</u>
	<u>נספחים</u>

1. חוק המקרקעין

1.2 עסקאות ורישומן

מסמכים ואישורים שיש להכין לצורך רישום עסקה	1.2.1010
קבלת אישורים על תשלומי חובה	1.2.1011
העתקי מסמכים	1.2.1012
מסמכים בשפה האנגלית	1.2.1013
תיאור המקרקעין בשטר	1.2.1014
אימות חתימות על ייפוי כוח	1.2.1020
העברת ייפוי כוח בפני נוטריון - סעיף 14 לחוק הנוטריונים	1.2.1021
זיהוי צדדים לעסקאות במקרקעין	1.2.1030
מספר זיהוי של תושב ישראל	1.2.1040
הוספת מס' זהות פטור מאגרה	1.2.1041
שינוי שם	1.2.1042
הוכחת קיום חברה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	1.2.1050
מסמכי חברה בפירוק מרצון	1.2.1051
מסמכי תאגיד זר	1.2.1052
הוכחת קיום אגודה עותומנית או עמותה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	1.2.1060
הוכחת קיום אגודה שיתופית, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	1.2.1070
הוכחת קיום שותפות, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	1.2.1080
אימות תיקונים ותוספות במסמכים המשמשים יסוד לרישום עסקה במקרקעין	1.2.1090
הסבת זכות "בשרשרת"	1.2.1111
מכר על ידי רשות	1.2.1120
מכר לפי סעיף 34א לחוק המכר – קבלת אישור כונס נכסים	1.2.1121
רישום פסקי דין וצווים של בתי המשפט	1.2.1130
רישום עסקה לאחר מינוי כונס נכסים	1.2.1131
רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן	1.2.1132
רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר	1.2.1140
סעיף 4א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 - העברה אגב הליכי גירושין	1.2.1141
העברת מקרקעין במישרין מהבעלים ליורשיו של רוכש	1.2.1150
העברת זכות ישירות על שם יורש קטין	1.2.1151
מיזוג חלקים של זכות, הרשומים על שם אותו אדם	1.2.1160
רישום עסקאות שמשרד ממשלתי הוא צד להן	1.2.1168
רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהסוכנות היהודית היא צד להן	1.2.1169
פטור מאישורי מיסים לגבי העברות הנוגעות לסוכנות היהודית	1.2.1170
זכויות חתימה – נציגי הסוכנות היהודית או נציגי ההסתדרות הציונית העולמית	1.2.1171
רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהם נכסי הכנסייה הרוסית	1.2.1180
פעולות במקרקעין שצד להן גוף כנסייתי	1.2.1182
רישום בפנקסים על פי פסק דין הצהרתי	1.2.1190
עסקה במקרקעין שמדינת חוץ היא צד לה	1.2.1200
תיאום מועד לאישור עסקאות וסיומן ברישום	1.2.1220
חתימת שטרי עסקה בלשכת רישום המקרקעין	1.2.1230
חתימת שטרי עסקה בפני עורך דין	1.2.1240

תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן	1.2.1242
הגשת צילום של מגיש התיק והצדדים לעסקה	1.2.1243
דחיית עסקה שלא נמצאה כשרה לרישום	1.2.1249
אישור העסקה וסיומה ברישום	1.2.1250
שימוש חוזר במסמכים מתוך תיקי פעולה גמורים	1.2.1251
רישום זכויות בעלות במקרקעי ישראל	1.2.1255
דיווח לפקיד ההסדר על רישום עסקאות במקרקעין שלגביהם ניתן רישיון על ידי פקיד ההסדר	1.2.1260
עסקאות במקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק	1.2.1270
נוסח תשובת המרכז למיפוי ישראל לגבי מקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק	1.2.1280
עסקאות במקרקעין שאין ידיעה לגבי מיקומם	1.2.1290
עסקאות במקרקעין החצויים על ידי הקו הירוק	1.2.1300
העברת נכס בכפוף למשכנתה	1.2.1311
רשות הדואר – העברת נכסים ופטור מאגרה	1.2.1320
היתר כללי - תקנה 11(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011	1.2.1330
רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין ואישור עסקאות בכפוף להערות אזהרה	1.2.1340

1.5 שיתוף במקרקעין

1.5.1000 יחסי השיתוף

הסכם שיתוף שיש עמו לכאורה הקניית זכות במקרקעין	1.5.1010
רישום הערת אזהרה בגין הסכם שיתוף	1.5.1020
רישום הסכם שיתוף	1.5.1030
צווים שיפוטניים המורים על רישום הסכם שיתוף בחלקת הרכוש המשותף	1.5.1040

1.5.2000 פירוק השיתוף

רישום בית משותף אגב פירוק שיתוף במקרקעין	1.5.2010
--	--------------------------

1.6 זכויות במקרקעין הזולת

1.6.1000 שכירות

רישום שכירות בחלק בלתי מסוים של אחד מהשותפים	1.6.1010
שוכר ההופך להיות בעל נכס	1.6.1020
העברת זכות שכירות בירושה	1.6.1030
העברת שכירות במקרקעין - הסייגים שנקבעו בסעיף 22 לחוק השכירות והשאיילה	1.6.1050
שטרי שכירות ושטרי העברת שכירות של רשות מקרקעי ישראל	1.6.1060
העברת זכויות חכירה מהוונות בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל	1.6.1061
אישור פרטני להיוון בבניה רוויה	1.6.1062
רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל	1.6.1063
נושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל, שהורשו לייצג את הממשלה בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל	1.6.1064
תנאים מיוחדים המצורפים לשטר השכירות	1.6.1070
רישום תנאים משטר השכירות בפנקסי המקרקעין והמשך הפעילות על פיהם	1.6.1071
העברת נכס כפוף למשכנתה	1.6.1072

שכירות שחלפה תקופתה	1.6.1080
ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים	1.6.1090
מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות שפורקו	1.6.1110
מכירת זכות במקרקעין אגב היוון והארכת חכירה	1.6.1120
אישור מרוכז לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה רוויה	1.6.1121
אישור מרוכז ואישור פרטני לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה צמודת קרקע למגורים	1.6.1122
רישום חכירות בשם מדינת ישראל	1.6.1130
רישום חכירה לתקופה של עד 25 שנה	1.6.1140
פרסום תנאי חכירה בילקוט הפרסומים - רשות מקרקעי ישראל	1.6.1150

משכנתה [1.6.2000](#)

הגשת בקשה לרישום משכנתה	1.6.2010
רישום משכנתה לזכות שני בנקים	1.6.2011
רישום משכנתה, העברת משכנתה ותיקון משכנתה – דרישת אישור על סילוק חובות לרשות המקומית	1.6.2012
ביטול הצורך בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה	1.6.2020
חתימה על התנאים המצורפים לשטר משכנתה	1.6.2030
העברת נכס בכפוף למשכנתה	1.6.2031
שינויים בשטר רישום/תיקון/פדיון משכנתה או בהתחייבות לרישום משכנתה	1.6.2032
רישום משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר	1.6.2050
רישום שעבודים במטבע זר	1.6.2060
רישום משכנתה שיש בה תנאי האוסר על הממשכן לפדות את המשכנתה לפני המועד לקיום החוב	1.6.2070
רישום משכנתה במקרקעין מעוקלים	1.6.2071
רישום משכנתה על זכות שרובצת עליה הערת אזהרה	1.6.2072
רישום משכנתה לאחר רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה	1.6.2073
רישום משכנתה בכפוף להערה בדבר צו הריסה	1.6.2075
הגשת בקשה לפדיון משכנתה	1.6.2080
ביטול רישום משכנתה - כללי	1.6.2090
תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן	1.6.2091
המסמכים הנדרשים להגשת בקשה לביטול הרישום של המשכנתה	1.6.2100
ביטול משכנתה הרשומה יחד עם חלקות נוספות	1.6.2101
ביטול משכנתה לזכות בנקים למשכנתאות – טפסים בטיחותיים	1.6.2110
ביטול הרישום של משכנתאות אשר נרשמו לטובת בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ	1.6.2111
ביטול הרישום של משכנתאות והערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ	1.6.2112
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת דיור למשוכרי המלחמה בע"מ	1.6.2113
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו על ידי הסנה חברה ישראלית לביטוח בע"מ	1.6.2114
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת תאגידים שמוזגו עם בנק הפועלים בע"מ	1.6.2115
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת החברה הישראלית לערבויות בע"מ	1.6.2116
מחיקת משכנתאות הרשומות בלירות לטובת עמידר	1.6.2117
מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת בנק משכנתאות ולשיכון בע"מ	1.6.2118

מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת עין חי בע"מ	1.6.2119
מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת ביצור בע"מ	1.6.2120
ביטול הרישום של המשכנתאות - תאגידים בניהול חברת שיכון עובדים בע"מ	1.6.2121
ביטול הרישום של משכנתאות הרשומות בלירות על שם קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ	1.6.2122
ביטול רישומי משכנתאות על ידי הסוכנות היהודית לארץ ישראל	1.6.2123
ביטול רישום משכנתה - זיהוי מספר חלקה	1.6.2130
פדיון משכנתה בנכס של קטין	1.6.2140
הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה	1.6.2150
הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון	1.6.2160
הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה – טיפול בכספים מופקדים	1.6.2161
הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה נעדר	1.6.2170
הפקעת משכנתה על ידי הפקדה - חישוב הסכום המופקד	1.6.2180
שחרור כספים שנתקבלו מהפטר משכנתה דרך הפקדה	1.6.2190
מורשי חתימה בבנקים	1.6.2200
ביטול משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר	1.6.2210

זיקת הנאה [1.6.3000](#)

ההגדרה של זיקת הנאה	1.6.3010
צורות הזיקה.	1.6.3020
הגשת בקשה לרישום זיקת הנאה	1.6.3030
אישור בקשות לרישום זיקות הנאה	1.6.3040
ביטול זיקות הנאה שאין להן תוקף	1.6.3050
רישום זיקת הנאה למקומות חניה לרכב ברכוש משותף של בית משותף	1.6.3060

מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד [1.7](#)

הגדרת מקרקעי יעוד	1.7.1010
יעוד מקרקעין בתכניות מאושרות המוגשות לרישום	1.7.1011
הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור	1.7.1020
איסור עסקאות במקרקעי יעוד	1.7.1030
הליכי הטיפול בבקשות למתן אישורים לפי סעיף 111 לחוק המקרקעין	1.7.1050
שינוי יעוד במקרקעין	1.7.1060

המרשם [1.8](#)

הוראות כלליות [1.8.1000](#)

נוהל טיפול בעררים לממונה	1.8.1001
מכר על ידי רשות	1.8.1010
רישום פסקי דין וצווים של בתי משפט	1.8.1020
רישום צווים והחלטות - לשכות ההוצאה לפועל	1.8.1021
רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר	1.8.1030
רישום בפנקסים על פי פסק דין הצהרתי	1.8.1040
פטור מאגרה בעד רישום עיקול	1.8.1050
ביטול עיקולים לפי פקודת המיסים (גבייה)	1.8.1061
רישום וביטול עיקולים על ידי בית משפט	1.8.1062

צוי עיקול והודעות על ביטול עיקולים על ידי לשכות ההוצאה לפועל	1.8.1063
מחיקת עיקולים	1.8.1065
עיקול מקרקעין לפי צו של בית דין רבני	1.8.1070
רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה	1.8.1080
ביצוע שאילתות לאיתור נכסים	1.8.1100
הערות	1.8.2000
הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה באמצעות טופס בקשה לרישום הערת אזהרה	1.8.2010
הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה באמצעות טופס בקשה לרישום הערת אזהרה	1.8.2011
בהסכמת כל הצדדים בגין התחייבות לעשיית עסקה/הימנעות מעשיית עסקה /התחייבות במסגרת תמ"א 38	
משלוח הודעה לבעלים כאשר ההתחייבות כלפי הבנק, והבנק מבקש את רישום ההערה וחתם על טופס ההתחייבות	1.8.2012
העתקי מסמכים לרישום הערת אזהרה	1.8.2013
רישום הערת אזהרה לאחר עיקול	1.8.2040
רישום הערת אזהרה בגין משכנתה על ידי כונס נכסים	1.8.2041
רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה	1.8.2050
הטלת עיקול על מקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה	1.8.2060
רישום ירושה במקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה	1.8.2070
רישום הערת אזהרה על פי התחייבות שניתנה על ידי מוריש	1.8.2071
רישום ירושה בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בהם רשומה הערת אזהרה	1.8.2072
רישום ירושה של זכות הנובעת מהערת אזהרה	1.8.2073
רישום מספר הערות אזהרה על אותם מקרקעין	1.8.2080
רישום הערת אזהרה בגין התחייבות על ידי מי שאינו רשום בפנקסי המקרקעין	1.8.2090
הסבת זכות הנובעת מרישום הערת אזהרה	1.8.2100
רישום הערת אזהרה על פי התחייבות הכוללת תנאים	1.8.2110
רישום הערת אזהרה על פי הסכם פיתוח שפג תוקפו	1.8.2111
חוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידת אדמה), התשס"ח-2008	1.8.2112
ייחוד הערת אזהרה - כללי	1.8.2120
ייחוד הערות אזהרה ברישום בית משותף	1.8.2121
ייחוד הערות ברישום חלוקה	1.8.2122
הקנייה לרשות מקומית של חלק ממקרקעין הכפופים להערת אזהרה	1.8.2130
בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי שלוח	1.8.2150
רישום הערת אזהרה על פי התחייבות לטובת מספר זכאים	1.8.2160
בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים	1.8.2170
רישום הערת אזהרה על התחייבות לעשות עסקה במקרקעין כאשר נתמנה כונס נכסים	1.8.2171
רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוטרופוס בשם קטין	1.8.2180
התחייבות לרישום הערת אזהרה לזכות קטין	1.8.2181
רישום הערת אזהרה על סמך פסק דין	1.8.2190
רישום הערת אזהרה או עיקול בתקופת ההסדר	1.8.2191
רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין ואישור עסקאות בכפוף להערות אזהרה	1.8.2192
רישום הערת אזהרה בגין הסכם שיתוף	1.8.2200
ביטול הרישום של משכנתאות והערות אשר נרשמו לטובת הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ	1.8.2202

מחיקת הרישום של הערות אזהרה לזכות חברת עמידר	1.8.2203
רישום שעבודים במטבע זר	1.8.2204
רישום הערת אזהרה למשכנתה על פי ייפוי כוח	1.8.2212
שינויים בשטר רישום/תיקון/פדיון משכנתה או בהתחייבות לרישום משכנתה	1.8.2214
רישום משכנתה על זכות שרובצת עליה הערת אזהרה	1.8.2221
רישום משכנתה לאחר רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה	1.8.2222
רישום הערת אזהרה בגין הלוואה שמקבל נכה או עולה	1.8.2230
אימות חתימות הזכאי על בקשה למחיקת הערת אזהרה או על הסכמה	1.8.2240
האגרה בעד מחיקת הערת אזהרה	1.8.2250
ביטול הערת אזהרה על פי סעיף 132(א)(1) לחוק	1.8.2251
ביטול הערות אזהרה לזכות בנקים למשכנתאות	1.8.2252
מחיקת הערת אזהרה בנוגע לבתי אבות	1.8.2253
רישום הערה על הגבלת כשרות על פי סעיף 129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, לפי בקשת ה"ק"ר לטיפול בחסויים"	1.8.2260
רישום הערה על מינוי אפוטרופוס בנכס של חסוי	1.8.2261
ביטול הערות בדבר מינוי אפוטרופוס עקב מות חסוי	1.8.2262
רישום הודעה בדבר מינוי כונס נכסים	1.8.2263
בקשה לרישום צו כונס נכסים המותנה בהפקדת ערבות על ידי הכונס	1.8.2264
רישום הערות אזהרה ו/או שעבוד עפ"י הסדר בין משרד האוצר למרכז הקבלנים	1.8.2270

חידוש רישום ורישום ראשון [1.8.3000](#)

חידוש רישום - הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969	1.8.3010
חידוש רישום - הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011	1.8.3020
חידוש רישום - אגרה	1.8.3030
חידוש רישום - הגדרות	1.8.3040
המסמכים שיש לצרף לבקשה לחידוש רישום	1.8.3050
חידוש רישום - פעולות הרשם	1.8.3060
חידוש רישום - פעולות המפקח	1.8.3070
חידוש רישום חלקי	1.8.3090
רישום הערה בפנקס לאחר חידוש הרישום	1.8.3100
חידוש רישום - רישום מקרקעין, שמוקנים לרשות ציבורית מכוח הפקעה	1.8.3110
שיחזור רישום - הגדרות	1.8.3120
שיחזור רישום - פעולות	1.8.3130
פנקסים או דפים כפולים	1.8.3140
רישום ראשון - הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969	1.8.3200
רישום ראשון - הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.	1.8.3210
רישום ראשון - המסמכים שיש לצרף לבקשה לרישום ראשון	1.8.3220

שוונות [1.9](#)

ביטול סוגי המקרקעין [1.9.1000](#)

הוראת החוק - סעיף 154 לחוק המקרקעין	1.9.1010
-------------------------------------	--------------------------

הגשת הבקשה - סעיף 154 לחוק המקרקעין	1.9.1020
פעולות הרשם - סעיף 154 לחוק המקרקעין	1.9.1030
הרקע התחיקתי לסעיף 157 לחוק המקרקעין	1.9.1040
סעיף 157 - ביטול המחוברים	1.9.1050
סעיף 157 - בירור הזהות בין בעל הקרקע ובין בעל המחוברים	1.9.1060
סעיף 157 - נוסח הרישום בפנקסים	1.9.1070
סעיף 157 - מחוברים וקרקע הרשומים בנפרד על שמות בני אדם שונים	1.9.1080
סעיף 157 - תשלומי חובה	1.9.1090
רישום מחוברים ותיאורם בלוח זכויות	1.9.1100

1. חוק המקרקעין

1.2.1010 מסמכים ואישורים שיש להכניס לצורך רישום עסקה

א. כאשר העסקה כפופה לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963 בהיותה מכירת זכות בעלות או זכות שכירות לתקופה שעולה על עשר שנים:

- (1) על פי הוראת הממונה על המרשם, החל מיום 1.4.15, בכל המקרים בהם מבוקש רישום פעולה על סמך שטר שנערך, נחתם ואומת כדין - ייחשב השטר כטופס בקשה ולא יהיה צורך לצרף את הבקשה לרישום מקרקעין לשטר.
- (2) שטר עסקה מוכן לחתימת הצדדים מודפס ללא תיקונים ומחיקות (ראה הבהרות בסעיף [1.2.1090](#)) או חתום ומאומת כדין על ידי עורך דין. השטר יומצא בחמישה עותקים חתומים במקור.
- (3) ייפוי כוח, כאשר השטר אינו חתום, או עומד להיחתם, בידי צד לעסקה אלא בידי שלוחו - ראה הבהרות, בסעיף [1.2.1020](#), בדבר אימות חתימות על יפוי כוח.
- (4) אישור על תשלום מס שבח מקרקעין או פטור, מופנה לרשם המקרקעין (ראה הבהרות בסעיף [5.500](#)).
- (5) אישור על תשלום מס רכישה או פטור, מופנה לרשם המקרקעין.
- (6) אישור על תשלום מס מכירה או פטור, מופנה לרשם המקרקעין.
- תיקון מס' 61 לחוק מיסוי מקרקעין, שנחקק ביום 1.2.08 קובע כי מס מכירה יבוטל החל מתאריך 1.8.07 (ספר חוקים 2134 עמוד 202). יש לדרוש המצאת אישור מס מכירה רק במקרים בהם המקרקעין נמכרו בין 1.1.2000 ל- 1.8.2007 (תאריך המכירה מופיע באישור מס השבח).
- (7) אם לא בוצעה עסקה בנכס מאז יום 31.12.1999, יש לצרף אישור על תשלום מס רכוש, או פטור ממנו, בתוקף ליום הגשת התיק (ראה הבהרות בסעיף [5.490](#)).
- (8) אישור על סילוק תשלומי החובה לרשות המקומית, תקף ליום הגשת התיק
- (9) אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה על תשלום או פטור מהיטל השבחה.
- (10) מסמכים אחרים - בהתאם לצורך ולמהות העסקה - שדרושים להוכחה, כי הצדדים זכאים לבצע את העסקה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה, ראה הבהרות, כמפורט [בנספח מס' 1](#).

ב. כאשר העסקה אינה כפופה לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה):

- (1) שכירות - הייתה בקשה מכוונת לרישום הענקת שכירות לתקופה שאינה עולה על עשרים וחמש שנים, או העברתה - יש להכין את המסמכים והאישורים, כמפורט בסעיף א. (2), (3), (7), (8), (9), (10) דלעיל.
- ראה הבהרות בפרק [1.6.1000](#).
- (2) משכנתה - הייתה הבקשה מכוונת לרישום משכנתה, כערובה להתחייבות בסכום מסוים - יש להכין את המסמכים והאישורים, כמפורט בסעיף א. (2), (3), (7), (8), (10).
- ראה הבהרות בפרק [1.6.2000](#).
- (3) פדיון משכנתה - הייתה הבקשה מכוונת לרישום פדיון משכנתה - יש להכין מסמכים, כמפורט בסעיף א. (2), (3), (10) דלעיל.
- ראה הבהרות בפרק [1.6.2000](#).

(4) זיקת הנאה וזכות קדימה - הייתה הבקשה מכוונת לרישום זיקת הנאה או זכות קדימה יש להכין את המסמכים והאישורים, כמפורט בסעיף א. (2), (3), (10).

1.2.1011 קבלת אישורים על תשלומי חובה

יש לוודא שמספרי הגוש, החלקה ותת החלקה המופיעים באישורים על תשלומי החובה, יהיו זהים למספרים הרשומים בפנקסי המקרקעין. בתיקי עסקאות ופעולות, בהם צורפו אישורים בדבר תשלומי חובה וזיהוי הנכס מופיע במספר החלקה הישן שהיה רשום בפנקסים לפני שהתבצעה בו פעולת תכנון או הליכי הסדר, יודא הרשם תחילה באם הזכות המועברת אכן היתה רשומה במספר החלקה הישן. במקרים אלה יוכל הרשם לפטור מהמצאת אישורים מתוקנים המתייחסים לחלקות החדשות שנוצרו כתוצאה מרישום פעולת התכנון או הליכי ההסדר (2/99).

1.2.1012 העתקי מסמכים

כאשר מוגשת בקשה לרישום בפנקסי המקרקעין, ולבקשה מצורף העתק המסמך (ולא המקור) יש לנהוג כדלהלן:

- א. אם המסמך מהווה את האסמכתא לרישום בפנקסים (כגון: שטר, יפוי כוח, פרטיכל של תאגיד, תעודת רישום של תאגיד, וכד') - על ההעתק להיות מאושר על ידי נוטריון.
- ב. כל עו"ד שמופיע כשלוש ביפוי הכוח רשאי לאשר "נאמן למקור" (ולא רק עו"ד שאימת את חתימת השולח), וזאת בכפוף לכך שיפוי הכוח בתוקף, בין משום שהוא בלתי חוזר ובין מאחר וטרם חלפו 10 שנים. הוראה זו מתייחסת רק למקרים בהם נדרש מקור.
- ד. אם המסמך מהווה את האסמכתא לרישום הערת אזהרה (חוזה, יפוי כוח בלתי חוזר, התחייבות) – ניתן לקבל העתק מאושר על ידי עורך דין (ולאו דווקא נוטריון). האמור בפסקה זו לא יחול על סוגי מסמכים לגביהם נקבע כי יש להגישם במקור בלבד (למשל התחייבות לרישום משכנתה וכן המקרים שבהם הרשם יורה על פי שיקול דעתו על הגשת מקור המסמך).
- ה. על אף האמור לעיל, העתקים מודפסים של מסמכים עליהם מוטבעת חותמת מרשות התאגידים, המעידה על סריקתם, בנוסח ובצורה עליהם סוכם עם רשות התאגידים, יתקבלו כהעתק נאמן למקור של המסמך.

1.2.1013 מסמכים בשפה האנגלית

- א. סעיף 82 לדבר המלך במועצה על ארץ ישראל קובע בכפוף לכל תקנות שתתקין הממשלה מותר להשתמש בשלוש השפות (עברית, אנגלית, ערבית), במשרדי הממשלה ובבתי המשפט.
- כן, נקבע בסעיף 15(ב) לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948, "כי כל הוראה בחוק הדורשת את השימוש בשפה האנגלית – בטלה".
- ב. עם זאת, סעיף זה לא ביטל את רשות האזרח להשתמש בשפה האנגלית בכל משרד ממשלתי, אלא אך את חובת הרשויות להשתמש בשפה האנגלית בפרסומיהן (ר' תב"ע נד/1016-12 יהודה כץ נ' ההסתדרות המדיצינית).
- ג. נראה כי לרשויות המנהליות ניתנה סמכות להפעיל את שיקול דעתן בקבלה או בסירוב לקבל מסמך ערוך בשפה האנגלית.

אולם, ככלל "שיקול דעת שניתן לרשות מנהלית לעולם לא יהא בלתי מוגבל" (ר' בג"צ כרדוש נ' רשם החברות, פ"ד ט"ו 1151).

ד. תפקידו של רשם המקרקעין בהקשר זה, לבדוק אם ניתן לרשום את הפעולה על סמך המסמך המובא בפניו. לשם כך עליו להבין את תוכן המסמך.

ה. רשם המקרקעין צריך איפוא, לקרוא את המסמך ולנסות ולהבין את האמור בו. היה ותוכנו של המסמך כתוב בצורה שאינה נהירה לו, כך שלא ניתן להבין את מהותו, אזי רשאי הרשם לדרוש ממגיש המסמך להמציא תרגום.

ו. התרגום יכול להיעשות ע"י נוטריון או ע"י עו"ד המצהיר כי הוא שולט בשתי השפות והתרגום נאמן למקור.

1.2.1014 תיאור המקרקעין בשטר (תיקון מיום 16.3.16)

החל מיום 20.3.16 אין עוד צורך לפרט בעמודת תיאור המקרקעין את ההערות /השעבודים הרשומים (מכל סוג שהוא), ויש לרשום "כמפורט בפנקסי המקרקעין" בלבד. רישום זה יהיה תקף כל עוד לא חל שינוי כלשהו בנסח הרישום בין מועד אימות חתימת הרוכשים על השטר בהתאם לסעיף 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, לבין מועד הגשת התיק לרישום.

ככל שחל שינוי ברישום, יש הכרח לתקן את השטרות בעמודת תיאור המקרקעין, ולציין את ההערות החדשות שנוספו. תיקון השטרות ייעשה או ע"י עוה"ד באמצעות ייפוי כוח, או בחתימות הרוכשים עצמם, כאשר בכל מקרה יש צורך לאמת את החותמים על התיקון בהתאם להוראות סעיף 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

ככל שמדובר במספר תיקונים מצומצם ניתן יהיה לתקן בכתב יד על גבי השטר, שאם לא כן יהא צורך בהגשת שטרות חדשים. נוהל זה מתייחס לכל סוגי ההעברות והמשכנתאות.

1.2.1020 אימות חתימות על ייפוי כוח

א. במקרה בו חתימת רוכש לרישום הערת אזהרה או עסקה היא באמצעות ייפוי כוח שניתן לעו"ד ונחתם על סמך דרכון שאינו בתוקף במועד הרישום, יש לרשום את הרוכש בהתאם לדרכון המצוין בייפוי הכוח, וזאת אם בעת מתן ייפוי הכוח היה הדרכון בתוקף, והאימות היה כדין על בסיס אותו דרכון (תיקון מיום 2.2.16).

ב. חתימה על ייפוי כוח שניתן לשלוח שאינו עו"ד, טעונה אימות על ידי נוטריון, והחל מיום תחילתו של חוק הנוטריונים, תשל"ו – 1976, ייפוי כוח כללי וייפוי כוח לביצוע עסקאות במקרקעין הטעונות רישום בפנקסי המקרקעין, שניתנו לשלוח שאינו עו"ד, לא יהיו בני תוקף אלא אם נוטריון ערך אותם או אימת את החתימות שעליהן, כאמור בחוק זה ובתקנות לפיו – ראה סעיף 20 לחוק הנוטריונים תשל"ו – 1976.

ג. ייפוי כוח שנערך בחו"ל - לצורך עשיית עסקה במקרקעין בישראל - מותר להוכיחו אם נחתם על ידי השולח, בפני אחד מאלה:

(1) נציג דיפלומטי או קונסולרי ישראלי, שקיים את החתימה בכתב חתום בידו ובחותמתו על גבי המסמך או בנספח אליו.

(2) נוטריון ציבורי, שקיים את החתימה בכתב חתום בידו ובחותמתו הנוטריונית וחתימת הנוטריון הציבורי אומתה בכתב בידי נציג דיפלומטי או קונסולרי

ישראלי ובחותמתו הרשמית על גבי המסמך או בנספח אליו. ראה הוראת סעיף 30 לפקודת הראיות (נוסח חדש), תשל"א - 1971 בדבר הוכחת תעודות חוץ. בעת עריכת ייפוי כוח בחו"ל - שייחתם ויאומת, כאמור לעיל, אם בפני נציג קונסולרי ישראלי או בפני נוטריון ציבורי - יש לציין, בצד שמו של החותם, גם את פרטי המסמך שעל פיו הוכחה זהותו והמספר שמוזהה את נושא המסמך (תעודת זהות, דרכון, או מסמך רשמי אחר, שלפיו תוכח זהות החותם).

(3) לעניין אימות מסמכי חוץ לפי אמנת האג ראה פרק [5.50](#).

ד. לגבי מדינות שאינן מקיימות יחסים דיפלומטיים עם ישראל, ובהן ממלאים בפועל את תפקידי הנציג הדיפלומטי או הקונסולרי הישראלי, נציגים דיפלומטיים או קונסולריים של מדינה אחרת, המייצגים את ישראל כלפי המדינה שאין עמה יחסים דיפלומטיים - אפשר יהיה להוכיח ייפוי כוח, שנערך באותן מדינות, אם נחתם על ידי השולח בפני נציג דיפלומטי או קונסולרי של מדינה שמייצגת את ישראל במדינה האחרת, הממלא אותה שעה סמכות של נציג דיפלומטי או קונסולרי ישראלי לעניין הנדון, והחתימה אומתה כאמור לעיל.

לכשיתעורר ספק אם נציג דיפלומטי או קונסולרי של מדינה מייצגת אכן ממלא בפועל סמכות של נציג דיפלומטי או קונסולרי ישראלי – יועבר ייפוי הכוח אל הנהלת אגף רישום והסדר המקרקעין, לשם בדיקת הסוגיה מול משרד החוץ.

ה. נחתם ייפוי כוח במדינה שאין בה נציגות דיפלומטית או קונסולרית ישראלית, או שאין בה נציג דיפלומטי או קונסולרי המוסמך ל"ייצג" את ישראל - יועבר ייפוי הכוח אל המפקח על רישום מקרקעין, לקבלת אישורו.

ו. ייפוי הכוח יומצא לרשם המקרקעין כשהחתימה עליו מאומתת כאמור לעיל.

ז. אין מניעה כי נוטריון ישראלי יפעיל סמכויות נוטריון בחו"ל, במקרים המנויים בחוק הנוטריונים.

ראה הבהרות בפרקים 5.380 ו- 5.580 ו- 5.830 ו- 5.50.

1.2.1021 העברת ייפוי כוח בפני נוטריון - סעיף 14 לחוק הנוטריונים

במקרה של אימות חתימתו של אדם בשם אדם אחר, ניתן להסתפק באישור הנוטריון ובתנאי שיצורף טופס מספר 9.

יש להקפיד כי הטופס האמור יאושר על ידי הנוטריון בכל סעיפיו.

בכל סטייה מכך - יש לדרוש את שני ייפוי הכוח (פ.ר. מיום 10.9.89).

1.2.1030 זיהוי צדדים לעסקאות במקרקעין

א. 1. כאשר מתייצבים בעלי עסקה לפני רשם מקרקעין או לפני עורך דין, כדי שיחתים אותם על שטר העסקה ויאמת את חתימותיהם, צריך המחתיים לזהות את הצדדים על פי תעודת זהות או דרכון בר תוקף, כאמור בתקנה 16(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.

2. רק במקרים חריגים יפעיל רשם המקרקעין שיקול דעת, אם לקבל מסמך מזהה אחר שיניח את דעתו, לדוגמא: רישיון נהיגה.

- אם אכן החליט לקבל מסמך מזהה אחר, יפעל הרשם עפ"י האמור בתקנה 16(ב) לתקנות האמורות ויצרף לתיק העסקה / הפעולה צילום של המסמך המזהה (בנוסף לציון עובדה זו בגוף המסמך המאומת) (2/99).
- ב. בעת אימות זהותו של צד לעסקה יש לוודא, שמספר תעודת הזהות או הדרכון הודפס במדויק בשטר העסקה, כולל הקידומת של מספרי הזהות או הדרכון.
- ג. אחרי שהוכחה זהותם של בעלי העסקה, כאמור לעיל, יש גם להיווכח שהבעל הרשום של הזכות במקרקעין אכן זהה לצד המבקש לעשות בהם עסקה.
- בדרך כלל תוכח עובדה זו על ידי השוואת השם ומספר הזהות או הדרכון של מי שמבקש לעשות את העסקה, עם השם והמספר שנרשם בפנקס המקרקעין בצד שמו של בעל הזכות נשוא העסקה.
- ד. להוכחת זהות של בעל זכות רשומה במקרקעין נודעת חשיבות מיוחדת, כשהמקרקעין נשוא הרישום המבוקש נרשמו בזמנו בפנקס המקרקעין ללא ציון מספר זהות או דרכון בצד שמו של בעל הזכות הרשומה.
- במקרים אלו, על רשם המקרקעין להשתכנע כי בעל הזכות הרשומה או חליפו על פי דין ומבקש שינוי הרישום חד המה. לשם הוכחת הזהות יש לצרף אפוא הוכחות מקוריות שונות כגון תעודת רישום (קושאן); שטר מכר; שטר חכירה וכיו"ב שמצויים בידי הטוען לזכות; אישורי מיסים מלפני עשרות שנים, וכיוצא בזה ראיות מקוריות מאת רשויות הפועלות על פי דין, שיש בהן כדי לקשור בין מבקש הרישום לבעל הזכות הרשומה.
- ה. בנוסף, יש לצרף לבקשת הרישום שני תצהירים לפחות להוכחת הזיהוי: תצהיר של מי שטוען לזכות הרשומה, ותצהיר של אדם אחר. התצהירים הדרושים יעשו ויאומתו כאמור בסעיף 15 לפקודת הראיות (נוסח חדש), תשל"א - 1971.
- יש להקפיד על תוכן התצהיר, ולכלול בו את גיל המצהיר, וכל הידוע למצהיר אודות הנכס והזיקה בינו לבין בעל הזכות הרשומה לרבות מקור הידיעה (אין להשתמש בנוסח התצהיר הסטנדרטי שהוכן בזמנו).
- ו. כן מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות להנחת דעתו של הרשם.

1.2.1040 מספר זיהוי של תושב ישראל

משרד הפנים הגדיל בשנת 1976 את מספרי הזיהוי מ-7 ספרות ל-9 ספרות. אם נרשם בזמנו מספר זהות המכיל 7 ספרות או פחות, ואילו כיום מציג בעל הזכות הרשומה תעודת זהות בעלת 9 ספרות, יש לראות את הזהות כמוכחת אם המספר החדש הכולל 9 ספרות (להוציא את הספרה האחרונה ואת הספרה הראשונה שבו) זהה למספר הקודם.

כמו כן אין להתחשב בספרות 0 המופיעות בצד שמאל של המספר.

לדוגמא: אם מספר הזהות הקודם נרשם: 1437249 והמספר החדש הוא 001437249, תהא הזהות שווה.

1.2.1041 הוספת מס' זהות – פטור מאגרה

הוספת מספר זהות לשם של אדם הרשום בפנקס המקרקעין (בהליך הוכחת זהות כמקובל) כמוה כשינוי שם ופטורה מאגרה, הן מאגרת הרישום והן מאגרת הבקשה.

1.2.1042 שינוי שם

ניתן לרשום בהסתמך על תעודת זהות מקורית (הכוללת את השינוי), או תעודת שינוי שם ממשד הפנים.

1.2.1050 הוכחת קיום חברה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצע

כשצד לעסקה הוא חברה, שנתאגדה על פי פקודת החברות, יצורפו אל בקשת הרישום המסמכים הבאים:

- א. תעודת הרישום (או העתק מאושר על ידי נוטריון).
 - ב. פרטיכל של אסיפת המנהלים המעיד על ההחלטה לבצע את העסקה ודרך ביצועה (אם באמצעות המנהלים במישרין או באמצעות אדם אחר, כשלוחם).
החתימות על גבי ההחלטה לביצוע העסקה יאומתו בידי עורך דין.
 - ג. אשור בכתב של עורך דין או רואה החשבון של החברה אשר יכלול את הפרטים הבאים:
 - (1) שהחברה עדיין קיימת.
 - (2) שבהתאם לתזכיר ולתקנות של החברה רשאית החברה לבצע את העסקה המבוקשת.
 - (3) שהמשתתפים באסיפת המנהלים, כמפורט בפרטיכל הם מנהלי החברה ופירוט הגורמים המוסמכים לפעול בשם החברה ולחתום בשמה על שטר העסקה.
 - (4) אימות חתימת מנהל החברה החתום על הפרטיכל.
 - (5) אם חלפה חצי שנה מאז נערך הפרוטוקול – יש לצרף אישור בכתב של עורך דין או רואה חשבון המאשר כי התאגיד עדיין קיים ובהתאם לתזכיר ולתקנות של התאגיד, רשאי לבצע את העסקה המבוקשת וכי הגורמים המפורטים בפרוטוקול עדיין מוסמכים לפעול ולחתום בשמו.
- הערה: אם ייפוי כוח נחתם על ידי חברה, ואושר על ידי נוטריון, כי מי שחתם על ייפוי הכוח זכאי לחתום בשם החברה – אין צורך לצרף לבקשה את הפרטיכל.

1.2.1051 מסמכי חברה בפירוק מרצון

- כאשר חברה הנמצאת בהליכי פירוק מרצון מבקשת לבצע עסקה, יש לצרף את המסמכים הבאים:
- א. החלטת החברה על פירוקה וכן מינוי מפרק.
 - ב. אישור עורך דין או רואה חשבון כמקובל לגבי פרטיכל.
 - ג. תצלום הפרסום בילקוט הפרסומים, או אישור רשם החברות המאשר את המנוי.
- על פי הסעיף 330 (4) לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג – 1983 "למפרק יהיו כל הסמכויות הנתונות לפי פקודה זו, למפרק בפירוק בידי בית המשפט, בלי שיהיה זקוק לאישורו של בית המשפט" (מק' 1/89).

1.2.1052 מסמכי תאגיד זר

להוכחת קיומו של תאגיד זר, כשרותו לבצע את העסקה, והחלטתו לבצע יש לצרף אל בקשת רישום העסקה את המסמכים הבאים:

- א. תעודת הרישום (או העתק מאושר על ידי נוטריון).
- ב. פרוטוקול של אסיפת המנהלים, המעיד על ההחלטה לבצע את העסקה שמבקשים לרשמה ודרך ביצועה (אם באמצעות המנהלים, במישרין, או באמצעות אדם אחר כשלוחם).
החתימות על גבי ההחלטה לביצוע העסקה יאומתו בידי עורך דין.

- ג. אשור בכתב של עורך דין או רואה החשבון של התאגיד אשר יכלול את הפרטים הבאים :
- (1) שהתאגיד עודנו קיים ורשום כדין, לפי דיני המדינה שבה התאגד.
 - (2) שהתאגיד כשיר, לפי מסמכי התאגדות שלו לבצע את העסקה שמבקשים לרושמה.
 - (3) שהמשתתפים באסיפת המנהלים, כמפורט בפרוטוקול אשר צורף אל בקשת הרישום, הם מנהלי התאגיד ופירוט הגורמים המוסמכים לחתום לפעול בשם התאגיד ולחתום בשמו על שטר העסקה.
 - (4) אימות חתימת מנהל התאגיד החתום על הפרטיכל.
 - (5) אם חלפה חצי שנה מאז נערך הפרוטוקול – יש לצרף אישור בכתב של עורך דין או רואה חשבון המאשר כי התאגיד עדיין קיים ובהתאם לתזכיר ולתקנון של התאגיד, רשאי לבצע את העסקה המבוקשת וכי הגורמים המפורטים בפרוטוקול עדיין מוסמכים לפעול ולחתום בשמו.
- ד. אם ייפוי כוח נחתם על ידי תאגיד, ואושר על ידי נוטריון, כי מי שחתם על ייפוי הכוח זכאי לחתום בשם התאגיד – אין צורך לצרף לבקשה את הפרטיכל.
- ה. אישור בכתב של עורך דין ישראלי הבקיא בדיני המדינה שהתאגיד רשום בה כי התאגיד כשיר לבצע את הפעולה על פי אותם דינים.
- ו. ייפוי כוח וכל מסמך אחר בכתב - שנערכו בחו"ל צריך להיות מאושר ומקוים כדין (מק. 1/91) (עדכון 2014).

1.2.1060 הוכחת קיום אגודה עותומנית או עמותה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה

- א. (1) אגודה עותומנית המבקשת לעשות עסקה או פעולה במקרקעין, רשאית לעשות כן ויחולו לגביה הנוהלים הנהוגים לגבי אגודות עותומניות בהתאם לחוק העותומאני על האגודות.
- (2) אגודה כזו תצטרך לצרף, בנוסף למסמכים הדרושים לביצוע העסקה או הפעולה, אישור המנהלים כי האגודה טרם נרשמה אצל רשם העמותות.
- ב. כשצד לעסקה הוא אגודה, שהתאגדה על פי החוק העותומאני של האגודות, או על פי חוק העמותות יצורפו אל בקשת הרישום המסמכים הבאים :
- (1) תעודת הרישום (או העתק מאושר על ידי נוטריון).
 - (2) פרטיכל של אסיפת מנהלי האגודה או העמותה המעיד על ההחלטה לבצע את הפעולה ודרך ביצועה בדומה לאמור בסעיף 1.2.1050 ב'.
 - (3) אישור של עורך דין או רואה חשבון בדומה לאמור בסעיף 1.2.1050 ג'.
 - (4) באין אישור עורך דין או רואה חשבון כאמור לעיל יש לצרף בנוסף למסמכים הנזכרים בסעיף קטן 1 ו-2 לעיל, את המסמכים הבאים :
- (א) רשימה של שמות חברי הועד מאושרת על ידי רשם העמותות.
 - (ב) תקנון העמותה או האגודה מאושר על ידי רשם העמותות.
 - (ג) אישור של נשיא האגודה או העמותה או יו"ר שלה בדומה לאמור בסעיף 1.2.1050 ג' בשינויים המחויבים בהתאם.
- ד. עמותה תירשם בפנקס המקרקעין בשם : עמותה _____ , עם מספר הרישום שלה כמצויין בתעודת הרישום.

ה. הייתה העסקה הקניית זכות במקרקעין לאגודה עותומנית במתנה או על פי צוואה, יש לצרף רישיון מיוחד של שר הפנים או מי שהוסמך על ידו, לרישום הפעולה, כנדרש בסעיף 17 לחוק העותומני של האגודות.

ו. אגודה עותומאנית הרשומה בפנקס המקרקעין ואשר מבקשת לשנות את שמה מאגודה לעמותה עקב רישומה כעמותה, עליה להמציא:

- (1) תעודת רישום מאושרת על ידי רשם העמותות.
- (2) אישור של רשם העמותות על שמה הקודם של העמותה.
- (3) תצהיר של ועד העמותה כי המקרקעין הרשומים על שם האגודה שייכים לעמותה.

גם במקרה זה תרשם העמותה עם מספר הרישום שלה.

ז. עמותה המבקשת לעשות עסקה או פעולה במקרקעין הרשומים בפנקס המקרקעין על שם אגודה עותומנית, עליה להמציא בנוסף למסמכים הנזכרים בסעיף ב לעיל, גם את המסמכים הנזכרים בסעיף ו לעיל.

1.2.1070 הוכחת קיום אגודה שיתופית, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצע

כשצד לעסקה היא אגודה, שנתאגדה על פי פקודת האגודות השיתופיות, יצורפו אל בקשת הרישום המסמכים הבאים:

- א. תעודה מאושרת על ידי רשם האגודות השיתופיות, המעידה על קיומה של האגודה.
- ב. פרוטוקול של אסיפת מנהלי האגודה שמעיד על החלטתה לבצע את העסקה ודרך בצוה בדומה לאמור בסעיף 1.2.1050 ב'.
- החתימות על גבי ההחלטה לביצוע העסקה יאומתו בידי עורך דין.
- ג. אישור בכתב של רשם האגודות השיתופיות או של עורך דין של האגודה, או רואה חשבון שלה בדומה לאמור בסעיף 1.2.1050 ג'.

1.2.1080 הוכחת קיום שותפות, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצע

כשצד לעסקה הוא שותפות רשומה לפי פקודת השותפויות, יצורפו אל בקשת הרישום העתק מאושר ומעודכן של הרישום בפנקס השותפויות, וכן המסמכים המפורטים בסעיף 1.2.1050 דלעיל, בהתאם לשינויים שמתחייבים לפי העניין.

1.2.1090 אימות תיקונים ותוספות במסמכים המשמשים יסוד לרישום עסקה במקרקעין

- א. שטרי עסקה, ייפוי כוח, ומסמכים אחרים משמשים יסוד לרישום עסקה במקרקעין, יהיו מודפסים וערוכים ללא שיבושים ומחיקות לרבות תיקונים הנעשים בנוזל למחיקת דיו.
- ב. רשם המקרקעין רשאי לאשר, כחריג, ביצוע תיקון קל ערך ובלבד כי עורכי המסמך יחתמו לצד התיקון או התוספת.
- ג. חשוב להקפיד על כך שהתיקון או התוספת יהיו קריאים.

1.2.1111 הסבת זכות "בשרשרת" (תיקון מיום 3.7.16)

במקרה של העברות של זכויות בנכס, אשר לא נרשמו בפנקסי המקרקעין; הבעלות תירשם מהבעלים הרשום לרוכש האחרון, בכפוף להמצאת האישורים הבאים:

- א. אישורי מס שבח ורכישה לגבי כל אחת מההעברות שבשרשרת.
- ב. במקרים בהם יש צורך במס רכוש, הוא יתקבל על שם הנעבר האחרון בשרשרת. ג. אישור עיריה הכולל את שני הצדדים לשטר (אין צורך להיזקק לשרשרת ההעברות) או לחילופין אישורים על כל חוליה בשרשרת. במקרה כזה יש לבחון רק את תוקפו של האישור האחרון, ואילו לגבי יתר האישורים די בהצגתם.
- ג. בכל מקרה בו רשומה הערת אזהרה לטובת צד שאינו חתום על השטר, יש צורך בבקשה לביטולה.

ככלל, אין חובה לפרט בשטר את שמות הצדדים לכל העסקאות אך רשם המקרקעין רשאי להורות כי יוגש לו שטר מפורט וחתום על ידי כל הצדדים כאמור.

1.2.1120 מכר על ידי רשות

- א. סעיף 34א. לחוק המכר, התשכ"ח-1968, קובע, לאמור:
- "נמכר נכס על ידי בית משפט, לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין, עוברת הבעלות לקונה נקייה מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת בנכס, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי".
- ב. בפסיקת בתי המשפט בשנים האחרונות נפסק, כי חוב מס שבח אינו חוב בר תביעה בפירוק, אלא חלק מהוצאות הפירוק שנוצרו במהלך הליכי הפירוק, ולפיכך יש לקבל אישור מנהל מס שבח: ר' ה"פ (מחוזי ב"ש) 12295/97 **ריכרט תעשיות בע"מ (בפירוק זמני)** נ' **מנהל מס שבח ומס רכוש רחובות** (פורסם בנבו, 1998).
- כן הובהר, כי חובות הנצברים בתקופת הכינוס/פירוק, אינם מתמרקים מכוח הוראת סעיף 34א. ר' פסק דין שניתן על ידי בית משפט השלום בחיפה בת.א. 69341/96 פד"א כ"ה/12, 406.
- ג. הואיל וכך, נוצר צורך לשנות את הנוהל הקיים ולהתנות העברת זכויות מכוח סעיף 34א. כבכל עסקה אחרת, בהמצאה כל אישורי המיסים כדן.
- ד. יובהר, כי אין מדובר בשינוי בדין המהותי, וכי רשויות המרשם אינן בודקות את שאלת החבות במס, כי אם רק מחייבות המצאת האישורים, בעוד שהחובה להימנע מלדרוש פירעון חובות מסוימים ממשיכה לחול, כמובן, על רשויות המס (6/2000).

1.2.1121 מכר לפי סעיף 34א לחוק המכר – קבלת אישור כונס נכסים

ככלל, כונס הנכסים הינו ידו הארוכה של בית המשפט ותפקידו ככונס נכסים אינו מסתיים כל עוד העסקה לא הושלמה ברישום ומכאן הצורך בקבלת הסכמתו להעברה כאשר המסמכים לרישום אינם מוגשים על ידו (פ.ר. 2.2.10).

1.2.1130 רישום פסקי דין וצווים של בתי משפט (תיקון מיום 21.6.16)

- רשם המקרקעין ימלא אחר כל פס"ד/צו שיינתן ע"י ביהמ"ש המוסמך, והניתן לרישום בהתאם לזכויות וההערות הרשומות בנכס, ובכפוף להמצאת אישורים מטעם רשויות המס הנוגעות בדבר על תשלום המסים, האגרות ושאר תשלומי החובה המוטלים עפ"י כל דין ובהתאם לנהלי המרשם והוראות כל דין.
- פס"ד/צו יוגש לרישום במקור.

3. במקרה בו פס"ד/צו מוגש על ידי משטרת ישראל ו/או מהפרקליטות, ניתן להסתפק בהעתק צילומי של פס"ד/צו המקורי וזאת בכפוף לתנאים הבאים:
- א. פס"ד/צו שמתקבל על ידי המשטרה – זיהוי השוטר ע"פ תעודת שוטר (אלא אם כן השוטר מוכר לרשם המקרקעין כאיש משטרה).
- ב. פס"ד/צו שמתקבל על ידי הפרקליטות – אישור הפרקליטות כי פס"ד/צו הגיע אליהם ישירות מבית המשפט ולא דרך צד שלישי.

1.2.1131 רישום עסקה לאחר מינוי כונס נכסים

- א. מונה כונס נכסים, מנוע בעל המקרקעין או בעל זכות במקרקעין מלעשות עסקה במקרקעין.
- ב. הוגשה בקשה לביצוע עסקה במקרקעין על ידי כונס הנכסים – יש לצרף אישור בית המשפט לעסקה. התעורר ספק האם יש במינוי הכונס על ידי בית המשפט כדי לפוטרו מקבלת אישור כאמור – יש לקבל החלטת המפקח על רישום המקרקעין (26.2.97).

1.2.1132 רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן

- מדובר במקרים בהם עוקלו זכויות המשתכן בחברה המשכנת ו/או ברשות מקרקעי ישראל. בעת ביצוע הרישום מונעת הוראת סעיף 34 (ג) לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 את רישום זכויות המשתכן, וכן מנוע רשם המקרקעין מלרשום העיקול משום שצו העיקול מופנה לחברה המשכנת/ לרשות מקרקעי ישראל, ומכוון לעקל זכויות במיטלטלין (קרי: זכויות שאינן רשומות בפנקסי המקרקעין).
- סוכם: רישום הזכויות על שם המשתכן במקרה זה יתאפשר במידה ובמעמד הרישום יומצא צו עיקול המופנה לרשם המקרקעין (פ.ר. 21.1.03).

1.2.1140 רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר

- חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג - 1973 קובע שאם קיים רכוש על שם בן זוג אחד והוא נרכש בתקופת הנישואין, יהיה שייך במחצית חלקו לבן הזוג השני.
- א. אם ניתן פסק דין הקובע שמחצית נכסי בן הזוג היו שייכים מלכתחילה לבן הזוג השני, לא יהיה צורך לדרוש המצאת אישורי המיסים רק כאשר מנהל מס שבח או היה צד בבקשה למתן פסק הדין הצהרתי.
- ב. בכל מקרה אחר יש להפנות את מי שהמציא את צו בית המשפט למנהל מס שבח כדי שיכריע בסוגיית החבות במס.

1.2.1141 סעיף 4א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963 - העברה אגב הליכי גירושין

- א. סעיף 4א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963, קובע לאמור:
- "העברת זכויות בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין, לא יראוה כמכירה או כפעולה באיגוד לענין חוק זה, בין אם היא העברה בין בני הזוג ובין אם היא העברה מהם לילדיהם..."
- ב. הסעיף מתייחס להעברת זכויות הנעשית על פי פסק דין המאשר הסכם גירושין / התרת נישואין / הסכם ממון שניתן אגב הליכי גירושין.

- ג. אשר על כן, בהעברת זכות במקרקעין בין בני זוג או מבני זוג לילדים בנסיבות כאמור, אין צורך בהמצאת אישורי מס שבח, מס מכירה ומס רכישה.
- ד. לשטרי העסקה יצורף פסק הדין שניתן אגב הליכי גירושין על ידי ערכאה שיפוטית המוסמכת לדון בעניין, כגון: בית דין רבני, בימ"ש לענייני משפחה או בית משפט מחוזי. אושר הסכם גירושין/הסכם התרת נישואין/הסכם ממון על ידי בית המשפט המוסמך - יצורף ההסכם המאושר.
- ה. האמור לעיל אינו פוטר מהמצאת אישור על פי סעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים (במקרים בהם יש צורך בהמצאתו), אישור על פי סעיף 324 לפקודת העיריות וסעיף 21 לפקודת המועצות המקומיות.
- כן אינו פוטר מהמצאת אישור על תשלום או פטור מהיטל השבחה על פי סעיף 10 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
- ו. העברת זכות כאמור, תדווח למיסוי מקרקעין (7/05).
- ח. האמור לעיל, יחול על פסק גירושין שניתן מיום פרסום התיקון לחוק, ב - 8.1.92 ואילך. אם קיים ספק בדבר תחולת התיקון, יש לבקש הבהרה מרשות המיסים.

1.2.1150 העברת מקרקעין במישרין מהבעלים ליורשיו של רוכש

רישום מקרקעין ישירות משם הבעלים הרשום לשם של יורשים אשר מורישם רכש את המקרקעין ושילם את מס הרכישה (אולם לא נרשם בפנקס) - תעשה ללא אגרת הורשה וללא צורך בהמצאת אישור חדש על תשלום מס רכישה. זאת בתנאי שיומצא צו ירושה המוכיח כי הנעברים הם יורשיו של הרוכש אשר שילם את מס הרכישה.

1.2.1151 העברת זכות ישירות על שם יורש קטין

- א. נפטר רוכש נכס והעברת הזכות מבוצעת ישירות על שם יורש קטין - די בחתימת אפוטרופסו הטבעי או מנהל העזבון (אם מונה), ואין צורך באישור בית המשפט לעסקה.
- ב. הוגשה בקשה לרישום משכנתה במעמד רישום הזכויות, כאמור, יש לנהוג, כדלהלן: נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום המשכנתה טרם פטירת המוריש - די בחתימת האפוטרופוס הטבעי או מנהל העזבון (אם מונה).
- לא נרשמה הערה או נרשמה הערה לאחר מות המוריש - יש צורך באישור בית המשפט (2/02).

1.2.1160 מיוזג חלקים של זכות, הרשומים על שם אותו אדם

כאשר על שם אותו אדם נרשמו, לגבי נכס מסוים, בזמנים שונים חלקים שונים (חצי, שמינית וכו'), אין חובה על הרשם למזג את החלקים.

אם בעל החלקים מבקש למזגם, אפשר להיענות לבקשה לאחר שהובהר לרשם כי הבעלות בכל החלקים היא של אותו אדם. במקרה זה תגבה אגרת שרות.

הרשם רשאי למזג את החלקים מיוזמתו אם מצא שהדבר נחוץ למען יעילות הרישום בפנקס. לפעילות זו יינתן מס' שטר ובמהות הפעולה ירשם: "צירוף חלקים".

1.2.1168 רישום עסקאות שמשדר ממשלתי הוא צד להן (החל מיום 7.3.16)

ניתן להסכים לבקשת משרד ממשלתי לציין את שמו כבעל זכויות (למשל: מדינת ישראל – משרד הביטחון, מדינת ישראל – משרד התמ"ת).

1.2.1169 רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהסוכנות היהודית היא צד להן

א. בחוק מעמדן של ההסתדרות הציונית העולמית ושל הסוכנות היהודית לארץ ישראל, (בתיקון מס' 1), תשל"ו-1975, (ס"ח, תשל"ו, 760) נקבע, כי "הסוכנות היהודית לארץ-ישראל היא התאגדות מרצון עצמאית, מורכבת מן ההסתדרות הציונית העולמית ומארגונים וגופים אחרים; היא פועלת במדינת ישראל בתחומים שבחרה בהסכמת הממשלה (סעיף 2א לחוק).

כן נקבע באותו חוק, כי "ההסתדרות הציונית העולמית והסוכנות היהודית לארץ-ישראל, כל אחת מהן היא אישיות משפטית והיא רשאית להתקשר בחוזים, לרכוש נכסים, להחזיק בהם ולהוציאם מרשותה, ולהיות צד בכל משא ומתן משפטי ואחר" (סעיף 11 לחוק).

ב. התיקונים בחוק העיקרי נעשו, בזמנו, בהתאם לאמור ב"הסכם לשינוי המבנה של הסוכנות היהודית לארץ ישראל", אשר נחתם ביום 21.6.1971 ועל כן גם ניתן לתיקונים תוקף רטרואקטיבי מיום 21.6.1971.

ג. סעיף 4.IIE. להסכם מורה, כי הנהלת הסוכנות היהודית לארץ ישראל מוסמכת להתקשר בהתקשרויות משפטיות: ההנהלה יכולה להסמיק אחד מחבריה לפעול בשמה, בכל העניינים שבסמכותה: חבר הנאמנים של הסוכנות היהודית יכול להסמיק חבר הנהלה, כאמור, להרשות בהרשאת – משנה, כל אדם, שאינו חבר הנהלה, לפעול בשמה.

1.2.1170 פטור מאישורי מיסים לגבי העברות הנוגעות לסוכנות היהודית

מבוקש לפעול בהתאם לחוזר שנשלח בעניין זה בהתאם למכתבו של מר בונדי צדוק, מנהל תחום במשרד האוצר רשות המיסים מיום 07.07.2010. ויודגש, כי הפטור מהמצאת אישורי מיסים חל רק על הסוכנות היהודית שפטורה מכוח האמנה בין ממשלת ישראל לבין הסוכנות היהודית לארץ ישראל שפורסמה מיום 16.9.1979 בילקוט פרסומים מס' 2565 תשל"ט בעמ' 2172. עם זאת יצויין, כי על פי אותה האמנה וכן על פי הסעיף 35 לפקודת מיסי העירייה ומיסי הממשלה (פיטורין), 1938 - אין הסוכנות היהודית פטורה מהמצאת אישור בדבר העדר חובות לרשות המקומית והיטל השבחה לגבי הנכס נושא העסקה (פ.ר. 5.8.2010).

1.2.1171 זכויות חתימה – נציגי הסוכנות היהודית או נציגי ההסתדרות הציונית

העולמית

א. בחוזר מס' 24/78 שהופץ על ידנו, פורטו שמות פקידי הסוכנות היהודית הרשאים לחתום, בשם הסוכנות, על בקשות לרישום עסקאות ופעולות במקרקעין וכן על שטרי עסקה ומסמכים אחרים שיש לצרפם לבקשות לרישום.

ב. כדי לפשט השיטה ולחסוך זמן יקר המושקע בעדכון הרשימות מעת לעת ובחיפוש שמות מורשי החתימה בתיקים ישנים הגנוזים בלשכות הרישום, סוכם, על דעת היועץ המשפטי של הסוכנות היהודית לא"י לקבוע נוהל חדש, כמפורט להלן:

1. מורשי החתימה ימשיכו לחתום על המסמכים והשטרות המוגשים ללשכות הרישום, במקום המיועד לכך.

2. על כל מסמך כאמור, המחייב זאת, תינתן הצהרה של עורך דין מטעם הסוכנות היהודית המאשרת, כי החותם הוא מורשה חתימה כדין של הסוכנות ומוסמך לחתום בשמה על השטר ו/או המסמך נשוא העסקה.
- ג. עם הפעלת ההסדר החדש לא יזדקקו עוד עובדי הלשכות לרשימות של מורשי החתימה מטעם הסוכנות היהודית ויסתפקו באימות עורך הדין על המסמכים, כמפורט לעיל.
- ד. האמור לעיל יחול גם על מורשי החתימה בשם ההסתדרות הציונית העולמית.

1.2.1180 רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהם נכסי הכנסייה הרוסית

בקשה לרישום עסקה במקרקעין שהם נכסי הכנסייה הרוסית, תועבר יחד עם כל המסמכים שצורפו אליה, לעריכת בדיקה במשרד המשפטים ולקבלת הנחיות מהנהלת האגף בהתאם.

1.2.1182 פעולות במקרקעין שצד להן גוף כנסייתי

מבקש הרישום (לרבות הערת אזהרה), בנכס של גוף כנסייתי יתבקש להמציא לרשם המקרקעין, בנוסף למסמכים הרגילים הדרושים לרישום הפעולה, אישורים לפיהם מי שחתם בשם הגוף הכנסייתי אכן היה מוסמך לכך בהתאם לדין הכנסייתי. האישורים יינתנו בשם המוסד על ידי נושאי משרה וכחונה בין היתר, כדלקמן:

- א. הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית - ראש הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית של ירושלים המכהן בעת הגשת הבקשה.
- ב. בגופים הקתולים - שגריר הוותיקן בישראל בעת הגשת הבקשה.
- ג. הפטריארכיה הארמנית אורתודוקסית - ראש הפטריארכיה הארמנית אורתודוקסית ומנהל הנכסים המכהנים בעת הגשת הבקשה.
- ד. בכנסייה הסורית אורתודוקסית - ראש הכנסייה המכהן בעת הבקשה.
- ה. בכנסייה האנגליקנית אוונגלית אפיסקופאלית - ראש הכנסייה וראש הועדה האחראית על ענייני המקרקעין של הכנסייה, המכהנים בעת הגשת הבקשה.
- ו. בכנסיות האתיופית אורתודוקסית והקופטית אורתודוקסית, ראש הכנסייה המכהן בראש המוסד בחו"ל, בעת הגשת הבקשה וראש הכנסייה המכהן בארץ בעת הגשת הבקשה.
- ז. במשלחות הדתיות האורתודוקסית (כדוגמת המשלחת הרוסית, המשלחת הרומנית) - ראש הכנסייה בחו"ל המכהן בעת הגשת הבקשה וראש הגוף בארץ המכהן בעת הגשת הבקשה, והפטריארך היווני אורתודוקסי של ירושלים המכהן בעת הגשת הבקשה.
- ח. בגופים הפרוטסטנטיים שאינם מתואגדים - (כדוגמת הכנסייה הלותרנית) - ראש הגוף העולמי בחו"ל המכהן בעת הגשת הבקשה וראש הגוף המכהן בארץ בעת הגשת הבקשה.

עורך הדין יוסי הרשור העובד כיום בלשכת היועץ המשפטי במשרד המשפטים, הינו הגורם להיוועצות בהקשרה של פעולה, אשר צד לה מוסד או עדה לא יהודים.

כתובתו: רח' צאלח א דין 29, ירושלים.

האישורים יעברו לבדיקתו, ואפשר שיידרשו מהמבקש מידע, אישורים, מסמכים והבהרות נוספים.

ככל שלא יתקבל אישורו בתוך שלושה חודשים ממועד העברת המסמכים לבדיקה, יוחזר תיק הבקשה למבקש הרישום (פ.ר 25.7.13).

1.2.1190 רישום בפנקסים על פי פסק דין הצהרתי

האמור בסעיף 123(ב)(2), כי בפנקסים יירשמו לגבי המקרקעין הנוגעים בדבר פסקי דין, החלטות, צווים וכו', מתייחס לפסקי דין שהם ברי אכיפה. פסקי דין כאלה ניתנים לרישום גם אם בגוף פסק הדין לא הורה בית המשפט על הרישום ואפשר להגישם ישירות לרשם המקרקעין מבלי צורך לבצעם באמצעות ההוצאה לפועל.

מכאן - שכאשר מובא לרישום פסק דין הצהרתי שניתן בבית משפט מוסמך, שיש בו הקניית זכויות, יש לבצע את הרישום, כאמור בפסק הדין, גם אם לא נכללה בפסק הדין הוראה אופרטיבית המכוונת לכך.

ככל שהרישום הקיים אינו כולל מספר זיהוי, כי אז יש לבחון האם פסק הדין ההצהרתי מתייחס לזיהוי, וככל שלא יש לבצע הליכי זיהוי כתנאי לביצוע הרישום, על יסוד הוכחות שעל מבקש הרישום להמציא. כמפורט בהוראת נוהל 1.2.1030.

1.2.1200 עסקה במקרקעין שמדינת חוץ היא צד לה

כאשר נציג של מדינת חוץ בישראל מבקש לחתום על שטר עסקה בשם מדינת החוץ, יש לצרף אל בקשת רישום העסקה - בנוסף למסמכים האחרים, שדרושים לכך - גם:

א. מסמך המעיד, כי הרשות המוסמכת לכך במדינת החוץ אכן נתנה הרשאה לנציגה בישראל לבצע את העסקה שמבקשים לרושמה.

ב. אישור של משרד החוץ בישראל, כי מי שעומד לחתום על שטר העסקה, בשם מדינת החוץ, אכן מאומן בישראל כנציג של אותה מדינה: וכי המסמך שכולל הרשאה לנציג לבצע העסקה, בשם מדינת החוץ, אכן ניתן ונחתם על ידי הרשות המוסמכת לכך במדינת החוץ.

1.2.1220 תיאום מועד לאישור עסקאות וסיומן ברישום

א. משהוכנו כל המסמכים והאישורים, שדרושים לרישום עסקה - כמפורט בסעיף 1.2.1010 דלעיל - רשאי בעל הבקשה לרישום, או נציגו, לפנות אל לשכת רישום המקרקעין, כדי לתאם מועד לאישור העסקה וסיומה ברישום.

ב. היו עיכובים שעלולים למנוע את רישום העסקה - כגון צו עיקול, צו מניעה, הערת אזהרה, צורך בהסכמה צד ג' וכו', קביעת המועד לאישור העסקה, תהיה כפופה לשיקול דעתו של הרשם. במקרים חריגים יוכל הרשם לקבוע מועד בכפוף להתחייבות המבקש, שהמסמך הדרוש להסרת העיכוב יצורף אל בקשת הרישום עובר לאישור העסקה.

ג. פנייה לתיאום מועד יכול שתהא טלפונית, באמצעות הדואר, או במישרין בלשכה.

ד. בכל מקרה ימסור הפונה לעובד הלשכה את הפרטים הבאים:

(1) פרטי המקרקעין שלגביהם מוגשת הבקשה לרישום העסקה.

(2) מהות העסקה, שמבקשים לרושמה;

(3) שם בעל הבקשה או נציגו, כתובתו ומספר הטלפון שלו.

ה. עובד הלשכה יקבע למבקש, או יתאם איתו, יום ושעה להופעת הצדדים.

1.2.1230 חתימת שטרי עסקה בלשכת רישום המקרקעין

א. בהגיע הצדדים אל לשכת רישום המקרקעין, במועד שתואם מראש, יפנו אל אשנב פקיד ההדרכה, לקבלת הפנייה אל בוחן העסקאות.

- ב. לא תואם מראש מועד לאישור וסיום העסקה, יפנו הצדדים אל אשנב פקיד ההדרכה ובמידת האפשר, בהתאם למהות העסקה, יקבלו הפנייה אל אחד מבוחני העסקאות בזמן שיהיה פנוי באותו יום - ככל הניתן, או יקבעו מועד לאישור העסקה וסיומה ברישום מוקדם ככל שניתן.
- ג. רשם המקרקעין, או עובד שהוסמך בסמכויות הרשם, יבדוק את הבקשה ואת המסמכים שצורפו אליה ויברר אם העסקה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה. למסמכים הדרושים לצורך רישום העסקה יצורפו תצלומי תעודות הזהות של הצדדים.
- ד. נוכח כי הצדדים זכאים לבצע את העסקה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה, יחתים את הצדדים על שטר העסקה ויאמת את חתימותיהם בחתימת ידו - לאחר שזיהה אותם על פי מסמכי זיהוי מקוריים, הסביר להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנע שהדבר הובן כראוי ושהם חותמים מרצונם, כאמור בתקנה 12(ב) לתקנות המקרקעין.
- ה. נחתם שטר עסקה ואומת כאמור בתקנה 12(ב) לתקנות המקרקעין, יאשר הרשם את העסקה לרישום, יעבירה לביקורת ואם העסקה נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס, לאחר רישום העסקה יימסר עותק מהשטר לכל אחד מהצדדים לעסקה.
- ו. ככלל, אין לאמת חתימה של צד אחד שלא במעמד שני הצדדים וחתימתם על שטרי העסקה בעת ובעונה אחת.
- עם זאת רשאי רשם המקרקעין לחרוג מהכלל הנ"ל במקרים מיוחדים ובנסיבות מוצדקות.

1.2.1240 חתימת שטרי עסקה בפני עורך דין

- א. צדדים לעסקה יכולים להתייצב בפני עורך דין, כדי שהוא יחתים אותם על שטר העסקה ויאמת את חתימותיהם לאחר שזיהה אותם, הסביר להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנע שהדבר הובן כראוי ושהם חותמים מרצונם, כאמור בתקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
- ב. עורך הדין יאשר שבדק את הפרטים המופיעים בשטר העסקה והמסמכים שצורפו לו כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, ומצאם כמתאימים וראויים לעסקה המבוקשת, כאמור בתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
- ג. עורך הדין יצרף את השטר לשאר המסמכים ויגישם סמוך למועד האימות בצירוף תצלום תעודת הזהות של מגיש הבקשה לרישום. חריג לכך - עו"ד המוכרים ללשכת הרישום ואם אכן הוחלט לפטור מהמצאת מסמך מזהה מסיבה זו, הדבר יצוין בכריכת התיק. "התיק הוגש ע"י עו"ד _____ המוכר לי אישית. הרשם רשאי לדרוש את צילום תעודות הזהות של הצדדים או מסמך מזהה אחר להנחת דעתו.
- ד. אימות חתימות על שטר עסקה, לפני עורך דין, אין לראותו כאישור העסקה לרישום. אישור העסקה לרישום נעשה על ידי רשם המקרקעין - לאחר שנמסר לו השטר המאומת, במצורף לבקשת הרישום ויתר המסמכים והאישורים הדרושים. הרשם יברר אם העסקה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה.

- ראה הרשם כי אין מניעה לרישומה, יאשר את העסקה ויעביר לביקורת ואם נמצאה כשרה לרישום, תירשם בפנקס כאמור בתקנות 14(ד) ו-14(ה).
- ה. מכאן, שאם בין יום אימות החתימות על ידי עורך הדין לבין היום שבו נמסר השטר לרישום, ארע אירוע המונע את גמר העסקה – כגון רישום בפנקסים של צו עיקול או צו מניעה לגבי אותה זכות, אזי מנוע הרשם מלאשר את העסקה לרישום.
- ו. החתמת צדדים על שטר עסקה על ידי עורך דין, כאמור בתקנה 14 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), יכול שתעשה באחת מהדרכים הבאות:
- (1) החתמת 2 הצדדים במעמד אחד בפני אותו עורך דין.
 - (2) החתמת 2 הצדדים שלא במעמד אחד בפני אותו עורך דין.
 - (3) החתמת הצדדים על-ידי שני עורכי דין, כאשר כל עורך דין מאמת בנפרד את חתימתו של צד אחר.
 - (4) החתמת צד אחד על-ידי עורך דין ולאחר מכן החתמת הצד השני על ידי רשם המקרקעין.
- בכל אחת מהדרכים הנ"ל, יש למלא את האישור הרלוונטי בשטר העסקה ותאריכי אימות החתימה של כל צד.

1.2.1242 תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן

תקנה 14(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, קובעת, כי לאחר ששטר עסקה אומת על ידי עורך הדין, הוא יוגש לרשם עם בקשת הרישום ויתר המסמכים "סמוך לאחר מועד האימות". השאלה היא מהו אותו מועד שלאחריו יפוג תוקפו של שטר והצדדים יצטרכו לחתום על שטרי עסקה חדשים.

בכל הנוגע לשטרי עסקה, נראה כי יש להמשיך בהתאם לנוהל בעניין זה ולקבל לרישום עסקה על סמך שטר עד לשישה חודשים מיום מועד אימות חתימה.

באשר לבקשה לביטול משכנתה המוגשת מטעם בנק כאמור בתקנה 71(ב) (2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) נראה, כי ניתן לאשר ביטול רישום המשכנתה גם לאחר חלוף שישה חודשים ממועד החתימה על השטר. במקרה דנן, נקבע מועד של עד שנה מיום האימות להגשת בקשה לביטול רישום משכנתה, כאמור.

מכל מקום חשוב להדגיש, כי לרשם המקרקעין שיקול דעת באשר לתוקף אימות חתימה על גבי שטרי עסקה.

1.2.1243 הגשת צילום ת.ז. של מגיש התיק והצדדים לעסקה

לכל תיק המוגש ללשכת הרישום יש לצרף תצלום תעודת זהות של מגיש התיק או רישיון עריכת דין בתוקף (ניתן להסתפק ברישיון בתוקף של שנה קודמת).

חריג לכך – עו"ד המוכרים ללשכת הרישום, ואם אכן הוחלט לפטור מהמצאת מסמך מזהה, מסיבה זו, הדבר יצוין בכריכת התיק. "התיק הוגש ע"י עו"ד _____ המוכר לי אישית" (פ.ר. 15.02.12).

במקרים מסויימים, רשם רשאי להתנות את הגשת שטר העסקה לרישום, בקבלת תצלום תעודת זהות או מסמך מזהה אחר להנחת דעתו, של הצדדים לעסקה.

1.2.1249 דחיית עסקה שלא נמצאה כשרה לרישום

- א. נבדקה הבקשה והמסמכים שצורפו אליה ונמצא, שהעסקה אינה כשרה לרישום – יוחזרו המסמכים למבקש, בציון הערות באשר לסיבת המניעה לביצוע העסקה ורישומה. ההערות יהיו בהירות ומפורטות ככל הניתן, אלא אם המדובר בבקשה ובה ליקויים יסודיים מרובים; במקרה זה יפורטו הליקויים ככל הניתן בתוספת הערה כי הבקשה אינה עומדת בהוראות חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 והתקנות לפיו (פ.ר. 5.11.13).
- ב. הושלם הדרוש לביצוע העסקה ורישומה, יוכל המבקש לפנות מחדש אל בוחן העסקאות לאחר תיאום מוקדם ולהגיש את הבקשה לבדיקת המסמכים בצירוף אגרת בקשה חוזרת, לשם אישור העסקה וסיומה ברישום.

1.2.1250 אישור העסקה וסיומה ברישום

- א. נחתם שטר העסקה בלשכת רישום המקרקעין ואומת כאמור בתקנה 12(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). הרשם, או עובד שהוסמך בסמכויות הרשם, יאשר את העסקה לרישום, יעבירה לביקורת ואם העסקה נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס. לאחר רישום העסקה ייתן העתק של השטר לכל אחד מהצדדים העסקה.
- ב. הוגש לרישום שטר עסקה שנחתם ואומת על ידי עורך דין כאמור בתקנה 14(א) ואושר כאמור בתקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) - יבדוק הרשם או עובד שהוסמך בסמכויות הרשם, את הבקשה, שטר העסקה והמסמכים שצורפו אליה, ויברר אם העסקה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה. נוכח הרשם, או עובד שהוסמך בסמכויות הרשם, כי הצדדים זכאים לבצע את העסקה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה, יאשר את העסקה לרישום, יעבירה לביקורת ואם נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס, עותק מהשטר יימסר לעורך הדין שהגיש את הבקשה לרישום.

1.2.1251 שימוש חוזר במסמכים מתוך תיקי פעולה גמורים

כשמוגשת עסקה לרישום אשר המסמכים המוזכרים בה (ייפוי כוח, פרטיכל, אישורי מס וכו') אמורים לשמש גם לתיקים בעסקאות נוספות, במידה ומגיש תיק העסקה יתריע ויבקש לקבל עותקים מצולמים לשימוש בעסקאות הנוספות כי אז תוטבע חותמת על גבי ההעתקים ("המקור שמור בשטר מספר ____"). בעסקאות הבאות ניתן להגיש את התיק בצירוף צילום מאומת של העתק חתום על ידי לשכת הרישום, כאמור. היה ומגיש תיק העסקה לא ציין מראש כי בכוונתו לעשות שימוש נוסף במסמכים כאמור כי אז יהיה עליו להזמין את התיק ולשלם אגרה כשהזדמנות זו יבוצע הצילום והוא יאושר עבור העסקאות העתידיות (פ.ר. 27.1.11).

1.2.1255 רישום מכר במקרקעי ישראל (תיקון מיום 25.7.16)

- א. רישום מכר במקרקעי ישראל ייעשה בהתאם ל"שטר מכר במקרקעי ישראל" בנוסח המופיע [באתר האינטרנט של האגף](#)
- ניתן לעיין [בהנחיות לרישום](#) האמור [באתר של האגף](#) ושל רשות מקרקעי ישראל
- ב. רישום זכות הבעלות "שטר מכר במקרקעי ישראל" יתאפשר הן בהמרה של זכויות חכירה הרשומות בפנקסי המקרקעין לזכות הבעלות והן במסגרת רישום בעלות כרישום זכויות ראשון.

- ג. ברישום בעלות בתמורה יצורפו ל"שטר מכר במקרקעי ישראל" אישורים על תשלומי החובה כדין בגין הקניית הבעלות; ברישום בעלות ללא תמורה כרישום ראשוני יצורפו אישורים על תשלומי חובה כדין בגין החכירה.
- ד. חתימה בשם קונה על גבי "שטר מכר במקרקעי ישראל" מחייבת יפוי כח הכולל הרשאה מפורשת לרישום הבעלות.
- ה. הערה עפ"י סעיף 4 ל"חוק רשות מקרקעי ישראל תירשם בהתאם לסוג הפעולה כמצויין ב"שטר מכר במקרקעי ישראל".

1.2.1260 דיווח לפקיד ההסדר על רישום עסקאות במקרקעין שלגביהם ניתן רישיון על ידי פקיד ההסדר

בנכסים בהם קיימת הקפאה להסדר, ומוגשת לרשם בקשה לרישום פעולה (למעט פעולות של צווי מיסוי או עיקול וכד'), הפקעות ופעולות בדירות הרשומות בבית משותף), נדרש אישור פקיד ההסדר באמצעות טופס "בקשה להרשות עסקה בלשכת רישום המקרקעין", על פי הוראת סעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

לאחר ביצוע כל עסקה או פעולה במקרקעין לא מוסדרים, בהם קיימת הקפאה על הסדר, יעביר רשם המקרקעין לפקיד ההסדר אישור על ביצוע העסקה או הרישום.

הקפדה על דיווח כאמור תבטיח מניעת תקלות העלולות לקרות בעת השלמת הליכי ההסדר ורישום הזכויות במקרקעין בפנקס הזכויות.

1.2.1270 עסקאות במקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק

- א. קיימים פנקסי מקרקעין, שבהם רשומים מקרקעין אשר כולם או חלק מהם נמצא מעבר לקו הירוק - מחוץ לתחומי מדינת ישראל.
- ב. הכלל הוא, שכאשר מוגשת לרשם מקרקעין בקשה למתן שירות כלשהו לגבי מקרקעין שאינם בתחומי מדינת ישראל - מנוע הרשם מלהזדקק לבקשה, שהרי אין הוא מוסמך לפעול על פי דיני מדינת ישראל לגבי מקרקעין שדינים אלה אינם חלים עליהם. במקרה כזה יש להפנות את המבקש אל קמ"ט רישום מקרקעין במינהל האזרחי.
- ג. כאשר יש ספק אם מקרקעין הסמוכים לקו הירוק נמצאים בתחומי מדינת ישראל - יש לקבל מהמודד המחוזי במרכז למיפוי ישראל אישור, כי אותם מקרקעין אכן מצויים בתחומי המדינה.
- למותר להדגיש, שאם מקרקעין כאמור נתונים בהליכי הסדר זכויות במקרקעין, יש להפנות את מבקש השירות אל פקיד ההסדר - כדי לקבל הרשאה, כנדרש בסעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין - ופקיד ההסדר יאשר אם אותם מקרקעין אכן מצויים בתחומי המדינה, בהסתמך על אישור המודד המחוזי במרכז למיפוי ישראל.

1.2.1280 נוסח תשובת המרכז למיפוי ישראל לגבי מקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק

לאחר שמיקום הקרקע ייבדק על ידי המודד המחוזי, תשלח לרשם - מוקדם ככל האפשר - תשובה לגופו של עניין.

סוכם עם הנהלת המרכז למיפוי ישראל, שתשובה לפנית הרשם כאמור תהיה באחד מהנוסחים הבאים:

- א. המקרקעין המתוארים במסמכים שצורפו למכתבך מס' _____ מיום _____ נמצאים בשלמותם במחוז _____ (ירושלים, תל-אביב, המרכז, הדרום, חיפה, הצפון - בהתאם לעניין).
- ב. המקרקעין המתוארים במסמכים שצורפו למכתבך מס' _____ מיום _____ אינם נמצאים במחוז _____ (המשתמע מכך הוא, שהמקרקעין מעבר לקו הירוק).
- ג. אין בידינו נתונים מדויקים, כדי לקבוע בוודאות את מיקום של המקרקעין המתוארים במסמכים, שצורפו למכתבך מס' _____ מיום _____.
- (במקרה כזה יעביר רשם המקרקעין את הבקשה לרישום, יחד עם המסמכים שצורפו אליה, להנהלת אגף רישום והסדר המקרקעין - לבירור נוסף ולמתן תשובה למבקש).
- ד. חלק מהמקרקעין המתוארים במסמכים שצורפו למכתבך מס' _____ מיום _____ מצויים מחוץ לתחום שיפוט לשכת _____ מחוז _____.

1.2.1290 עסקאות במקרקעין שאין ידיעה לגבי מיקומם

- א. אם תשובת המודד המחוזי במרכז למיפוי ישראל היא שמחוסר ידיעה על מיקום המקרקעין, או מסיבה אחרת, אין ודאות שהחלקה כולה או מקצתה נמצאים בתחום ישראל, אפשר לאשר את ביצוע העסקה או הפעולה, לאחר שהנעבר ימציא תצהיר שבו יצוין:
- (1) כי ידועים לו פרטי הרישום של המקרקעין בפנקס השטרות (שיטה ישנה).
 - (2) כי ידוע לו שהרישום אינו מבוסס על תכנית מאושרת כדין וכי מיקום המקרקעין אינו ידוע.
 - (3) כי הוא מסכים לקבל את העברת הבעלות (או הזכות האחרת) בהתאם לרישום הקיים, תוך ידיעה ברורה על העדר תוכנית מאושרת ואי ידיעת מיקומם של המקרקעין.
 - (4) כי ידוע לו שאם יתברר שהמקרקעין נמצאים מחוץ לגבולות ישראל, אין תוקף, מחוסר סמכות, לעסקה או לפעולה שבוצעה.
- ב. בעמודת תיאור המקרקעין שבשטר העסקה, ירשם: "מיקום המקרקעין אינו ידוע".
- ג. אושרה עסקה או פעולה כאמור, יירשם בפנקס הערה ולפיה "מיקום המקרקעין אינו ידוע".

1.2.1300 עסקאות במקרקעין החצויים על ידי הקו הירוק

כאשר בעל חלקה, שחלק ממנה נמצא מחוץ לשטח שעליו חלים דיני ישראל, מבקש לרשום עסקה, יועבר המקרה להנהלת האגף לקבלת הנחיות טיפול.

1.2.1311 העברת נכס בכפוף למשכנתה

יש והבעלות או החכירה בנכס מועברות כשהנעבר מקבל עליו המשכנתה של קודמו המעביר, דהיינו - העברה בכפוף למשכנתה, כשכל ההסכמות הנדרשות מופיעות על גבי מסמך המכונה "כתב ההצהרה" הניתן על יד בעל המשכנתה והמצורף לשטר ההעברה.

סוכם: במקרים כאמור, יש לראות את כתב ההעברה כחלק בלתי נפרד מהשטר, ואם מבקשים - ניתן להחתים גם אותו בחותמת מניפה בין שני המסמכים (פ.ר. מיום 4.4.95).

העברת נכסים, זכויות מהמדינה לרשות

- א. סעיף 112(ב) לחוק הדואר, התשמ"ו-1986, קובע כי "על אף האמור בכל דין או הסכם, ובכפוף להוראות חוק נכסי המדינה, תשי"א - 1951, מותר, בהסכם, באישור שר האוצר להעביר לרשות את זכויות המדינה, כולן או חלקן, בנכסים שעמדו לרשותו של משרד התקשורת לצרכי השירותים אשר יינתנו בידי הרשות..."
- ההסכם להעברת נכסים נחתם בין המדינה לבין רשות הדואר ביום 23.3.87.
- צו רשות הדואר (נכסים ותביעות המועברים לרשות), התשמ"ז - 1987 שפורסם בקובץ תקנות 5023 מיום 1.4.87 מורה כי רשות הדואר תבוא במקום המדינה לגבי נכסים, התקשוריות ועסקאות האמורים בהסכם להעברת נכסים.
- הוראה זו מהווה איפוא, חריג לאיסור שבחוק יסוד מקרקעי ישראל.
- רישום הקניית זכויות המדינה לרשות הדואר, יבוצע על סמך רשימות שתכלולנה, בדומה לשטר עסקה, פרטים בדבר הנכסים המועברים.
- ב. בסעיף 112(ג) לחוק נקבע כי העברת זכויות לרשות לפי ההסכם להעברת נכסים או רישום הזכויות על שמה, פטורים מתשלום החל לפי כל דין או הסכם על העברה או רישום כאמור, שר האוצר רשאי בצו לפטור את הרשות מתשלום אגרות, מס בולים, מיסים וכל תשלומי חובה אחרים הכרוכים בביצוע ההסכם להעברת נכסים, כולם או מקצתם.
- ואמנם, בסעיף 2 בצו רשות הדואר (פטור ממסים ואגרות) התשמ"ו-1987, פורסם בקובץ תקנות 5021 מיום 1.4.87 - מצווה שר האוצר שרשות הדואר תהיה פטורה מתשלום אגרות, מס בולים, מיסים וכל תשלומי חובה הכרוכים בביצוע ההסכם להעברת נכסים.
- ג. יש איפוא לפעול בהתאם להוראות שבחיקוקים האמורים כאשר השירות המבוקש כרוך בביצוע ההסכם להעברת זכויות המדינה, בנכסים שעמדו לרשותו של משרד התקשורת לצרכי מתן שירותי דואר, למתן שירותים לשירות הבולאי ולמתן שירותים לבנק הדואר, משם המדינה לשם רשות הדואר (מק' 7/89).

העברת נכסים וזכויות מהרשות למדינה וכן העברה מהמדינה או מבנק הדואר לחברה

- א. סעיף 115א(ב) לחוק הדואר, התשמ"ו-1986, קובע כי "כל הנכסים, החובות וההתחייבויות שהיו ערב יום התחילה של הרשות יהיו החל ביום התחילה של המדינה"
- ב. סעיף 115ב לחוק הדואר, התשמ"ו-1986, קובע כי "על אף האמור בכל דין או הסכם, ובכפוף להוראות חוק נכסי המדינה, התשי"א-1951, מותר בהסכם, באישור שר האוצר, להעביר לחברה את זכויות המדינה, כולן או חלקן, בנכסים שעברו מהרשות למדינה לפי הוראות סעיף 115א, והדרושים לשם מתן השירותים אשר יינתנו בידי החברה לפי הוראות חוק זה (בסימן זה – הסכם להעברת נכסים)"
- ג. רישום הקניית זכויות עפ"י דין מרשות הדואר למדינת ישראל ורישום חכירה לחברת דואר ישראל, יבוצעו באמצעות שטר ייעודי ומוסכם שעל פיו יבוצעו שתי הפעולות.
- ד. צו הדואר (העברת זכויות, חובות, התחייבויות ותביעות מהמדינה לחברה ומבנק הדואר לחברה), התשס"ו-2006, שפורסם בקובץ תקנות 6466 התשס"ו מיום 1.3.2006 מורה כי החברה תבוא במקום המדינה לגבי ההסכמים ההתקשוריות והעסקאות האמורים בהסכם להעברת נכסים..."

ה. בסעיף 115 ג לחוק הדואר, התשמ"ו-1986, נקבע כי שר האוצר רשאי לקבוע פטור מתשלומי חובה בשל ההעברות. ואמנם, בסעיף 2 בתקנות הדואר (פטור ממסים, מאגרות ומתשלומי חובה אחרים), התשס"ו-2006, פורסם בקובץ תקנות 6484 מיום 11.5.2006-מצווה שר האוצר כי הרשות והחברה פטורות מתשלום אגרות, מסים וכל תשלומי חובה אחרים הכרוכים בביצוע ההסכם להעברת נכסים.

ו. כן, קבע שר האוצר, בסעיף 2 בתקנות הדואר (הוראות מס), התשס"ו-2006 (ק"ת 6484 מיום 11.5.2006), כי על אף האמור לפי חוק מיסוי מקרקעין, העברת נכס שהוא זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין מהמדינה לחברה תהיה פטורה ממס רכישה.

ז. סעיף 115 לחוק הדואר, התשמ"ו-1986, קובע כי הוראות סעיף 115 ג יחולו, בשינויים המחויבים גם לעניין העברת פעילות, נכסים, חובות והתחייבויות מהרשות לחברה הבת (כהגדרתה בסעיף 88א(א)(ב) לחוק האמור).

1.2.1330 היתר כללי - תקנה 11(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011

א. תקנה 13 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969, קבעה לאמור:
"אם הרישום הקיים של מקרקעין, אינו מבוסס על תכנית מאושרת כדין לפי חוק התכנון או לפי פקודת המדידות, תצורף לשטר גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד כמשמעותו בפקודת המדידות או שאושרה לפי חוק התכנון, וכן בוקרה ואושרה בהתאם להוראות שבתקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח-1998 (להלן – תקנות המודדים); מפקח רשאי לפטור מבקש מחובה זו".

הוראה ברוח זו קיימת בתקנה 11א לתקנות המקרקעין ניהול ורישום, תשע"ב-2011.
ב. בתוקף סמכותו לפי סעיף 118 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 ועל מנת לפשט ההליכים, החליט הממונה על המרשם לפטור את המבקש מצירוף תכנית, כאמור בתקנה 13 (ו-11א) לעיל, וזאת כפוף להמצאת תצהיר, חתום על ידי המבקש בנוסח המופיע [בנספח מס' 46](#).

ג. לאור זאת, יוגשו מסמכי העסקה בצירוף התצהיר, כאמור לעיל, ישירות בלשכת רישום המקרקעין (195) (עדכון 2014).

1.2.1340 רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין ואישור עסקאות בכפוף להערות אזהרה

א. משמוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה בחלק בלתי מסוים במקרקעין, ובמסמך ההתחייבות ובבקשה לרישום הערת האזהרה צוין החלק נשוא ההתחייבות - יצוין החלק ברישום.

ב. (1) נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה בחלק בלתי מסוים במקרקעין, אין מניעה לאשר עסקת העברת בעלות או חכירה לאחר באותם מקרקעין בחלק בלתי מסוים, ובלבד שלמתחייב יירשמו, כעודף, די חלקים לביצוע העסקה נשוא הערת האזהרה כאמור.

(2) נרשמו באותם מקרקעין מספר רב של הערות אזהרה כאמור לעיל, ניתן לאשר את העסקה בהסתמך על תצהיר של עורך דין כמפורט [בנספח מס' 38](#).

טרם אישור העסקה לרישום, יערוך רשם המקרקעין, או מי שהוסמך על ידו, בדיקה מדגמית של תיקי הערות האזהרה.

- ג. נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה בחלק מסוים במקרקעין, לא ניתן לאשר עסקת העברת בעלות או חכירה לאחר באותם מקרקעין אלא לאחר קבלת הסכמת הזכאי לפי הערת האזהרה, ובלבד שבשטר העסקה צוין "בכפוף להערת אזהרה".
- ד. בסעיף זה, הסכם קומבינציה - התחייבות בעלים להעברת חלק בלתי מסוים מזכויותיו במקרקעין לבונה הדירות (הקבלן) בתמורה לחלק מהדירות.

נרשמו הערות אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה בהסתמך על הסכם הקומבינציה, ניתן לאשר עסקה של העברת זכות הבעלים באותם מקרקעין מהבעלים לקבלן בהסתמך על תצהיר ובדיקה כאמור בסעיף ב(2) ובלבד שבשטר העסקה צוין "בכפוף להערות אזהרה" (102).

1.5 שיתוף במקרקעין

1.5.1000 יחסי השיתוף

1.5.1010 הסכם שיתוף - המצאת אישורי מיסים

- א. הסכם שיתוף שלפיו תהא זכות חזקה והנאה בלעדיות לכל אחד מהבעלים המשותפים, בחלקים מסוימים של המקרקעין המשותפים - ניתן לרישום [כפי שנפסק על ידי בית המשפט העליון בע"א 269/74 **בוקובה נ' הממונה על המרשם**, פ"מ כט(1) 243 (1974)].
- ב. לפני רישום הסכם כאמור, שיש עמו לכאורה הקניית זכות במקרקעין, יש לקבל תחילה אישור מנהל מס שבח על חיוב או פטור מתשלום המס.
- הודיע מנהל מס שבח כי "ההסכם לא נתון לשומת מס שבח" (אסמכתא לכך ניתן לקבל באמצעות אישור מס שבח ובו מצוין כי שווי המכירה או המס לתשלום שווה - ל'ס'), יירשם ההסכם ללא צורך בהמצאת אישורים נוספים (מס רכוש, מס רכישה, מס מכירה, רשות מקומית, היטל השבחה).
- ג. מאידך, אם הודיע מנהל מס שבח כי יש בהסכם "מכירת זכות במקרקעין", יש לדרוש את האישורים על תשלומי החובה כדין כבעסקה רגילה, אף אם מנהל מס שבח אישר פטור על פי סעיף 67 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).

1.5.1020 רישום הערת אזהרה בגין הסכם שיתוף

הסכם שיתוף, כהגדרתו בסעיף 29 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, מגדיר שימוש וניהול מקרקעין בין שותפים, ואין בכוחו לעקוף את מגבלות הדין הכללי וחוקי התכנון (ר' ע"א 269/74 **בוקובה נ' הממונה על המרשם** פ"ד כט(1) 243), ואילו רישומה של הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 מתבצע על סמך התחייבות לעשיית עסקה או הימנעות הימנה.

הסכם שיתוף כהגדרתו אינו מגלם התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין, ולכן לא ניתן לרשום בגינו הערת אזהרה; יחד עם זאת, אם כלולה בהסכם בין השותפים התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין, המאפשרת רישום הערת אזהרה, ניתן לרשמה בכפוף לתנאי סעיף 126 לחוק המקרקעין. יצוין כי לעיתים קרובות יש בהסכמי שיתוף התחייבות להימנע מעשיית עסקה, בגינה

ניתן לרשום הערת אזהרה על הימנעות. בכל מקרה, לא יצויין לצד ההערה המלל "בגין הסכם שיתוף". (פ.ר.13.7.25).

1.5.1030 רישום הסכם שיתוף

- א. רישום הסכם שיתוף ייעשה על סמך בקשה שנחתמה על ידי כל השותפים במקרקעין נשוא ההסכם וחתימתם אושרה כדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה כאמור בתקנה 40(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. הוראות פרק ג' סימן א' לתקנות המקרקעין יחולו על רישום הסכם שיתוף, בשינויים המחויבים.
- ב. לבקשה יצורפו:
- (1) שני עותקים חתומים במקור של הסכם השיתוף חתום על ידי כל השותפים (ללא חובת אימות, כאמור).
- (2) אישורים על תשלומי החובה כמפורט בהנחיה 1.5.1010 - במקרה בו יש, לכאורה, בהסכם השיתוף הקניית זכות במקרקעין.
- (3) תשריט החלקה חתום על ידי כל הצדדים ומאושר על ידי מודד מוסמך.
- (4) מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.
- ג. נרשמו במקרקעין נשוא ההסכם שעבודים/הערות - יש לנהוג כדרך שנוהגים עובר לרישום עסקה במקרקעין.
- ד. מסמכים נוספים - לפי הצורך ובהתאם לעניין - כמפורט [בנספח מס' 1](#).
- ה. טרם אישור הרישום, יש להעביר ההסכם לבדיקת רשם המקרקעין או מי שהוסמך על ידו לעניין זה.

1.5.1040 צווים שיפוטיים המורים על רישום הסכם שיתוף בחלקת הרכוש המשותף

- א. נראה, שלאור סעיף 56 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, החלטת בית משפט או בית דין המורה על רישום "הסכם שיתוף" בין שני בעלי דירות שמהותו חלוקת החזקה או השימוש בחלקת הרכוש המשותף בבית, בין הצדדים להליך - אינה ניתנת לרישום.
- ב. היה ומתקבל צו לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, המורה על רישום הערה בגין הסכם השיתוף - תירשם הערה, אך על דירות הצדדים להליך או הדירות שבית משפט קבע בפסק הדין, שכן המדובר בפסק דין שניתן בסכסוך שבין בעלי דרה אחת לשנייה, כאשר שאר בעלי דירות הבית לא היו צד לאותו הליך, ולא ניתנה להם האפשרות לטעון את טיעוניהם ואשר עשוי להשליך על זכויותיהם ברכוש המשותף (פ.מ. 4.1.11).

1.5.2000 פירוק השיתוף

1.5.2010 רישום בית משותף אגב פירוק שיתוף מקרקעין

- א. בסעיף 42 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 נקבע: "היה עיקר המקרקעין המשותפים בית הראוי להירשם כבית משותף, רשאי בית המשפט, לאחר שקיבל חוות דעת של המפקח, לצוות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצאת דירות לשותפים לפי חלקיהם".
- ב. בהתאם להוראות תקנה 42 לתקנות המקרקעין, המפקח ייתן חוות דעתו כאמור בסעיף 42(א) לחוק, לאחר שהומצאו לו להנחת דעתו, על ידי ב"כ הצדדים או הצד המעוניין:
- (1) החלטת בית המשפט שנתבקשה בה חוות הדעת.

(2) תשריט הבית מאושר על ידי מוסד תכנון או תשריט אחר הנותן תמונה נאמנה של הבית ודירותיו.

(3) כל מסמך אחר הנחוץ לו למתן חוות הדעת.

- ג. לאחר הבדיקה ישלח המפקח חוות דעתו, בצירוף העתק מהפנייה לביהמ"ש, בדבר היות הבית ראוי או לא ראוי להירשם כבית משותף ויצרף אליה העתק התשריט.
- עלה מתוך המסמכים שיש בכוונת הצדדים לקבוע צמידויות מיוחדות - יש להפנות תשומת לב בית המשפט לכך כי יש לעשות זאת בתקנון מוסכם, בהסכמת הבעלים.
- יובהר כי אין מקום להזמנת המפקח לחקירה על חוות דעת כזאת משום שאין הוא משמש "עד" במלאו תפקידו.
- ד. אושרה החלוקה המוצעת על ידי בית המשפט וניתן צו חלוקה והצו הוגש לרישום בפנקס הבתים המשותפים - יש לפתוח תיק ולטפל בבקשה כבבקשה רגילה אלא שאין צורך בבקשה פורמאלית.
- ה. צו המפקח ייערך כמקובל.
- ו. הבעלות בדירות תירשם, בהתאם להקצאתן לפי צו בית המשפט שישמש אסמכתא לרישום הבעלות בכפוף להמצאת אישורים על תשלומי החובה כדין. כאשר מתברר שיש חובה לשלם או להמציאם.

1.6. זכויות במקרקעי הזולת

1.6.1000 שכירות

1.6.1010 רישום שכירות בחלק בלתי מסוים של אחד מהשותפים

ניתן לרשום זכות של שכירות בחלק בלתי מסוים של אחד מהשותפים לבעלות, זאת ללא ציון או הגדרת השטח המושכר.

1.6.1020 שוכר ההופך להיות בעל נכס

הטמעת זכות השכירות בזכות הבעלות תתאפשר אם ההעברה היא בשלמות וללא משכנתה. אם השכירות כפופה למשכנתה או לשעבוד אחר והשוכר הופך להיות לבעל הנכס - אין השכירות מתבטלת מאליה, אלא בהסכמת בעל המשכנתה או בעל השעבוד.

אין לגבות אגרה בגין פעולה זו מאחר וזכות השכירות מוטמעת בזכות החדשה - הבעלות.

1.6.1030 העברת זכות שכירות בירושה

משהוגשה בקשה לרישום ירושה ובפנקס המקרקעין רשומה על שם המוריש זכות שכירות - יש לבדוק תחילה אם לפי תנאי השכירות יכול המשכיר לבטלה בגלל מותו של השוכר או בגלל אירוע שנובע ממותו של השוכר, או שהשכירות בטלה עם מותו:

א. כאשר קיים תנאי בתנאי השכירות, כי במות השוכר תתבטל השכירות, והוגשה בקשה לרישום הירושה, יש לנהוג כדלהלן:

(1) אין לרשום את הירושה ויש להחזיר את הבקשה למי שהגישה יחד עם ההסבר לכך.

(2) לעומת זאת, אם צורפה לבקשה לרישום ירושה הסכמת המשכיר להמשך קיומה של השכירות, לא תתבטל השכירות והירושה תירשם כמבוקש.

- ב. כאשר השכירות רשומה על שם שני בני זוג ובתנאי השכירות קיים תנאי האומר: "במות אחד מראשי המשפחה, יתבטל חוזה החכירה הנוכחי ביחס למת ויישאר בתוקפו ביחס לראש המשפחה השני שיישאר בחיים", יש לנהוג כדלהלן:
- (1) אם בן הזוג הנשאר בחיים מבקש לרשום על שמו את השכירות של בן הזוג שנפטר, יש לקבל את הסכמת בעל המקרקעין והחוכר הראשי (אם קיים כזה), והשכירות תירשם על שם בן הזוג שנותר בחיים.
- הערה: האמור מתייחס בדרך כלל לחוזי חכירות משנה שנעשו על ידי אגודות שיתופיות בתור חוכרות ראשיות מרשות מקרקעי ישראל.
- (2) אם יורשי הנפטר מבקשים לרשום את הירושה, כי אז בנוסף להסכמות הנדרשות מבעל המקרקעין והחוכר הראשי (אם קיים כזה), יש לקבל גם את הסכמת בן הזוג הנותר בחיים.
- (3) בכל המקרים הנזכרים לעיל תחול האגרה האמורה בסעיף 3(ו) לתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות), ואין לדרוש אישורי מסים (מק' 13186).
- ג. כפי שקובעת תקנה 19 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, אם לפי תנאי השכירות יכול המשכיר לבטלה - יש לעכב את רישום הירושה, לשלוח למשכיר הודעה על הבקשה לרישום הירושה ולבקשו, שיודיע עמדתו תוך ארבעה עשר יום מיום קבלת ההודעה.
- הודיע המשכיר לרשם, תוך התקופה האמורה, על התנגדותו לרישום הירושה, לא תירשם הירושה אלא על פי צו מפורש של בית משפט מוסמך או אם הודיע המשכיר לאחר מכן על הסכמתו לרישומה.
- לא הודיע המשכיר על התנגדותו, או הודיע על הסכמתו לרישום הירושה, יורה הרשם על רישום הירושה כמבוקש.
- ד. משאיר משכיר כי לפי תנאי השכירות היא בטלה במות השוכר, ומבקש להעניק מחדש את השכירות האמורה ליורש - אזי ביטול השכירות לפני רישום הענקתה מחדש יבוצע על פי הוראות מפקח.
- המפקח יבקש תצהיר מאת המעוניין בדבר על שמות כל היורשים של בעל הזכות המתבטלת, ואם כל היורשים לא יתנגדו לביטול הזכות הוא יורה על מחיקתה.
- היה ונתקבלה התנגדות - יעביר המפקח את הבקשה יחד עם תיק הפעולה להחלטת הממונה על המרשם.
- במקרה זה תחול האגרה האמורה בסעיף 3(ו) לתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות).
- ה. נמצא שאין בתנאי השכירות תנאי, בדבר ביטול השכירות - תירשם הירושה, בהתאם לחוק וכאמור בתקנות. יש לנהוג בהתאם להוראה זו גם כשהשכירות רשומה על מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח, או קרן קיימת לישראל (שאז מיוצג המשכיר על ידי רשות מקרקעי ישראל).

1.6.1050 העברת שכירות במקרקעין - הסייגים שנקבעו בסעיף 22 לחוק השכירות והשאלה

- א. אם שלל או הגביל חוזה השכירות את העברת השכירות לאחר, אין להתיר את העברת השכירות, על ידי השוכר ללא קבלת הסכמת המשכיר או ללא צו של בית משפט.
- ב. אם לא קיימת התניה בחוזה השכירות השוללת או המגבילה את השוכר להעביר את השכירות לאחר, במקרה זה יש לנהוג כדלקמן:

- (1) לבקש מהשוכר שימציא את הסכמת המשכיר להעברת השכירות.
- (2) הודיע השוכר כי המשכיר מסרב לתת הסכמתו, ישלח הרשם למשכיר מכתב בדואר רשום, ויודיע לו כי השוכר הגיש בקשה להעברת השכירות, וכי אם לא יומצא צו מבית המשפט המונע את ההעברה בתוך תקופה שתקבע על ידי הרשם ותצויין ע"ג המכתב, יאשר הרשם את הרישום.
- ג. בחכירות למעלה מ – 900 שנה, כאשר חוזה החכירה שותק בקשר לשאלה אם יש צורך בהסכמת הבעלים להעברת השכירות או שלא נמצא החוזה, וכאשר מבקש ההעברה טוען כי אין בידו לאתר את הבעלים הרשום לצורך קבלת הסכמתו, יש לפעול כדלקמן:
- (1) מבקש העברת החכירה יפרסם בשני עיתונים יומיים (במקרה הצורך גם בערבית) את בקשתו להעברת החכירה, בצירוף הודעה חתומה על ידי לשכת הרישום, שלפיה ככל שלא תוגש התנגדות לביצוע הרישום המבוקש, תוך 21 ימים ממועד פרסום ההודעה, יבוצע הרישום.
- (2) בנוסף, ככל שניתן לאתר את כתובתו הרשומה של הבעלים מתיק הרישום או מעיון במאגרים רשמיים אחרים המצויים בידי האגף, תשלח לשכת הרישום בדואר רשום העתק מהבקשה וההודעה כאמור, לכתובתו הרשומה של הבעלים.
- (3) ככל שלא תתקבל בלשכה התנגדות להעברת החכירה, תוך 21 ימים מביצוע הפרסום ומשלוח ההודעה כאמור (לפי המאוחר), יבוצע הרישום. ככל שיתברר כי קיימת התנגדות לביצוע הרישום, לא יבוצע הרישום ללא החלטה של בית משפט מוסמך.

1.6.1060 פעולות שכירות במקרקעי ישראל

- א. רישום שכירות/העברת שכירות/תיקון שכירות/ביטול שכירות ייעשה בהתאם ל"שטר פעולות שכירות במקרקעי ישראל" בנוסח המופיע [באתר האינטרנט של האגף](#).
- ב. ניתן לעיין [בהנחיות לרישום](#) האמור [באתר האינטרנט של האגף](#) ושל רשות מקרקעי ישראל.

1.6.1061 העברת זכויות חכירה מהוונות בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל

- א. לא יהיה צורך לקבל הסכמת רשות מקרקעי ישראל להעברת זכויות החכירה שבבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל לגבי דירות מגורים בבנייה רוויה בלבד, במקרים הבאים:
- (1) אם הוטבעה בראש שטר השכירות או שטר העברת השכירות החותמת "חכירה מהוונת" ולצידה חתום נציג הרשות. במערכת היישומית יירשם כדלהלן:
- מהוונת=כן, הגבלה בהעברה=לא, הגבלה בהורשה=לא.
- אין לאשר שטר שהוטבעה בו חותמת בנוסח "חכירה מהוונת אין הגבלה בהעברה והורשה".
- (2) אם צורף אישור שהנכס מהוון.
- א. נוסח האישור יהיה על פי תקנות המקרקעין (רישום תיקון תנאי חכירה) (הוראת שעה) התשמ"ה – 1995, כפי תוקפן מעת לעת.
- ב. האישור יהיה חתום על ידי נציג האוצר במיסוי מקרקעין.
- ג. במקרים שבהם לא נרשמה החכירה כמהוונת מתוך טעות במסמכי היסוד - יצורף אישור שהנכס מהוון האישור לא יכלול את הסעיף של אישור

נציג האוצר במיסוי מקרקעין ובמקרים אלה לא יהיה צורך בחתימתו ע"ג האישור.

- ב. כללים אלה יחולו רק אם הרוכש (מקבל הזכות) נושא תעודת זהות ישראלית. לעומת זאת, אם הרוכש (מקבל הזכות) הינו תאגיד או שאינו נושא תעודת זהות ישראלית (תושב חוץ) יש לקבל הסכמה מראש של הרשות.
- ג. בעת רישום העברת זכות חכירה בדירת מגורים המהוונת, הרשומה בלשכת רישום מקרקעין, לא יהא צורך בחתימת נציגי הרשות על השטר, למעט במקרים המפורטים בסעיף ב לעיל (11\97).

1.6.1062 אישור פרטני להיוון והארכת תקופת חכירה

כאשר מתבצעת העברת זכות חכירה ובמסגרת ההעברה בחר החוכר להוון את זכויותיו, עליו להמציא המסמכים הבאים:

- (1) שטר העברת שכירות (ללא תיקון תנאים) ובו יצוין תאריך סיום החכירה החדש או התאריך המצוין בפנקס המקרקעין.
- (2) אישור היוון ו/או הארכת תקופת חכירה בהתאם לטופס המופיע בכתובת האתר - (להלן: "האישור"). במקרה זה, אין צורך בחתימת נציג האוצר על גבי האישור.
- (3) האישור יומצא ללשכת הרישום ב-3 עותקים ויחולק, לאחר אישור הפעולה באופן הבא:
 - א. העתק לתיק הפעולה
 - ב. העתק לחוכר
 - ג. העתק עבור רשות מקרקעי ישראל.

1.6.1063 רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל

עפ"י בקשת רשות מקרקעי ישראל, הורחבו המקרים בהם לא תידרש הסכמת הרשות כאשר מבקשים לרשום הורשה בדירות מגורים במקרקעין המנוהלים ע"י רשות מקרקעי ישראל (שזכות החכירה בהן מהוונת או שאינה מהוונת).

מכאן ולהבא, לא תידרש הסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום הורשה בחכירה בנכס שבבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח או קק"ל, שהוא אחד מאלה:

1. נכס הרשום כדירה בבית משותף.
 2. חלקה (שאינה רשומה בפנקס הבתים המשותפים) ושטחה עד 500 מ"ר (כולל).
- כלל זה יחול כאשר המקרקעין רשומים הן על שם מדינת ישראל ורשות הפיתוח והן על שם קרן קיימת לישראל והנעברים נושאים תעודת זהות ישראלית (מק' 6/88) (עדכון- נ. 16/2014, פ.ר. 18.9.14).

1.6.1064 נושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל, שהורשו לייצג את הממשלה בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל

הודעה על הרשאה, שפורסמה [בילקוט בפרסומים מס' 6607](#), מיום 12.6.13, (מרשה לכל אחד מנושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל, המפורטים בטור א' שבתוספת, לייצג את הממשלה בכל עסקה מהעסקאות שמדובר בהן בסעיפים 4 או 5 לחוק נכסי המדינה, תשי"א – 1951, ולחתום על המסמכים הנוגעים אליהם ולניהולם.

ההדגשה, במקרה דנן, היא שכל אחד מנושאי המשרות שפורסמו בהרשאה הנ"ל, מורשה לייצג את הממשלה בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל.

אישור עורך דין של הרשות על גבי השטרות השונים, כי נציג הרשות – המוסמך לחתום בשם הרשות – חתם על השטר בפניו יהווה אסמכתא מספקת לכך שהחותם הוא נושא המשרה המורשה לייצג את המדינה, כמפורט בתוספת להרשאה האמורה (מק' 7/91, עדכון 2013).

1.6.1070 תנאים מיוחדים המצורפים לשטר השכירות

- א. בכל מקרה שמצורפים לשטר תנאים מיוחדים יש לוודא שהצדדים חתמו על התנאים המצורפים לשטר השכירות.
- ב. כאשר מצורפים לשטרי השכירות, המוגשים לרישום, תנאים מיוחדים כשהמקור בלבד חתום על ידי הצדדים ויתר ההעתיקים הינם מצולמים, ניתן לקבל עותקים אלה כשהם מאומתים על ידי עורך הדין כמתאימים למקור (פ.ר. 8.3.88).
- ג. העתיקים ממסמכים סרוקים:
- (1) בשל סריקת תיקי רשות מקרקעי ישראל, ממציאה הרשות ללשכות הרישום, שטרות חתומים להם מצורפים חוזה החכירה, אשר הופקו ממאגר המסמכים הסרוקים (להלן: "המסמכים").
- (2) סוכם עם רשות מקרקעי ישראל, כי המסמכים יאושרו בנוסח הבא:
- "חוזה זה הוצא מתיק רשות מקרקעי ישראל, שעבר הליך הדמיה והינו מתאים לשטר החכירה הרצ"ל".
- (3) את הנוסח האמור, מוסמכים לאשר, בצירוף חתימה וחותמת נציגי הרשות בעלי התפקידים המוסמכים לחתום על גבי שטרות - בהתאם לתוספת ב' להודעה על הרשאה לפי ילקוט פרסומים מס' 6607 מיום 12/6/2013 עמ' 5100-5096.
- ד. העתק מאושר של מסמך שמוזער:
- הובא לידיעתנו על ידי רשות מקרקעי ישראל, כי מסמכים מקוריים, הנדרשים לצורך רישומה של עסקה במרשם המקרקעין, אבדו.
- במקרה כזה, אין מניעה לאשר רישומה של העסקה בהסתמך על העתיקים מאושרים ובלבד, שלמסמכי העסקה יצורף תצהיר, של מנהל הארכיב המחוזי או של מנהל הרשומות הארצי ברשות, בו יצוין, כי המסמכים המצורפים הינם העתק מאושר של המסמכים המקוריים שמוזערו.

1.6.1071 רישום תנאים משטר השכירות בפנקסי המקרקעין והמשך הפעילות על פיהם

כאשר שוכר מבקש לבצע פעולה בזכות השכירות שלו (העברת השכירות, מישכונה) וכן כשיושבי השוכר מבקשים לרשום את הירושה, מבקש הרשם לבדוק תחילה את תנאי השכירות כדי לוודא שאין בהם תנאי המגביל או המונע את עשיית הפעולה המבוקשת.

באותם מקרים שלמבקש הפעולה אין עותק מאושר משטר השכירות, שומה על הרשם להזמין את תיק הפעולה אשר לעיתים הוא גנוז בארכיון. הזמין הרשם את תיק הפעולה ובדק את שטר השכירות על תנאיו, יעדכן בפנקסי המקרקעין את הפרטים הבאים לגבי השכירות האמורה:

ניתן/לא ניתן להעביר השכירות/למשכנה/להורשה, ללא הסכמת המשכיר.

נרשמה הערה כנ"ל, ניתן להסתמך עליה בכל הפעולות שתבוצענה באותה שכירות ללא צורך בהזמנת התיק פעם נוספת.

באותם מקרים שהמשכיר הוא תאגיד והשכירויות על אותה חלקה מתייחסות לדירות או בתי עסק שהושכרו לפני 22.8.63 [תאריך תחולת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)], אפשר להסתמך על התנאים הכלולים בשטר שכירות אחד לגבי יתר השכירויות שבאותה חלקה.

1.6.1072 העברת נכס בכפוף למשכנתה

[ראה הוראת נוהל 1.2.1311](#)

1.6.1080 שכירות שחלפה תקופתה

- א. נרשמה שכירות לתקופה מסוימת ותמה התקופה, יש לראות את זכות השכירות כנמשכת, כל עוד הצדדים לא ביקשו את ביטולה (סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה).
- מכאן, שיכולים הצדדים לבקש את הארכת תקופתה של השכירות - פעולה כזאת אפשר לרשום על סמך שטר תיקון, ואין צורך לבטל את הרישום הקיים ולרשום שכירות חדשה.
- ב. אין לאשר לרישום כל עסקה לגבי זכות כזו (כגון: העברת שכירות, משכנתה וכיו"ב). למבקש את רישום העסקה יש להודיע, כי זכות השכירות פג תוקפה, בחלוף התקופה שנקבעה לתוקף הרישום.
- ג. אין לרשום ירושה לגבי זכות כזו. למבקש את רישום הירושה יש להודיע, כי זכותו של המוריש בשכירות פג תוקפה.
- ד. ניתן לרשום לגבי שכירות כזו צווים של בית המשפט, כגון: עיקולים, צווי מניעה, וכיו"ב, וכן הוראות של רשויות אחרות המוסמכות לכך (היטל השבחה, הערות על ידי מוסדות תכנון וכיו"ב).
- ה. ניתן לרשום הערת אזהרה על התחייבות לעשות עסקה בזכות זו, כאשר הבקשה מוגשת על ידי הקונה – הזכאי, בכפוף לאמור בפסקה ז' להלן.
- ו. כאשר נעשה רישום על פי צו של בית המשפט או של רשות אחרת שמוסמכת לכך, בהתאם לפסקה ד דלעיל, יש להודיע לרשות שהורתה על הרישום כי הרישום בוצע אף כי זכות השכירות פג תוקפה.
- ז. במקרה של רישום הערת אזהרה, כאמור בפסקה ה דלעיל, יש לדרוש מהמבקש שיציין בטופס הבקשה כי ידוע לו שזכות השכירות פג תוקפה.

1.6.1090 ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים

- א. כאשר תקופת השכירות טרם נסתיימה - יש לראות את ביטול השכירות כעסקה לכל דבר, וממילא יש לצרף את אישורי המיסים לבקשת הביטול.
- ב. כאשר תקופת השכירות נסתיימה ואין עמה ברירה (אופציה) להארכת השכירות - אין לראות את ביטול הרישום כעסקה, וממילא אין צורך לצרף אישורי מיסים.
- ג. כאשר תקופת השכירות נסתיימה, ובתנאי השכירות נכללה ברירה להארכתה, יש להבחין בין שני מקרים:
- (1) כאשר המשכיר הוא רשות מקרקעי ישראל, והביטול נעשה לפי בקשת הרשות (בין אם על פי בקשת הרשות בלבד, ובין אם על פי בקשת הרשות והשוכר) אין צורך לצרף אישורי מיסים.
- (2) כאשר המשכיר הוא אחר, יש להפנות את המבקש למשרד מיסוי מקרקעין.

החליט מנהל מס שבח לראות בביטול השכירות משום "מכירה של זכות", כי אז יש לצרף אישורי המיסים. החליט שלא לראות בביטול "מכירה של זכות", אין צורך לצרף את אישורי המיסים.

1.6.1110 מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות

שפורקו

- א. במרשם המקרקעין קיימים רישומים של חכירות שהוענקו בזמנו על ידי הקרן הקיימת לאגודות שיתופיות שונות, וכן רישום של חכירות משנה שהועברו על ידי האגודות למחזיקים מטעמן במקרקעין.
- ב. האגודות הנ"ל פורקו בחלקן.
- ג. על פי חוזה החכירה, במקרה של חיסול האגודה - יתבטל חוזה החכירה ביחס לאגודה וכל הזכויות והחובות כלפי הקרן יועברו ל"ניר שיתופי", אם תסכים לכך.
- ד. ניר שיתופי אישרה, במכתבה מיום 5.12.93, המצורף ומסומן כנספח "א", כי אין לה התנגדות להשבת הזכות לקרן הקיימת לישראל.
- ה. מינהל מקרקעי ישראל, המנהל את קרקעות הקרן הקיימת לישראל, פנה בהסתמך על נספח "א", בבקשה, להורות על ביטול החכירות הרשומות לטובת האגודות השיתופיות שפורקו, ועל שינוי מעמד חוכרי המשנה. לחוכרים, ללא שינוי בתנאי החכירה.
- ו. המינהל המציא את אישורו של מר דב שטאוב, סגן נציב מס הכנסה ומס רכוש, מיום 30.1.95, המצורף ומסומן כנספח "ב".
- ז. לאור כל זאת, לפי תקנה 62 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל – 1969 (תקנה 70 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011), הורה הממונה על המרשם על ביטול הרישום של החכירות שהוענקו על ידי קרן קיימת לישראל לאגודות השיתופיות שפורקו והמנויות ברשימה המצורפת והמסומנת נספח "ג".
- ח. כמו כן, יש למחוק באותם מקרים, מכוח תקנה 61א לתקנות האמורות (תקנה 69 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011), את הרישום של המילים "משנה" ו-"על החכירה של: אגודה...", ובלבד שלא תמה תקופת חכירת המשנה כך שחוכרי המשנה יהפכו להיות חוכרים בחכירה הראשית (מק' 4/95).

נספח א'

לכבוד

הממונה על המרשם

רח' בן יהודה 34

ירושלים

א.נ.,

הנדון: מחיקת חכירות ראשיות לטובת אגודות שיתופיות שנמחקו

בהמשך לפנייתו של מר דוד גדול, המפקח על רישום מקרקעין פ"ת, הריני להודיעכם בשם "ניר שיתופי" כי אין לנו התנגדות להעברת כל זכות אם קיימת כזאת, בחכירות ראשיות לקרן קיימת לישראל, ובתנאי מפורש כי לא נחויב בכל תשלום או הוצאה כספית מכל מן וסוג עקב העברה הנ"ל.

נבקש אישורכם לכל האמור מעלה.
כל זה בהתאם לרשימה הר"ב שנתקבלה מידי מר דוד גדול.
בברכה,

אליעזר בן צבי
מנכ"ל ניר שיתופי

שמחה אסף
יו"ר ניר שיתופי

נספח ב'

אל

משרד המשפטים – אגף רישום והסדר מקרקעין

הנדון: ביטול חכירה ראשית של אגודות שיתופיות שפורקו

לפי בקשת מינהל מקרקעי ישראל, הריני לאשר, כי אין לי התנגדות שבכל אותם מקרים בהם האגודות השיתופיות היו חוכרים ראשיים, אשר החכירו את קרקעותיהם לחוכרים שונים, ימחקו כחוכרים ראשיים והמשתכנים יירשמו כחוכרים ראשיים מאת מינהל מקרקעי ישראל במקומם. האמור לעיל מבוסס על הצהרת "ניר שיתופי" כי היא מוותרת על האופציה להירשם כחוכרת ראשית (במקום האגודות שפורקו), ואינה תובעת תמורה כלשהי עבור ויתור זה. הסכמתי מוגבלת לתקופת חכירת המשנה של המשתכנים, עד גמר אותה חכירה ולא לחידושה. בברכה,

דב שטאוב
סגן נציב מס הכנסה ומס רכוש

נספח ג'

על פי בדיקתנו קיימת אופציה ל"ניר שיתופי" לקבל זכות חכירה. עם חיסול האגודה בחוזי חכירה ראשית של האגודות הבאות:

- א. שכונת פועלים חקלאיים א' בכפר סבא, אגודה שיתופית בע"מ.
- ב. שיכון פועלים חקלאיים ב' בנתניה, אגודה שיתופית בע"מ.
- ג. שיכון פועלים ותיקים באבן יהודה, אגודה שיתופית בע"מ.
- ד. שכונת פועלים בגן יבנה, אגודה שיתופית בע"מ.
- ה. שכונת פועלים "נוה דוד", אגודה שיתופית בגדרה בע"מ.
- ו. שכונת אליעזר, אגודה שיתופית בע"מ.
- ז. נוה שכונת פועלים בכפר סבא, אגודה שיתופית בע"מ.
- ח. שכונת פועלים חקלאיים א' בבנימינה, אגודה שיתופית בע"מ.

1.6.1121 אישור לרישום היוון ו/או הארכת תקופת החכירה (תיקון מיום 25.7.16)

- א. רישום היוון ו/או הארכת תקופת החכירה ייעשה בהתאם ל"אישור לרישום היוון ו/או הארכת תקופת החכירה".

- ב. הערה במרשם בדבר היוון והגבלה בהעברה ובהורשה תירשם בהתאם לסוג הנכס כמצוין באישור האמור.
- ג. העתק מהטופס המאושר על ידי לשכת הרישום, בציון מס' שטר/פעולה ו/או בציון הסיבה לאי רישום השינוי בפנקס, יועבר לרשות מקרקעי ישראל.
- ד. בעלי התפקיד המוסמכים לחתום על האישור יהיו בהתאם לפרסום בילקוט הפרסומים כפי שיופיע מעת לעת.

1.6.1140 רישום חכירה לתקופה של עד 25 שנה

פרסום תנאי חכירה בילקוט הפרסומים - רשות מקרקעי ישראל **1.6.1150**

- המבוא כולל פרטים ייחודיים לחכירה המסוימת, כגון שם החוכר, הגדרת הנכס ותנאים מיוחדים ואילו תנאי החכירה כוללים תנאים כללים הנהלים לרוב סוגי החוזים ברשות.
- ב. סוכם, כי נוסח "תנאי החכירה" שפורסם בילקוט הפרסומים, יחול על המוכר על ידי אזכור ילקוט הפרסומים המתאים ב"מבוא" לחוזה החכירה עליו יחתמו הצדדים.
- ג. משמעות השינוי האמור היא שלשטר השכירות שיוגש ללשכות רישום המקרקעין, יצורף המבוא לחוזה בלבד, ואילו התנאים שיחולו יאוזכרו על ידי ציון מספר ילקוט הפרסומים.
- ד. נוסח התנאים פורסם בילקוט פרסומים מס' 4818 מיום 4.11.99 (עמודים 1026 עד 1032).
- אזכור של ילקוט הפרסומים מופיע בסיפא של ה"מבוא" לחוזה החכירה עליו יחתמו הצדדים.
- (3/01).

הגשת בקשה לרישום משכנתה 1.6.2010

- א. על פי הוראת הממונה על המרשם, החל מיום 1.4.15, בכל המקרים בהם מבוקש רישום פעולה על סמך שטר שנערך, נחתם ואומת כדין - ייחשב השטר כטופס בקשה ולא יהיה צורך לצרף את הבקשה לרישום מקרקעין לשטר.
- ב. שטר משכנתה בחמישה עותקים מודפסים חתומים במקור ומאומתים כדין (ללא תיקונים ומחיקות). ראה דוגמה [לשטר משכנתה](#) ודוגמא לשטר משכנתה למוסד בנקאי [בנספח מס' 10](#).
- ג. אם לא בוצעה עסקה בנכס מאז יום 31.12.1999, יש לצרף אישור על תשלום מס רכוש, מופנה לרשם המקרקעין, על תשלום המס שמגיע מבעל הנכס או פטור ממנו, בתוקף ליום הגשת התיק :
- (1) כאשר המשכנתה נרשמת על נכס הרשום בפנקסי הבתים המשותפים אין צורך באישור.
- (2) כאשר המשכנתה נרשמת על זכות שכירות בדירה שאינה רשומה בפנקס הבתים המשותפים אין צורך באישור מס רכוש. יש להמציא הוכחה כי המשכנתה נרשמת על זכות שכירות בדירה (על ידי תצהיר של המבקש, או על ידי אישור הרשות המקומית).
- ד. בוטל (מק' 8\89).
- ה. אישור על העדר חובות לרשות המקומית, בעת רישום משכנתא ביחידה רישומית נפרדת שנוצרה במסגרת שלב א' של תמ"א 38, אין צורך לצרף אישור כאמור (תיקון מיום 31.5.16).
- ו. כאשר הבקשה מכוונת למשכון זכות של שכירות - ובתנאי השכירות נקבע, שמשכון הזכות מותנה בהסכמה של המשכיר - יש לצרף לבקשת הרישום הסכמה בכתב, כאמור.
- ז. כאשר הבקשה מכוונת למשכנתה שנייה או משכנתה בדרגה שווה - ובתנאי המשכנתה הראשונה נקבע שמשכנתה נוספת מותנית בהסכמת בעל המשכנתה - יש לצרף לבקשת הרישום הסכמה בכתב של בעל המשכנתה שלטובתו רשומה המשכנתה הקודמת, כאמור.
- ח. במקרים שבהם הסכמתו של הבנק שלטובתו נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה או משכנתא בדרגה שווה מותנית בתנאי כלשהו הקשור ברישום לא תירשם המשכנתא והבנק יידרש לתקן את הסכמתו. אם ההתניה בהסכמת הבנק לא מופנית ללשכת הרישום ניתן לקבלה (החל מיום 29.2.16).
- ט. לא יתאפשר רישום משכנתא מדרגה שניה או משכנתא מדרגה שווה כשהסכמת הבנק ניתנת על דרך ההפניה "אני נותן את הסכמתי כאמור לעיל" (כשהאמור לעיל כולל התניה) (החל מיום 29.2.16).
- י. מסמכים נוספים - לפי הצורך ובהתאם לעניין - כמפורט [בנספח מס' 1](#).

1.6.2011 רישום משכנתה לזכות שני בנקים

כאשר בשטר המשכנתה מפורטים שמות של שני בנקים ומצוין בשטר ו/או, יש לרשום את שמות שני הבנקים בפנקס המקרקעין (7/2000).

1.6.2012 רישום משכנתה, העברת משכנתה ותיקון משכנתה – דרישת אישור על סילוק חובות לרשות המקומית

- א. בהתאם לפסיקת בית משפט העליון (בג"ץ 7009/04), החל מיום 2/3/14, יש לדרוש כתנאי לרישום משכנתה ו/או העברת משכנתה, תעודה המעידה על סילוק חובות לרשות

- המקומית מאת בעל הנכס, בהתאם לסעיף 324(א) לפקודת העיריות וסעיף 21 לפקודת המועצות המקומיות, ביחס לאותו נכס בו מבוקש רישום המשכנתה.
- ב. ככל שהמשכנתה נרשמת לחובת משתכן אגב רישום ראשוני של הבעלות או החכירה על שמו, ולשטרות צורך אישור על כך שהנכס הוכרז כשיכון ציבורי – אין חובה לדרוש בנוסף, אישור על תשלום חובות לרשות המקומית כאמור לעיל.
- ג. ככל שתוגש בקשה לתיקון משכנתה באופן בו ישתנו פרטי המשכנתה המקורית בתוספת לפרטים המקוריים או בתנאיה, דהיינו **הגדלת הסכום המובטח, הוספת נכס, הוספת ממשכן והוספת לווה** - יש לפעול כפי שפועלים בעת רישום המשכנתה ולדרוש, כתנאי לתיקון המשכנתה, תעודה המעידה על סילוק חובות לרשות המקומית כאמור לעיל.
- ד. ככל שמדובר בתיקון שאינו מבין אלה המנויים לעיל, לרבות בקשה לתיקון טעות סופר שנפלה במסמכי היסוד - לא יידרש אישור כאמור (נ. 11/2014).

1.6.2020 ביטול הצורך בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה

- א. הוחלט על ידי הנהלת מינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל כיום) לבטל את הצורך בקבלת הסכמת הרשות כאשר חוכרים מבקשים לרשום משכנתה בנכסים המוחכרים והרשומים בפנקסי המקרקעין, לרבות בבנייה נמוכה למגורים, תעשייה, מסחר, תיירות וחקלאות.
- ב. כל עוד לא תנתן הנחייה אחרת, יש לפעול בהתאם להחלטה ולא תידרש הסכמת הרשות לרישום משכנתה במקרים המפורטים לעיל (22.1.01).

1.6.2030 חתימה על התנאים המצורפים לשטר משכנתה

- א. אין לרשום המשכנתה בלא שיצורפו התנאים לשטר המשכנתה.
- ב. כל התנאים המצורפים לשטר המשכנתה יהיו חתומים במקור על ידי הצדדים וכמספר השטרות.
- יש לנהוג באופן דומה כאשר לשטרי המשכנתה מצורפים גם תנאים מיוחדים (פ.ר. 18.9.14).
- ג. החתמת התנאים תיעשה בהטבעת החותמת על דפי השטר והתנאים שיסודרו כמניפה (פ.ר. 25.9.98).

1.6.2031 העברת נכס בכפוף למשכנתה

[ראה הוראת נוהל 1.2.1311](#)

1.6.2032 שינויים בשטר רישום/תיקון/פדיון משכנתה או בהתחייבות לרישום משכנתה

- א. אין לקבל בשום מקרה שטר משכנתה או התחייבות לרישום משכנתה, בו בוצעו שינויים כלשהם, מבלי שהבנק אישר בחתימתו תיקונים אלה.
- ב. רשם המקרקעין רשאי לאשר, כחריג, תיקון בשטר ובלבד שיהיה קריא וחתום באופן הבא:
- (1) תיקונים בסכום ההלוואה וזיהוי המקרקעין (גו"ח) - יחויבו בחתימות הצדדים. במקרים נדירים שבהם השתכנע רשם ללא כל ספק כי נעשתה טעות וברור לגמרי מהי (למשל, סיכול ספרות בפרטי הדירה), ניתן לאשר את התיקון, ולהסתפק בחתימת הממשכנים כאסמכתא לתיקון הטעות.

- (2) תיקון בשטח ובחלק הממושכן יחתם לכל הפחות בידי בעל המשכנתה.
- (3) תיקון בסוג הזכות הממושכנת (חכירה/בעלות) יחתם לכל הפחות בידי בעל המשכנתה.
- במקרה שבו מוגש לרישום שטר משכנתא המתייחס לזכות חכירה כזכות הממושכנת, ובין מועד החתימה על השטר ועד להגשתו לרישום, הומרה זכות הממושכן מחכירה לבעלות (ברישום רפורמה על פי הודעה חד צדדית של רשות מקרקעי ישראל), ניתן יהיה לקבל את השטר בכפוף לתיקון הזכות הממושכנת מחכירה לבעלות על ידי הרשם, או בחתימת הממשכנים ככל שאלו עומדים בפניו (פ.ר. 26.1.14).

1.6.2033 באילו מקרים יש להמציא שטר תיקון משכנתה/שטר פדיון חלקי/בקשה

לביטול משכנתה

- א. כאשר מדובר בפירעון מלא של ההלוואה או העברת (גרירת) המשכנתא לנכס אחר או אירוע אחר שכתוצאה ממנו נמחקת המשכנתה במלואה מנכס מקרקעין יש להגיש בקשה לביטול משכנתה.
- ב. כאשר מדובר בביטול משכנתה באופן מלא בנכס אחד והמשכנתה ממשיכה לרבוץ על נכסים נוספים שעליהם נרשמה במקור יש להגיש בקשה לביטול משכנתה. במקרה זה, במידה ורשומה, בנכסים הנוספים, הערה המפרטת את כל הנכסים האחרים עליהם נרשמה המשכנתה מלכתחילה- יתוקן הרישום בנכסים אלו ויימחק אזכורו של הנכס ממנו נמחקה המשכנתה במלואה. הבנק יתייחס לכך בגוף בקשת הביטול (כאמור בהוראת נוהל 1.6.2101).
- ג. אם מדובר בפירעון חלקי של המשכנתה אשר מביא להפחתת סכום המשכנתא הרובצת על נכס או להפחתת החלק הממושכן בו מבלי שיחול כל שינוי בתנאי המשכנתה המקוריים יש להגיש שטר פדיון משכנתה חלקי. במקרה והמשכנתה רובצת על נכסים נוספים ועליהם לא חל הפירעון החלקי, תיווסף לשטר הערה כי לא יחול שינוי בפרטי המשכנתה בנכסים האחרים עליהם רובצת המשכנתה.
- ד. בכל מקרה בו כתוצאה מרישום הפעולה, לא נמחקת המשכנתה אך חל שינוי בפרט מפרטי רישום המשכנתה המקורית או בתנאיה (בתוספת שינוי בסכום או ללא שינוי בסכום), לרבות פרטי הממשכנים או בעל המשכנתא יש להגיש שטר תיקון משכנתה (נ. 6/2014).

1.6.2050 רישום משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר

הוגשה בקשה לרישום משכנתה לגבי מקרקעין הנמצאים בהליכי הסדר, נדרש אישור פקיד ההסדר באמצעות טופס "בקשה להרשות עסקה בלשכת רישום המקרקעין", על פי הוראת סעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

אין צורך באישור כאמור, במקרים בהם מבוקש רישום המשכנתה בדירה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים.

עם רישומה של המשכנתה בפנקסי המקרקעין, ידווח הרשם לפקיד הסדר על רישומה.

1.6.2060 רישום שעבודים במטבע זר

- א. על פי חוזר בנק ישראל מיום 11.5.98 ובהתאם להודעת הממשלה מיום 28.4.98, השתנה משטר הפיקוח על מטבע חוץ וניתן היתר המאפשר ביצוע כל העסקאות במטבע חוץ ועם תושב חוץ.
- ב. לאור השינוי האמור, ניתן לרשום בפנקסי המקרקעין משכנתאות והערות אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתה שהסכום הנקוב בהם הוא במטבע חוץ.
- ג. אישור על נוסח חוזר זה ניתן לנו על ידי המפקח על מטבע חוץ בבנק ישראל (3/99).

1.6.2070 רישום משכנתה שיש בה תנאי האוסר על הממשכן לפדות את המשכנתה לפני המועד לקיום החוב

- העניין הובא לבירור בפני היועץ המשפטי לממשלה, ובהתאם להנחייתו, נקבע:
- א. מבחינה מעשית אין מניעה לרשום משכנתה, כשתנאיה כוללים סעיף האוסר על החייב ויורשו לפדות את המקרקעין הממושכנים לפני המועד לקיום החוב.
- ב. עם זאת יש להסב את שימת הלב של בעלי העסקה לכך שלמרות התנאי כאמור, ניתן יהיה לפדות את המשכנתה לפני המועד לקיום החוב וזאת על פי הוראת סעיף 88 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

1.6.2071 רישום משכנתה במקרקעין מעוקלים

- על פי החלטת בית המשפט העליון בע"א 743/81 **בנק ברקליס דיסקונט בע"מ נ' רוזנבוים**, פ"ד לט(1) 12 (1985) - אין לאשר רישום משכנתה על מקרקעין המעוקלים בעיקול זמני.

1.6.2072 רישום משכנתה במקרקעין על זכות שרובצת עליה הערת אזהרה

- א. בכל מקרה שרשומה הערת אזהרה, יש לקבל את הסכמת הזכאי כאשר מבקשים לרשום משכנתה. ע"ג השטר יש להוסיף ולציין כי רשומה הערת האזהרה.
- ב. המדובר במקרים בהם רשומות בפנקס המקרקעין הערות אזהרה לטובת רוכשים ובעל המקרקעין מבקש לרשום משכנתה בשלמות על המקרקעין, ועולה השאלה האם מדובר בעסקה הסותרת את תוכן הערות האזהרה, ויש לוודא שלא (פ.ר. 30.40.09).
- ג. יש לקבל הסכמות מפורשות של בעלי הערות האזהרה ולא לקבל הסכמה עליה חתום הקבלן (או בא כוחו) מכוח ייפוי כוח אשר ניתן על ידי בעל הערת האזהרה כאמור, למעט מקרה חריג בו מבקש הרישום יציג את הסכם הרכישה עם אותו מוטב הערה, שבו קיים סעיף מפורש המאשר לקבלן ליטול בעתיד אשראי נוסף ולרשום משכנתה.
- ככל שתובא הסכמה ברורה וחד משמעית מאת בעלי הערות האזהרה (שלא חתומה באמצעות ייפוי כוח), יתאפשר רישום משכנתה על ידי שטר בו יצוין כי רשומות הערות אזהרה (פ.מ. 04.02.14).

1.6.2073 רישום משכנתה לאחר רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה

- נרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה, ולאחר מכן מוגשת בקשה לרישום זכות משכנתה באותם מקרקעין ובין אותם צדדים, וסכום החוב שונה (גבוה או נמוך) מזה המצוין בהתחייבות - ביטול הרישום של הערת האזהרה ייעשה רק לאחר קבלת הסכמת בעל המשכנתה. ההסכמה תצוין על גבי שטר המשכנתה או במסמך נפרד.

1.6.2075 רישום משכנתה בנכס בו רשומה הערה בדבר צו הריסה

מדובר במקרקעין שנרשמה בהם הערה בדבר צו הריסה.
הוראת סעיף 221(ה) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 קובעת כי משנרשמה הערה בדבר צו הריסה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, כל עוד לא נמחקה ההערה. משכנתה אינה עסקה הסותרת את תוכן ההערה, וניתן לרשמה, ובלבד שיצוין בטבלה שבשטר המשכנתה קיומה של ההערה בדבר צו ההריסה (כדי להבטיח שבעל המשכנתה מודע לקיומה) (פ.ר. 21.1.03).

1.6.2080 הגשת בקשה לפדיון משכנתה

- א. על פי הוראת הממונה על המרשם, החל מיום 1.4.15, בכל המקרים בהם מבוקש רישום פעולה על סמך שטר שנערך, נחתם ואומת כדין - ייחשב השטר כטופס בקשה ולא יהיה צורך לצרף את הבקשה לרישום מקרקעין לשטר.
- ב. שטר פדיון משכנתה בחמישה עותקים חתומים במקור ומאומתים כדין ללא מחיקות ותיקונים.
- ג. מסמכים נוספים לפי הצורך ובהתאם לעניין - כמפורט בנספח מס' 1.

1.6.2090 ביטול רישום משכנתה - כללי

- א. רשם המקרקעין רשאי להורות על ביטול הרישום של משכנתה, על פי בקשת בעל המשכנתה, שהוא בנק או מוסד כספי כמשמעותם בפקודת הבנקאות, 1941 [תקנה 71(ב)(2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011].
- ב. ההוראות בדבר ביטול הרישום של משכנתה על פי בקשת בעל המשכנתה חלות גם על בעלי משכנתאות שהם חברות ביטוח הפועלות בישראל, חברת עמידר, סניף ישראלי של בנק המאוגד בחו"ל אולם רשום בישראל כתאגיד זר.
- ג. ביטול הרישום של משכנתה, לפי תקנה 71(ב)(2) אינו מונע פדיון של משכנתאות - על פי בקשת שני הצדדים - בדרך של חתימה על שטר פדיון כאמור בהוראה מס' 1.6.2080.

1.6.2091 תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן

ראה הוראה 1.2.1242

1.6.2100 המסמכים הנדרשים להגשת בקשה לביטול הרישום של המשכנתה

- עפ"י הוראת תקנה 71(ב)(2): "רשם רשאי להורות על ביטול הרישום של משכנתה על פי בקשת בעל המשכנתה שהוא תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- א. בקשת בעל המשכנתה תוגש בטופס "בקשה לביטול משכנתה" (מקור + 4 העתקים) דוגמא בנספח מס' 12.
- ב. מסמכים נוספים - לפי הצורך ובהתאם לעניין - כמפורט בנספח מס' 1.
- ג. בקשות לביטול משכנתה של בנקים למשכנתאות של חב' כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ושל חב' מנורה חברה לביטוח בע"מ, של הפניקס חב' לביטוח בע"מ, יוגשו על גבי טפסים בטיחותיים העונים על הקריטריונים שנקבעו על ידי משרד האוצר.

1.6.2101 ביטול משכנתה הרשומה יחד עם חלקות נוספות

המדובר בבקשה לפי תקנה 71(ב)(2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, לביטול משכנתה הרשומה יחד עם חלקות נוספות. סוכם : כאשר המשכנתה נמחקת מחלקה אחת בשלמות, ניתן לפעול על פי תקנה 71(ב)(2). יש לעדכן את הרישומים בחלקות הנותרות (פ.ר. 21.1.03). במקרה זה, במידה ורשומה בחלקות הנותרות, הערה המפרטת את כל החלקות עליהן נרשמה המשכנתה מלכתחילה - יתוקן הרישום בחלקות אלו ויימחק אזכורו של הנכס ממנו נמחקה המשכנתה במלואה. הבנק יתייחס לכך בגוף בקשת הביטול. ראה בנוסף סעיף 1.6.2033 (6/2014).

1.6.2110 ביטול משכנתה לזכות בנקים למשכנתאות – טפסים בטיחותיים

בקשות לביטול של בנקים למשכנתאות ושל חב' כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ושל חב' מנורה חברה לביטוח בע"מ, יוגשו על גבי טפסים בטיחותיים העונים על הקריטריונים שנקבעו על ידי משרד האוצר.

1.6.2111 ביטול הרישום של משכנתאות אשר נרשמו לטובת בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ

- א. בנק ירושלים לפיתוח ולמשכנתאות בע"מ ביקש במכתב מיום 10.6.90, להורות על ביטול הרישום של כל המשכנתאות הרשומות בל"י לטובת הבנק ואשר נרשמו לפני 31.12.77.
- ב. לשם פישוט הליכי מחיקת המשכנתאות יש לנהוג כדלקמן :
- (1) אין צורך בבקשות נוספות למחיקת המשכנתאות האמורות.
- (2) אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה (מק' 4/90).

1.6.2112 ביטול הרישום של משכנתאות והערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ

- א. הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ ביקש במכתב מיום 11.7.90, על הסכמתו למחיקת כל המשכנתאות והערות האזהרה הרשומות לטובתו - הן בשמו הנוכחי והן בשמות המפורטים באישור רשם החברות המפורטות מטה - אשר נרשמו על ליום 31.12.76.
- ב. לשם פישוט הליכי מחיקת המשכנתאות וההערות יש לנהוג כדלקמן :
- (1) אין צורך בבקשות נוספות למחיקת הרישומים האמורים.
- (2) אותר במהלך העבודה רישום כאמור, יש למוחקו (מק' 5/90).

הנדון : הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ

הנני לאשר כי החברה הנ"ל נרשמה בשם :

The Palestine Building Loan & Savings Association Limited

Palestine Mortgage & Credit Bank Limited

בנק משכנתאות וחסכוניות בע"מ
מירב בנק משכנתאות וחסכוניות בע"מ
הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ

בברכה,

ישראל גלובוס, עו"ד
רשם החברות והשותפויות

1.6.2113 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת דיור למשוכרי המלחמה בע"מ

- א. הסוכנות היהודית לארץ ישראל, במכתבה מיום 22.8.90, ביקשה להורות על ביטול הרישום של כל המשכנתאות הרשומות לטובת דיור למשוכרי המלחמה בע"מ.
- ב. יש לבטל כמבוקש, ולנהוג כדלקמן:
- (1) אין צורך בבקשות נוספות למחיקת המשכנתאות האמורות.
- (2) אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה.

1.6.2114 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו על ידי הסנה חברה ישראלית לביטוח בע"מ

- א. הסנה, חברה ישראלית לביטוח בע"מ פנתה במכתב, מיום 18.11.90, בבקשה להורות על ביטול כל המשכנתאות שנרשמו לטובת החברה עד ליום 31.12.79.
- ב. יש לבטל כמבוקש, ולנהוג כדלקמן:
- (1) אין צורך בבקשות נוספות למחיקת המשכנתאות האמורות.
- (2) אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה (מק' 7/90).

1.6.2115 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת תאגידים שמוזגו עם בנק הפועלים בע"מ

- א. בנק הפועלים, במכתבו מס' 427/93/5397, ביקש להורות על ביטול הרישום של כל המשכנתאות הנקובות בלירות, אשר נרשמו עד לשנת 1970 (כולל) לטובת תאגידים שמוזגו עם בנק הפועלים בע"מ עצמו, ואשר סכום כל אחת מהן אינו עולה על 100,000 לירות.
- ב. לאחר בדיקת הבקשה על נספחיה, אושר המבוקש.
- ג. אין צורך בבקשות נוספות למחיקת המשכנתאות האמורות. אותרה במהלך העבודה משכנתה, כאמור יש למוחקה.
- ד. רשימת התאגידים מפורטת מטה (מק' 1/91).

שם האגודה	מספר האגודה	שם האגודה בהיווסדה
"אוצר עממי" אגודת אשראי הדדית בע"מ	328	קופת הצה"ר אגודה הדדית בע"מ
אשראי וחסכון של הציונים הכללים אגודת הדדית בע"מ	588	אשראי וחסכון של העובדים הציונים אגודה הדדית בע"מ
בנק הלוואה וחסכון (לשעבר יפו ת"א) בע"מ		חברת הלוואה וחסכון (לשעבר יפו ת"א) בע"מ הלוואה וחסכון יפו ת"א אגודה הדדית בע"מ
"בנק זרובבל" אגודה שתופית מרכזית בע"מ	345	"בנק זרובבל" אגודה הדדית בע"מ
הלוואה וחסכון באר שבע אגודה שתופית בע"מ	3578	הלוואה וחסכון באר שבע אגודה שתופית בע"מ
הלוואה וחסכון חקלאי אגודה שתופית הרצליה בע"מ	181	מוסד הלוואה וחסכון חקלאי אגודה שתופית הרצליה בע"מ
הלוואה וחסכון חקלאי "נס ציונה" אגודה שתופית בע"מ	173	קופת מלוה וחסכון "נס ציונה" אגודה הדדית בע"מ
הלוואה וחסכון חקלאי רעננה אגודה שתופית בע"מ	278	מוסד הלוואה וחסכון חקלאי, אגודה הדדית "רעננה" בע"מ
הלוואה וחסכון עפולה והסביבה אגודה הדדית בע"מ	133	הלוואה וחסכון עפולה והסביבה אגודה הדדית בע"מ
"מסעד" קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגבעתיים בע"מ	375	מיסעד, קופה שתופית לאשראי ועזרה הדדית בשכונת בורוכוב בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגליל בע"מ	1870	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגליל בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בנתניה בע"מ	1405	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בנתניה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בפתח תקווה בע"מ	205	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בפתח תקווה בע"מ
קופת מלוה חקלאית שתופית בקדימה בע"מ	2332	קופת מלוה חקלאית שתופית בקדימה, בע"מ
קופת מלוה וחסכון "שעריים" אגודה הדדית ברחובות בע"מ	221	קופת מלוה הדדית, תימני רחובות לבנינים וחקלאות בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים באבן יהודה בע"מ	4477	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים באבן יהודה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים באזור באר טוביה בע"מ	3971	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים באזור באר טוביה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגדרה בע"מ	4313	קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגדרה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בגן יבנה בע"מ	717	הלוואה וחסכון חקלאי גן יבנה אגודה הדדית בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בחדרה בע"מ	246	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בחדרה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של	119	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של

העובדים בחיפה בע"מ		העובדים בחיפה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בירושלים בע"מ	118	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בירושלים בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בכפר סבא בע"מ	253	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בכפר סבא בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בנס ציונה בע"מ	269	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בנס ציונה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בעיר יזרעאל (עפולה) והסביבה בע"מ	2715	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בעיר יזרעאל (עפולה) והסביבה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בראשון לציון בע"מ	417	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בראשון לציון בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים ברחובות בע"מ	254	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים ברחובות בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים ברמת גן והסביבה בע"מ	258	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים ברמת גן והסביבה בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים ברמתיים – מגדיל והסביבה בע"מ	2480	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים ברמתיים – מגדיל והסביבה בע"מ
קופת מלוה חקלאית פרדס חנה אגודה הדדית בע"מ	942	קופת מלוה חקלאית פרדס חנה אגודה הדדית בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בתל מונד בע"מ	296	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בתל מונד בע"מ
קופת מלוה וחסכון שתופית של העובדים בקרית גומלין בע"מ	142	קופת מלוה וחסכון קואופרטיבית של העובדים בקרית גומלין בע"מ

1.6.2116 ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת החברה הישראלית לערבויות בע"מ

החברה הישראלית לערבויות בע"מ (מקודם - חברה לכיסוי סיכוני השקעות בע"מ) מבקשת להורות על ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לזכותה, כמפורט במכתבים מיום 10.7.91.

הנדון: ביטול רישום משכנתאות שנרשמו לטובת חברה ישראלית לערבויותאנו חברה ישראלית לערבויות בע"מ (מקודם חברה לכיסוי סיכוני השקעות בע"מ), הננו בעלי זכויות למשכנתאות על מקרקעין שונים שנתנו לטובתנו כמשכנתה מדרגה שנייה להבטחת הלוואות, ואנו מבקשים לבטל רישומי משכנתאות שניתנו עד וכולל 31.12.85, בעת שהמשכנתה מהדרגה הראשונה המתייחסת לאותה הלוואה, מתבטלת או בוטלה (מק' 8/91).

1.6.2117 מחיקת משכנתאות הרשומות בלירות לטובת עמידר

עמידר, החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ, נתנה הסכמתה למחיקת המשכנתאות הרשומות בפנקסי המקרקעין לזכותה ששיעורן הכספי נקוב בלירות (מק' 9/91).

1.6.2118 מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת בנק משכנתאות לשיכון בע"מ

- א. משכן, בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ (מקודם - בנק משכנתאות לשיכון בע"מ), נתן הסכמתו, במכתב מס' 137/92 מיום 20.1.92, למחיקת כל המשכנתאות אשר נרשמו על זכות החכירה הראשונית כבטחון נוסף למשכנתאות ראשונות שנרשמו על זכויות של חכירות משנה, ובלבד, שהמשכנתאות הראשונות כאמור, נמחקו.
- ב. יש לבטל, אפוא, הרישום של המשכנתאות האמורות.
- ג. אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה (מק' 1/92).

1.6.2119 מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת עין חי בע"מ

- א. עין חי, חברה פיננסית בע"מ, לשעבר -
- בנק עין חי בע"מ
 - מוסר הלוואה וחסכון שיתופי עין חי בע"מ
 - מוסר הלוואה וחסכון שיתופי כבר מל"ל (עין חי) בע"מ
- נתנה הסכמתה במכתב מס' 1 מיום 12.1.92, לביטול הרישום של כל המשכנתאות הנקובות בלירות אשר נרשמו לטובתה עד לשנת 1980 (כולל) ואשר סכום כל אחת מהן אינו עולה על 100,000 לירות.
- ב. יש לבטל, אפוא, הרישום של המשכנתאות האמורות.
- ג. אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה (מק' 1/92).

1.6.2120 מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת ביצור בע"מ

- א. ביצור בע"מ נתנה הסכמתה במכתב מס' 3 מיום 12.1.92, למחיקת הרישום של כל המשכנתאות הנקובות בלירות, אשר נרשמו לטובתה עד לשנת 1980 (כולל) ואשר סכום כל אחת מהן אינו עולה על 100,000 לירות.
- ב. יש לבטל, אפוא, הרישום של המשכנתאות האמורות.
- ג. אותרה, במהלך העבודות משכנתה כאמור, יש למוחקה (מק' 1/92).

1.6.2121 ביטול הרישום של המשכנתאות - תאגידים בניהול חברת שיכון עובדים בע"מ

- א. חב' שיכון עובדים בע"מ פנתה במכתב מיום 9.3.98, בשם שלוש החברות ששמותיהן מפורטים מטה, שהן חברות הבנות ו/או בניהול חב' שיכון עובדים, בבקשה להורות על ביטול הרישום של כל המשכנתאות הנקובות בלירות אשר נרשמו לטובת החברות האמורות עד ליום 31.12.79.
- ב. שמות החברות :
- נוה עובד (נכסים) בע"מ - ה.צ. 52-001976-1
 - פקד חברה לנאמנות בע"מ - ח.פ. 51-004953-9
 - נוה עובד מימון בע"מ - ח.צ. 52-001564-5
- ההחלטה, כאמור לעיל, התקבלה על ידי שלוש החברות בישיבה מיום 9.3.98 והפרוטוקולים הועברו אל הממונה על המרשם.
- ג. לאחר עיון בבקשה על נספחיה, הוחלט לקבלה ולהורות על ביטול הרישום של המשכנתאות האמורות.
- ד. אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחקה (2/98).

1.6.2122 ביטול הרישום של משכנתאות הרשומות בלירות על שם קרן הגמלאות

המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ

1. ה"ה ר. רב אל אלמגור, בשמה של קרן הגמלאות המרכזית של עובדי מוסדות ההסתדרות בע"מ (להלן - "הקרן"), במכתב מיום 30.1.02, ביקשו להורות על ביטול רישומן של כל המשכנתאות הרשומות בלירות לטובת הקרן.
2. לאחר בדיקת הבקשה, על מסמכיה, אושר המבוקש.
3. יש לנהוג כדלקמן:
(א) אין צורך בבקשות נוספות למחיקת המשכנתאות האמורות.
(ב) אותרה במהלך העבודה משכנתה כאמור, יש למוחק (מק' 7/90).

1.6.2123 ביטול רישומי משכנתאות על ידי הסוכנות היהודית לארץ ישראל

יש לקבל בקשות המוגשות ע"י חברות עמידר ועמיגור, לשם ביטול רישום משכנתה בשם הסוכנות היהודית, על פי תקנה 71(ב)(2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

1.6.2130 ביטול רישום משכנתה - זיהוי מספר חלקה

היה והתברר כי אין זהות במספר הגוש או החלקה שנקוב בטופס הבקשה לביטול רישום המשכנתה, יש לבדוק - לפני דחיית הבקשה - אם נעשתה במקרקעין פעולת תכנון או שנרשם בית משותף או הליכי הסדר.
במקרים בהם נמצא כי זכות המשכנתה היתה רשומה במספר החלקה הישן שהיה רשום בפנקסים לפני שהתבצעה בו אחת מהפעולות המפורטות לעיל, ניתן לאשר את הבקשה. הרשם יוסיף ויפרט את פרטי הנכס החדשים ע"ג הבקשה.

1.6.2140 פדיון משכנתה בנכס של קטין

כאשר מובאת לרישום פעולה של מחיקת משכנתה הרובצת על זכות במקרקעין הרשומים בשמו של קטין, אין צורך להזדקק לאישור של בית המשפט, כנדרש בסעיפים 20 ו-47 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות שהרי מהותה של פעולה זו אינה הקניית זכות, אלא מחיקת שעבוד, שהיה רשום בספרים עקב תפוגת תוקפו.

1.6.2150 הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה

- א. הוראת סעיף 89 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 מורה, לאמור: "רצה בעל המקרקעין לפרוע מה שמגיע ממנו על פי המשכנתה אלא שבעל המשכנתה לא קבלהו, רשאי בעל המקרקעין להפקיד את המגיע ממנו, כולו או מקצתו, בידי הרשם ולבקש שהרשם יפקיע את המשכנתה במידה שנפדתה; שר המשפטים רשאי להתקין תקנות לעניין סעיף זה".
- ב. בתקנה 72 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, נקבעו הפעולות שיש לעשותן, כדי להפקיע משכנתה בדרך של הפקדה.
- ג. בקשה להפקעת משכנתה בדרך של הפקדה יכול שתוגש לפני המועד לקיום החוב ויכול שתוגש לאחר מועד זה.
- ד. הנוהל שיפורט להלן מאפשר את פירעון החוב שהובטח במשכנתה ואת מחיקת רישום המשכנתה מפנקסי המקרקעין, כאשר בעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון או כשאין כל אפשרות לאתר את בעל המשכנתה, כדי שיחתום על שטר פדיון.
- ה. בקשה להפקעת משכנתה בדרך של הפקדה תוגש בטופס "בקשה לרישום במקרקעין".

- ו. הטיפול בבקשה להפקעת משכנתה, כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון, יהא שונה מהטיפול בבקשה כשבעל המשכנתה הינו נעדר.

1.6.2160 הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון

- הליכי הטיפול בבקשות להפקעת משכנתה, כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון :
- א. טופס הבקשה, בעותק אחד, ימולא וייחתם על ידי הממשכן או בא כוחו.
- ב. לטופס הבקשה יש לצרף :
- (1) שטר המשכנתה או העתק מאושר ממנו.
 - (2) ראיות לסירובו של בעל המשכנתה לקבל את החוב מהממשכן. הראיות יכללו :
תצהיר ומסמכים אחרים התומכים בבקשה, כגון העתקים של הודעות הממשכן לבעל המשכנתה על רצונו לפדות את המשכנתה ותשובת האחרון אם ישנה בידו ;
 - (3) ראיות על סכום החוב וכל סכום אחר המגיע לבעל המשכנתה בהתאם לתנאי המשכנתה כקבוע בתקנה 72 (א) (3) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
 - (4) שטר פדיון משכנתה, ב-5 עותקים.
- ג. עם קבלת הבקשה בלשכה, יש לבדוק :
- (1) אם מולאו בטופס הבקשה כל הפרטים הנדרשים בה ;
 - (2) אם צורפו לבקשה כל המסמכים, כמפורט בסעיף ב' דלעיל ;
 - (3) שולמה האגרה שיש לשלמה כדין ;
 - (4) אם סכום החוב שצורף לבקשה תואם לסכום החוב הנקוב בשטר המשכנתה.
- ד. נמצאה הבקשה ערוכה כהלכה, והמסמכים וסכום החוב צורפו אליה, כנדרש, הממשכן יפקיד על פי הוראת הרשם את הסכום המגיע ממנו, כאמור בסעיף ב(3) לעיל, לפי הוראות החשב הכללי במשרד האוצר או מי שהוא הסמיכו לכך.
- ה. בתום הפעולות, שפורטו לעיל, ייפתח תיק זמני, בציון הפרטים שיש לציין בעטיפת התיק.
- טופס הבקשה על כל המסמכים שצורפו, יתויק בתיק.
- ו. המסמכים ייבדקו ויאומתו ותירשם הערה בפנקס המקרקעין.
- ז. הרשם יחתים את המבקש על שטרי הפדיון ויאמת חתימתו, כדרך שהוא מאמת חתימות של שטרי עסקה.
- במידת האפשר יאמת הרשם את חתימת המבקש במעמד הגשת הבקשה (ולאחר שבוצעו כל הפעולות המנויות לעיל).
- ח. הרשם ישלח לבעל המשכנתה, בדואר רשום, הודעה בכתב על ההפקדה, ויזמין להופיע בלשכה תוך התקופה שתיקבע בהודעה ושלא תפחת מ-15 יום, ההודעה לבעל המשכנתה, תשלח, בטופס מיוחד שנקבע לכך (דוגמא בטפסים פנימיים – "הודעה לבעל משכנתה על פדיון").
- ט. הודיע בעל המשכנתה על רצונו לקבל את הסכום המופקד ולחתום על שטרי פדיון, יבוצעו הפעולות הבאות :
- (1) תוכן הוראת תשלום לגזברות משרד המשפטים לשלם לבעל המשכנתה את סכום ההפקדה. בהוראת התשלום יצוין מספר הקבלה שניתנה למבקש והסכום שנתקבל. כן יצוין בהוראת התשלום, כי את ההמחאה לטובת המבקש יש לשלוח באמצעותו של הרשם.
- על הוראת התשלום יחתום הרשם.

- (2) עם התקבל ההמחאה בלשכה, יוזמן בעל המשכנתה להופיע בלשכה במועד שייקבע. ההזמנה תשלח בטופס מיוחד שנקבע לכך (דוגמא בטפסים פנימיים – "הזמנה לבעל משכנתה להופיע בלשכה"). ההמחאה תישמר בכספת הלשכה.
- י. הופיע בעל המשכנתה בלשכה, במועד שנקבע, יחתימו הרשם על שטר הפדיון, ימסור לידי את ההמחאה, ויורה על פדיון המשכנתה בפנקס המקרקעין. עותק אחד של שטר הפדיון, חתום על ידי בעל המשכנתה יישלח למבקש (על שטר הפדיון חתם הממשכן כבר קודם לכן, כאמור בסעיף ז' דלעיל).
- יא. לא הופיע בעל המשכנתה בלשכה, במועד שנקבע, או לא השיב למכתב ההודעה של הרשם על הסכמתו לפדות את המשכנתה, או השיב למכתב הרשם אולם הודיע שאינו נכון לפדות את המשכנתה, תעשנה הפעולות הבאות:
- (1) התיק יועבר למפקח בציון הערה על אי הופעתו של בעל המשכנתה או על סירובו להופיע ולפעול כאמור לעיל;
 - (2) נוכח המפקח, כאמור בתקנה 70 לתקנות המקרקעין, כי אין מניעה להפקעת המשכנתה, לא בדין ולא בתנאי המשכנתה או ברישום בפנקסים, יורה על הפקעתה, והרשם ימחק את המשכנתה בהתאם לכך;
 - (3) תרשם בפנקס המקרקעין הערה כי המשכנתה הופקעה על פי סעיף 89 לחוק המקרקעין;
 - (4) הרשם ישלח לאפוטרופוס הכללי שבמשרד המשפטים בירושלים הודעה בכתב על הפקעת המשכנתה בדרך הפקדה, המכתב יכלול את הפרטים הבאים: שם הממשכן ושם בעל המשכנתה, מספר התיק, סכום ההפקדה, מספר הגוש והחלקה (או ספר ודף).
- הוכנה הוראת תשלום לטובת בעל המשכנתה וההמחאה נשלחה על ידי גזברות משרד המשפטים לרשם ונמצאת בידי, תצורף ההמחאה למכתב הרשם לאפוטרופוס ויצוין בו מספר ההמחאה המועברת, העתקים של המכתבים לאפוטרופוס הכללי יישלחו לממונה על המרשם ולחשב משרד המשפטים.
- (5) האפוטרופוס הכללי יפקיד את ההמחאה בחשבונו בבנק הדואר.

1.6.2161 הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה - טיפול בכספים מופקדים

סכום החוב אותו נדרש הממשכן לשלם על מנת להפקיע משכנתה בדרך של הפקדה, יופקד ישירות ע"י הממשכן לחשבון האפוטרופוס הכללי כפי שיעודכן מעת לעת ויימסר למבקש על ידי רשם המקרקעין.

הודעה על ביצוע התשלום, המפרטת את סכום ההפקדה, את מועד ביצועה ואת פרטי הנכס והמשכנתה שהופקעה, תישלח על ידי המבקש למנהל/ת מחלקת גילוי ביחידה הארצית לגילוי וניהול רכוש בהנהלת אגף האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי במשרד המשפטים ולממונה על המרשם.

1.6.2170 הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה נעדר

הליכי הטיפול בבקשות להפקעת משכנתה, כשבעל המשכנתה הנו נעדר או שמענו לא ידוע:

א. טופס הבקשה, בעותק אחד, ימולא וייחתם על ידי הממשכן או בא כוחו. תעשנה כל הפעולות וצורפו כל המסמכים כמפורט בהוראה 1.6.2160 דלעיל, סעיפי משנה א,ב, במקום הראיות שיש לצרף לטופס הבקשה, כמפורט לעיל בהוראה 1.6.2160 סעיף משנה

- ב(2), יש לצרף ראיות על אי יכולתו של בעל המשכנתה לאתר את הממשכן. הראיות יכללו: תצהיר ומסמכים אחרים התומכים בבקשה, כגון אישור מאת רשות האוכלוסין במשרד הפנים על אי ידיעת מקום הימצאו של הממשכן.
- ב. עם קבלת הבקשה ייבדקו המסמכים וכל הפרטים כמפורט לעיל בהוראה 1.6.2160 בסעיף משנה ג'.
- ג. נמצאה הבקשה ערוכה כהלכה והמסמכים וסכום החוב צורפו אליה כנדרש, תעשנה כל הפעולות כמפורט לעיל בהוראה 1.6.2160 סעיפי משנה ד' - ז'.
- ד. הרשם יודיע למבקש, שעליו לפרסם בשני עיתונים יומיים שייקבעו על ידי הרשם, הודעה לבעל המשכנתה בטופס מיוחד שנקבע לכך (דוגמא בטפסים פנימיים – "דוגמה לפרסום מודעה לבעל משכנתה"). יכול הרשם לפטור מחובת הפרסום כאמור אם ראה שבנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל לעשות כן.
- ה. לאחר פרסום ההודעה יעביר הרשם עותק הימנה לאפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים לתגובתו - בתוך המועד הנקוב בהודעה.
- ו. לא הופיע הממשכן בתוך חמישה עשר יום מתאריך פרסום ההודעה בעיתונות, יעביר הרשם את הבקשה, עם כל המסמכים שצורפו אליה, למפקח, בציון הערה על פרסום ההודעה ועל אי-הופעתו של בעל המשכנתה ובצירוף תגובתו של האפוטרופוס הכללי - כאשר נתקבלה.
- ז. נוכח המפקח כי אין מניעה להפקעת המשכנתה, לא בדין ולא בתנאי המשכנתה או ברישום בפנקסים, יורה על הפקעתה והרשם ימחק את המשכנתה בהתאם לכך וירשום בפנקס המקרקעין הערה כי המשכנתה הופקעה על פי סעיף 89 לחוק המקרקעין.
- ח. הרשם ישלח לאפוטרופוס הכללי שבמשרד המשפטים ירושלים הודעה על הפקעת המשכנתה בדרך הפקדה.
- המכתב יכלול את הפרטים שבהוראה 1.6.2160 סעיף משנה יא (4).
- העתקים של מכתב ההודעה לאפוטרופוס הכללי יישלחו לממונה על המרשם ולחשב המשרד אשר ידאג להעביר את ההפקדה לחשבון האפוטרופוס הכללי.

1.6.2180 הפקעת משכנתה על ידי הפקדה - חישוב הסכום המופקד

- א. כאשר ממשכן מבקש לפדות את חובו על ידי הפקדת המגיע ממנו בידי הרשם כאמור בתקנה 72 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), יושב הסכום המגיע, כדלהלן:
- סכום החוב x המדד האחרון (הידוע ביום מתן ההוראה להפקדה)
המדד הידוע ביום רישום המשכנתה.
- ב. על הסכום המופקד המתקבל מהחישוב על פי הנוסחה הנ"ל, יש להוסיף ריבית (לא צמודה):
- (1) לגבי משכנתאות שנרשמו לפני 6.2.57 (מועד תחילת תוקפו של חוק הריבית תשי"ז - 1957) - לא יעלה סכום הריבית הכוללת על סכום הקרן הנומינלי.
- (2) לגבי משכנתאות שנרשמו אחרי 6.2.57 - יהיה סכום הריבית על פי המצוין בשטר המשכנתה ולא יותר מ-7.5% לשנה.
- ג. חישוב ההצמדה יורחב ויכלול מדדים החל משנת 1921, גם לגבי השנים שלפני 1950, אשר קדמו למדד הרשמי (תקנות מיסוי מקרקעין) (פ.ר. 22.6.99).

1.6.2190 שחרור כספים שנתקבלו מהפקעת משכנתה דרך הפקדה

א. מבקש בעל המשכנתה להעביר אליו את סכום המשכנתה שהופקד כאמור, יפעל הרשם בהתאם לנוהל הבא :

- (1) יזהה את המבקש כנהוג בזיהוי צדדים לעסקה ;
 - (2) יכין פרוטוקול בו יקבע זכותו של המבקש להחזר בציון המסמכים השונים שנמסרו לו להוכחת זכות זאת (צו ירושה, צו בית המשפט וכיו"ב). כמו כן, יצוין בפרוטוקול שלא רובץ שום שעבוד על זכות המשכנתה.
- ב. השתכנע הרשם כי המבקש זכאי לסכום הפיקדון או חלק ממנו, יורה לאפוטרופוס הכללי לשחרור הכספים לטובת הזכאי.
- (הפנייה לאפוטרופוס הכללי תיעשה על סמך טופס מיוחד שנקבע לכך (דוגמא בטפסים פנימיים – "שחרור כספים שנתקבלו מהפטר משכנתה בדרך ההפקדה").

1.6.2200 מורשי חתימה בבנקים

- על מנת לפשט השיטה הנהוגה כיום וכדי ליצור אחידות הן בבנקים והם בלשכות הרישום, בכל הנוגע לטיפול במידע המועבר ללשכות בעניין מורשי חתימה בבנקים סוכם עם איגוד הבנקים, כי החל מתאריך 1.1.91 תופעל שיטה חדשה, כמפורט להלן :
- א. בשטרי המשכנתה ובבקשה לביטול משכנתה, בסעיף של "אימות עורך דין ואימות חתימות" יוסיפו הבנקים הצהרה של עורך הדין שהחתום הוא מורשה חתימה כדין של הבנק ומוסמך לחתום בשמו על המסמכים הנ"ל.
- ב. עם אימות עורך הדין על השטר, במתכונת המוצעת לא יידרשו עובדי הלשכות להזדקק לרשימות ולאישורים הרבים שבתיקים המכילים דוגמאות חתימה של מורשים מהבנקים השונים.
- ג. לא יועברו רשימות נוספות של הבנקים לעדכון הרשימות המופרטות בסעיף ב' לעיל.
- ד. רק עורך דין של הבנק רשאי לאמת חתימות של מורשי החתימה בבנק (1/2000).

1.6.2210 ביטול משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר

הוגשה בקשה לביטול משכנתה לגבי מקרקעין הנמצאים בהליכי הסדר, נדרש אישור פקיד ההסדר באמצעות טופס "בקשה להרשות עסקה בלשכת רישום המקרקעין", על פי הוראת סעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

אין צורך באישור כאמור, במקרים בהם מבוקש ביטול המשכנתה בדירה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים.

עם ביטולה של המשכנתה בפנקסי המקרקעין, ידווח הרשם לפקיד הסדר על ביטולה.

1.6.3000 זיקת הנאה

1.6.3010 ההגדרה של זיקת הנאה

זיקת הנאה מוגדרת בסעיף 5 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 כ"שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם".

מכאן שזכות שתוכנה החזקה בלעדית במקרקעין הכפופים, אינה זיקת הנאה כהגדרתה בסעיף 5 לחוק וזאת להבדיל, למשל, מזכות שתוכנה שימוש מסוים במקרקעין כשמעניק הזכות משאיר

לעצמו את האפשרות להכנס למקרקעין הכפופים בכל עת שירצה ולהעביר את השימוש ממקום למקום בתחום אותם מקרקעין.

1.6.3020 צורות הזיקה

לפי הוראת סעיף 93 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 יכול שזיקת ההנאה תקבע, כי בעל המקרקעין הזכאים או מי שהזיקה ניתנה לטובתו זכאי לשימוש מסוים במקרקעין הכפופים: ויכול גם שזיקת ההנאה תקבע, כי בעל המקרקעין הכפופים חייב להימנע מביצוע פעולה מסוימת באותם מקרקעין.

לדוגמה -

- א. זיקת הנאה המתייחסת לשימושים מסוימים, שהם מעבר במקרקעין או הובלת דבר כל שהוא דרך המקרקעין, שאין עמם זכות להחזקה בלעדית:
- ב. זיקת הנאה המתייחסת לפעולות מסוימות, שבעל המקרקעין הכפופים חייב להימנע מביצוען, כגון הימנעות מפריצת דרך למעבר מים העלולים להציף מקרקעין סמוכים.

1.6.3030 הגשת בקשה לרישום זיקת הנאה

- א. על פי הוראת הממונה על המרשם, החל מיום 1.4.15, בכל המקרים בהם מבוקש רישום פעולה על סמך שטר שנערך, נחתם ואומת כדין - ייחשב השטר כטופס בקשה ולא יהיה צורך לצרף את הבקשה לרישום מקרקעין לשטר.
- ב. שטר זיקת הנאה בחמישה עותקים חתומים במקור, מודפסים ללא תיקונים ומחיקות.
- ג. כאשר זיקת הנאה בחלק מסוים במקרקעין תצורף גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד [ראה תקנה 11(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011].
- ד. מסמכים נוספים, לפי הצורך ובהתאם לעניין, כמפורט בנספח מס' 1.

1.6.3040 אישור בקשות לרישום זיקות הנאה

מאחר שמתעוררת לעיתים, אגב רישום זיקות הנאה, בעיות משפטיות מיוחדות - יעבירו רשמי המקרקעין בקשות לרישום זיקות הנאה לאישור מוקדם של מפקח.

1.6.3050 ביטול זיקות הנאה שאין להן תוקף

- בפרצלציות רצוניות יש לדרוש הסכמה למחיקת כל שעבוד בחלקות הנוצרות כתוצאה מפעולת התכנון.
- ישנם מקרים שזיקות ההנאה לא בוטלו בעת רישום פעולות תכנון, כשברור היה שזיקת ההנאה אינן חלות על כל החלקות שנוצרו בפיצול. כתוצאה מכך נרשמות זיקות ההנאה על כל החלקות וכן מכבידות על הרישום, במיוחד בעת רישום בתים משותפים.
- א. במקרה הנ"ל אין לבטל רישום זיקות הנאה כנ"ל, ובכל מקרה יש לקבל את הסכמת הזכאי הרשום לביטול הזיקה.
 - ב. כאשר המדובר בבקשה של בעל הזכות המתבטלת, ניתן לפעול לפי תקנה 71(ב)(1) (פ.ר. 27.2.90) (עדכון 2014).

1.6.3060 רישום זיקת הנאה למקומות חניה לרכב ברכוש משותף של בית משותף

כאשר הזכות לחנייה היא בלעדית לשימוש של בעל אחד או מספר בעלים של דירות בבית משותף ועל ידי כך שוללת או פוגעת בשליטתם של בעלי דירות אחרים - אין להתיר רישום זיקת הנאה.

לעומת זאת, בגין זכות לחנייה לכל הבעלים אפשר לרשום זיקת הנאה (לפי פס"ד בע"א 2171/99 קואופ הריבוע הכחול אגודה צרכנית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל - הממונה על המרשם).

1.7 מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד

1.7.1010 הגדרת מקרקעי יעוד

מקרקעי יעוד, כהגדרתם בסעיף 107 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 הם "מקרקעי ציבור" (כלומר מקרקעין של המדינה, של רשות הפיתוח או של קרן קיימת לישראל, וכן מקרקעין של רשות מקומית או של תאגיד שהוקם על ידי חיקוק) המיועדים לתועלת הציבור, והם:

- (1) הים, לרבות מקרקעין שבתחומי הנמל;
- (2) נהרות, נחלים תעלות וגדותיהם;
- (3) דרכים ומסילות ברזל, לרבות מקרקעין המשמשים תחנות של מסילות ברזל;
- (4) נמל תעופה;
- (5) סוגים אחרים של מקרקעי ציבור שנקבעו בתקנות, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, כמקרקעי יעוד לעניין פרק זה.

1.7.1011 יעוד מקרקעין בתכניות מאושרות המוגשות לרישום

יש ונרשמים, בתכניות המוגשות לרישום על פי חוק התכנון והבנייה, סוגי ייעודים שאינם נזכרים בחוק המקרקעין ואין להם משמעות על פי חוק זה, כגון: אדמת מזרע, שטח ציבורי פתוח, מבנה ציבור וכיו"ב. סוגי ייעודים כאלה לא יירשמו בפנקס המקרקעין. מאידך גיסא, יירשמו בפנקס הייעודים הנזכרים בסעיף 107 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (מקרקעי יעוד), כגון: דרך, נמל תעופה, מסילת ברזל וכיו"ב (מק' 9/85).

1.7.1020 הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור

א. סעיף 110(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 מורה, וזה לשונו: "מקרקעי יעוד לא ייהפכו למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד אלא אם אישרה הממשלה או השר שקבעה לכך, שחדלו לשמש ליעודם. הודעה על האישור תפורסם ברשומות וציון המקרקעין כמקרקעי יעוד יימחק".

ב. הממשלה קבעה, בתוקף סמכותה לפי הסעיף שצוטט לעיל, כי "שר המשפטים, בהתייעצות עם שרי החקלאות, הפנים והתחבורה או עם עובדי המדינה ששרים אלה הסמיכו לכך, יהיה מוסמך לאשר, לעניין סעיף 110 האמור, שמקרקעי יעוד חדלו לשמש ליעודם".

ג. הודעה בדבר קביעת שר לעניין סעיף 110 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 פורסמה בילקוט הפרסומים 2102 מיום 3.4.75, תשל"ה עמ' 1422.

ד. סעיף 110(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 מורה וזה לשונו: "על אף האמור בסעיף קטן (א) ייהפכו מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד ויירשמו בהתאם לכך אם נועדו לשמש שלא למקרקעי יעוד באחת מתכניות אלה:

- (1) תכנית שאושרה סופית לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- (2) תכנית שאושרה סופית לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-

מכאן, נקבע שאם תכנית כלשהי נעשתה ואושרה לפי חוק התכנון והבנייה או חוק שיכונים ציבוריים, ועל פי אותה תוכנית נקבע למקרקעי יעוד שימוש או יעוד אחרים ממה שהיה להם קודם לכן, יחדלו מקרקעין אלה, מתוקף אותה תכנית להיות מקרקעי יעוד והם יהפכו להיות מקרקעי ציבור.

1.7.1030 איסור עסקאות במקרקעי יעוד

- א. בסעיף 111 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 נקבע לאמור: "במקרקעי יעוד לא יהיה תוקף לכל עסקה הטעונה רישום, לא יינתן צו אכיפה בשל התחייבות לעשות בהם עסקה כזאת, ולא תירשם הערה ביחס להתחייבות כזאת, אלא אם העסקה או ההתחייבות אושרו על ידי הממשלה או השר שקבעה לכך".
- ב. הממשלה קבעה, בתוקף סמכותה לפי סעיף 111 לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 כי השרים המצוינים להלן מוסמכים לאשר, לעניין הסעיף האמור, עסקה או התחייבות במקרקעי יעוד:
- (1) (א) לגבי מקרקעי יעוד של רשות מקומית, למעט דרכים שר הפנים, בהתייעצות עם שר החקלאות ושר התחבורה או עם עובד המדינה ששר החקלאות הסמיכו לכך;
 - (ב) לגבי דרכים שהן מקרקעי יעוד של רשות מקומית - שר הפנים, בהתייעצות עם שר החקלאות או עם עובד המדינה ששר החקלאות הסמיכו לכך.
 - (ג) במקרים בהם מבקשת רשות מקומית להחכיר חלק מסויים מתחת לדרך, למטרות חניה/מרתף, שישרתו בית הנבנה בחלקה גובלת, אין צורך באישור השרים הנ"ל ובלבד שניתן אישור של יו"ר מוסד התכנון כי השימוש הנוסף אושר בתכנית.
- (2) לגבי מקרקעי יעוד שנתקיים בהם אחד מאלה:
 - (א) הם מצויים בתחום הנמלים;
 - (ב) הם מסילת ברזל, לרבות מקרקעין המשמשים תחנות של מסילות ברזל;
 - (ג) הם מקרקעין המצויים בתחום נמלי התעופה: שר התחבורה, בהתייעצות עם שר החקלאות או עם עובד המדינה ששר החקלאות הסמיכו לכך.
 - (3) לגבי מקרקעי יעוד אחרים: שר המשפטים, בהתייעצות עם שר החקלאות, הפנים והתחבורה או עם עובדי המדינה ששרים אלה הסמיכום לכך.
- ג. ההודעה בדבר קביעת שר, לעניין סעיף 111 לחוק המקרקעין, פורסמה בילקוט הפרסומים 2102 מיום 3.4.75 עמ' 1422.

1.7.1050 הליכי הטיפול בבקשות למתן אישורים לפי סעיף 111 לחוק המקרקעין

- א. בקשה לאישור עסקה או התחייבות לעשיית עסקה במקרקעי יעוד, כאמור בסעיף 111 לחוק, תוגש על ידי בעל המקרקעין, בארבעה העתקים, לממונה על המרשם.
- ב. במכתב הבקשה יפורטו: היעוד שלו משמשים המקרקעין, המניעים המחייבים את אישור העסקה או ההתחייבות, והצעדים הננקטים להבטחת ייעודם של המקרקעין.
- ג. לבקשה יצורפו תשריט של המקרקעין וטיוטת ההסכם או ההתחייבות לעשיית העסקה.

- ד. הממונה על המרשם יעביר העתקים של הבקשה עם הצרופות, בצירוף הערותיו, אל השר שנקבע על ידי הממשלה לעניין סעיף 111 לחוק.
- ה. השר שהוסמך לאשר עסקה או התחייבות במקרקעי יעוד, בהתאם לקביעת הממשלה, יעביר העתקים של הבקשה עם הצרופות, בצירוף הערותיו של הממונה על המרשם, אל השרים שאיתם הוא צריך להתייעץ, כאמור בהודעה על קביעת שרים לעניין סעיף 111 לחוק, ויבקש את חוות דעתם.
- ו. משקיבל השר המוסמך את חוות הדעת הדרושות ייתן החלטתו בבקשה ויודיעה לממונה על המרשם.
- ז. אושרה עסקה או התחייבות לעשיית עסקה במקרקעי יעוד, על ידי השר שהממשלה קבעה לכך, יביא הממונה על המרשם את דבר האישור לידיעת המבקש וכן לידיעת רשם המקרקעין הממונה על הלשכה שבאזור פעולתה רשומים המקרקעין.

1.7.1060 שינוי יעוד במקרקעין

- א. משמוגשת תכנית פרצלציה וחלקה מסוימת לא מתוארת כדרך (על ידי הועדה המחוזית) לא ירשום הרשם את החלקה כדרך על אף שהוא סבור שהחלקה חייבת להיות דרך, אלא יפנה את המבקש לוועדה לתיכנון כדי שתיתן את אישורה ליעוד או לשימוש של אותה חלקה.
- ב. מקום בו מקרקעי יעוד המשמשים בפועל לאחת מן המטרות הקבועות בסעיף 107 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 מבלי שנמסרה לרשם המקרקעין הודעה על כך, יפנה הרשם אל הועדה לתיכנון, כדי שתקבע אם המקרקעין האלה משמשים כמקרקעי יעוד.

1.8 המרשם

1.8.1000 הוראות כלליות

1.8.1001 נוהל טיפול בעררים לממונה

- בעררים המוגשים לממונה על פי סעיף 121 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, יש לנהוג כדלקמן:
- א. ערר על החלטת רשם
- (1) בעקבות הגשת ערר, ההנחה היא שהבדיקה בתיק נמשכת. אשר על כן, אין מקום לעשות כל פעולה שעלולה לסתור הבקשה, ולפיכך יש להקפיד הרישום מנהלית במקרה זה ניתן ככלל, עפ"י בקשה להנפיק נסח רישום. אם קיימת בעיה כלשהי - יש להיוועץ ברשם, המפקח או לברר בהנהלה (פ.ר. 9.7.96, 5.12.00).
 - (2) הערר יוגש לרשם אשר יעבירו ביחד עם תיק הפעולה למפקח של אותה לשכה. הרשם לפני העברת התיק למפקח, יתייחס לכל הנקודות שבערר ויפרט את נימוקי החלטתו.
 - (3) נוכח המפקח כי צדק הרשם בהחלטתו, יעביר את התיק לממונה בצירוף חוות דעתו.
 - (4) נוכח המפקח כי טעה הרשם בהחלטתו, יבוא בדברים עם הרשם ויסביר לו את דעתו בנדון.
- לא שוכנע הרשם ולא שינה את החלטתו, יעביר המפקח את התיק לממונה בצירוף חוות דעתו.

- ב. ערר על החלטת מפקח הערר יוגש למפקח, אשר יעבירו ביחד עם תיק הפעולה - לממונה.
- המפקח, לפני העברת התיק לממונה, יתייחס לכל הנקודות שבערר ויפרט את נימוקי החלטתו.
- ג. החלטת הממונה
- (1) נוכח הממונה כי צדקו הרשם והמפקח בהחלטתם - ידחה את הערר ויודיע על החלטתו במישרין לעורר.
- העתק החלטתו של הממונה יישלח למפקח ולרשם בצירוף תיק הפעולה.
- (2) נוכח הממונה כי טעה הרשם ו/או המפקח בהחלטתו, יבוא איתם בדברים ויסביר להם את דעתו בנדון, לפני שייתן החלטתו.
- ד. כל ערר שיועבר במישרין לממונה, יישלח על ידי הממונה לרשם ו/או למפקח אשר יטפלו בערר בהתאם לאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

1.8.1010 מכר על ידי רשות

[ראה הוראת נוהל 1.2.1120](#)

1.8.1021 רישום צווים והחלטות - לשכות ההוצאה לפועל

על פי הוראת מנהל אגף ההוצל"פ ארצי, מיום 6.12.98, אין לקבל או לרשום צווים ו/או החלטות המיועדים לרשם המקרקעין, אם לא הוחתמו בחותמת לשכת ההוצל"פ בצירוף חתימת פקיד הלשכה (1.2.99).

1.8.1030 רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר

[ראה הוראת נוהל 1.2.1140](#)

1.8.1050 פטור מאגרה בעד רישום עיקול

צו עיקול שניתן על ידי בית משפט או בית דין והוגש לרישום, יהיה פטור מאגרה, בין אם הצו נשלח ישירות על ידי בית משפט ובין אם הצו הובא על ידי המבקש במישרין.

1.8.1061 ביטול עיקולים לפי פקודת המיסים (גבייה)

- א. ביטול עיקולים של פקיד שומה -
- עיקול שהוטל על ידי פקיד שומה אחד, ניתן לביטול על ידי פקיד שומה אחר.
- ב. ביטול עיקולים על ידי מס שבח ומס רכוש -
- כל יחידה במס שבח ומס רכוש, אחראית באופן עצמאי לגביית חובותיה. משום כך, אין יחידה מסוימת רשאית לבטל עיקולים ושעבודים שהטילה יחידה אחרת (2/99).
- ג. ביטול עיקולים שנרשמו על ידי אגף המכס והמע"מ:
- אם מתקבל ביטול עיקול מאגף המכס והמע"מ, ניתן לבטל עיקולים קודמים הרובצים על הנכס, בתנאי שהביטול שהתקבל הוא מאותו גורם שהטיל את השעבודים הקודמים (7/2000).

1.8.1062 רישום וביטול עיקולים על ידי בית משפט

להלן החלטות שהתקבלו בישיבה שהתקיימה עם הנהלת בתי המשפט בנוגע לצווי עיקול וביטול עיקולים הנשלחים ללשכות הרישום, על מנת לגבש נוהל עבודה אחיד בנוגע לטפסים המוגשים מבתי המשפט:

1. רישום צו עיקול:

- א. עיקול שהוטל על ידי בית משפט, יבוטל רק אם נתקבלה הוראת ביטול מפורשת. אין להסתפק בהודעה כי התיק נסגר או ניתן פסק דין בעניין, לרבות עיקול זמני בנסיבות כאמור בתקנה 381 לתקנות סדר הדין האזרחי, יבוטל רק אם התקבלה הוראה מפורשת מאת בית משפט (2/99).
- ב. מזכירות בית המשפט אינן חייבות לצרף את הצו השיפוטי להודעה על ביטול עיקול במקרקעין הנשלחת לרשם המקרקעין.
- ג. ניתן לקבל חתימה מקורית של השופט/רשם שהטילו את העיקול (בשם מלא – שם+שם משפחה) או חתימה סרוקה והכל בכפוף לכך שתהיה חותמת מקורית של ביהמ"ש על הצו.

2. טופס ביטול עיקול:

- א. יש להקפיד על כך שכל הפרטים בטופס ימולאו לרבות מועד מתן צו העיקול.
- ב. בשורת החתימה תופיע חתימה בשם מלא (שם + שם משפחה) ואין להסתפק בחתימה בלבד (ניתן לקבל חתימה מקורית או חתימה סרוקה).
- כל זאת בכפוף לכך שתהיה חותמת מקורית של ביהמ"ש.
- ג. יש לוודא כי הפונט אחיד, אין לקבל טופס שהודפס ונוספו בו פרטים בכתב יד.
- ד. במקרים חריגים יוגש טופס ביטול עיקול ידני הערוך על גבי נייר הנושא כתובת מים של בית המשפט.

1.8.1063 צווי עיקול והודעות על ביטול עיקולים על ידי לשכות ההוצאה לפועל

- (א) צווי עיקול והודעות על ביטול עיקולים וביטול הליכים ע"י לשכות ההוצאה לפועל יוגשו באמצעות ממשק מקוון עם רשות האכיפה.
- על אף האמור לעיל, לרשם המקרקעין שיקול דעת להורות על רישום צווי עיקול ו/או צווי ביטול עיקול ו/או צווי ביטול הליכים באמצעות הגשת הצווים הנ"ל במקור בלשכת הרישום.
- (ב) ניתן לאשר החלטה בדבר ביטול עיקול ו/או ביטול הליכים גם אם היא חתומה ע"י לשכה השונה מזו שהטילה את העיקול / הורתה על ביטול ההליך, בכפוף לכך שבהחלטה בדבר העיקול יש התייחסות מפורשת לעיקול / הליך שביטולו מבוקש.
- (ג) הודעה על עיכוב הליכים פעילים תוחזר ללשכת ההוצאה לפועל (תיקון מיום 1.3.16).

1.8.1065 מחיקת עיקולים

- א. סעיף 157א(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 קובע לאמור: "עברו עשר שנים מיום שנרשם עיקול, רשאי הרשם למחקו אלא אם כן הוגש לרישום צו להארכת תקפו".
- ב. על פי הוראת תקנה 73(א) לתקנות המקרקעין: "בקשה למחיקת עיקול כאמור בסעיף 157א לחוק יגיש מי שהעיקול נרשם לזכותו או בעל הזכות המעוקלת".
- ג. לבקשה יצורפו המסמכים הבאים:
 - (1) העתק מהודעת העיקול, מאושר כמתאים למקור על ידי לשכת הרישום.

- (2) הוגשה הבקשה על ידי בעל הזכות המעוקלת בלבד – יש לצרף כתב הסכמה החתום על ידי הזוכה ומאומת על ידי עו"ד בדרך שמאמתים שטר עסקה.
- (3) לא ניתן היה לקבל את הסכמת הזוכה – יצרף בעל הזכות המעוקלת, תצהיר, המפרט את הסיבות שבעטיין לא המציא את הסכמת הזוכה, לרבות הוכחות על ניסיונות שנעשו לאתר את מענו של הזוכה.
- (4) כל מסמך אחר הדרוש להנחת דעתו של הרשם למתן החלטה בבקשה.
- ד. החליט רשם המקרקעין למחוק את העיקול, ישלח על כך הודעה לזוכה, בדואר רשום בצירוף אישור מסירה, ארבעים וחמישה ימים לפחות, לפני המחיקה. אם תתקבל התייחסות הזוכה היא תבחן, ככל הנדרש בהיוועצות עם המפקח ולאחר מכן תינתן החלטה; במידה ולא תתקבל התייחסות בתוך פרק הזמן הנקוב בהודעה, יימחק העיקול. הודעה על מחיקת העיקול תישלח לזוכה ולבעל הזכות המעוקלת.
- ה. הוגשה בקשה למחיקת עיקול שלא צורף לה כתב הסכמה של הזוכה בשל חוסר אפשרות לאתר והשתכנע הרשם, על סמך תצהיר שהוגש כאמור, כי נעשו מאמצים סבירים לאתר את מענו והחליט למחוק את העיקול, יורה הרשם על פרסום הודעה כאמור בשני עיתונים יומיים, ארבעים וחמישה ימים לפחות לפני המחיקה.

1.8.1070 עיקול מקרקעין לפי צו של בית דין רבני

- בתי דין רבניים מוסמכים לתת סעדי ביניים - צווי מניעה, איסור, עיקול וכד' - וזאת לפי תקנות הדיון לבתי דין רבניים, אשר הותקנו על ידי מועצת הרבנות הראשית. התקנות פורסמו ב"פ התשנ"ג 2298.
- צווים כאלה חייב רשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין, כאמור בסעיף 123(ב)(2) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

1.8.1080 רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה

- א. עיקול על זכותו של נתבע שלטובתו רשומה הערת אזהרה, יירשם על פי צו של בית משפט או בית דין מכל ערכאה (9/85).
- ב. חוק ההוצאה לפועל (תיקון מס' 9), התש"ן - 1990 (ספר החוקים 1314 מיום י"א בניסן התש"ן, 6.4.90) תיקן את סעיף 34 לחוק העיקרי ואת פקודת המיסים (גבייה). סעיף 6 לחוק קובע, לאמור:
- ג. "בסעיף 34 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), בסופו יבוא: "וכן על עיקול זכויות החייב במקרקעין הנובעות מרישום הערת אזהרה עליהם לטובתו: לעניין זה, "הערת אזהרה" - כמשמעותה בסעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969". ובסעיף 10 לחוק נקבע, כי בפקודת המיסים (גבייה), יוסף סעיף 12ח, וזה לשונו:
- "לצורך גביית חוב מס מחייב, רשאי פקיד גבייה או גובה מס לעקל על ידי רישום בפנקס מקרקעין, זכויות שיש לחייב במקרקעין, הנובעות מרישום הערת אזהרה עליהן לטובתו: לעניין זה, "הערת אזהרה" - כמשמעותה בסעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969".
- ד. נראה, אפוא, ממועד הוצאתו של נוהל זה ואילך - עיקול על זכותו של חייב, שלטובתו רשומה הערת אזהרה בלבד - יירשם גם על פי צו של יו"ר ההוצאה לפועל, וגם על פי בקשה שתוגש בהתאם להוראות פקודת המיסים (גבייה) כאמור לעיל (מק' 2/90).

- ה. יושם הלב, כי מכח הסעיפים 33 ו-35 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, רשאי בית משפט מחוזי לצוות על עיקול מקרקעין שאינם רשומים על שמו של החייב, בתנאים המפורטים שם.

1.8.1100 ביצוע שאילתות לאיתור נכסים

- א. בתי משפט, בתי דין רבניים ועוד, רשאים להורות לרשמי המקרקעין לאתר נכסים על שם בעלים, חוכרים, או זכאים על פי הערת אזהרה.
- ב. ההוראה בדבר איתור נכסים חייבת להיות ברורה (שם ות"ז), חד משמעית ומופנית ללשכות רישום המקרקעין.
- ג. הוחלט להיענות לבקשה כאמור, יש לגבות תחילה אגרה בגין ביצוע שאילתה – אגרת מידע ממוחשב אחר (בעד כל מידע), כאמור בתקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1969.
- ד. השירות לא יינתן כל עוד לא שולמו האגרות הדרושות לביצוע השאילתה/ות (15.3.09).
- ה. יש לגבות אגרת בקשה עבור כל בקשה, בצירוף אגרת מידע ממוחשב ה בעד כל שם לידו מצוין מס' תעודת זהות ובעד כל לשכה.
- ו. אין נפקא מינה אם ההודעה נמסרה ביד או על ידי עורך הדין או שליח מטעמו ו/או ישירות על ידי בית המשפט.
- ז. מידע זה הניתן עפ"י תעודת זיהוי, הינו מוגבל ועשוי שלא לשקף בכל המקרים את מלוא זכויות המבקש במקרקעין ואין במתן המידע כדי להוות אישור אודות בעלותו של המבקש או מי מטעמו בנכסים הכלולים בו - ביצוע כל פעולה במקרקעין אלו יהיה טעון בהוכחות זיהוי כמקובל, ככל שיידרש".

1.8.1110 מסמך שצורף לתיק פעולה ואינו דרוש לביצועה

- ככלל, מסמך שאינו דרוש לביצוע פעולה רישומית, לא ייבדק ע"י עובדי לשכת הרישום, ולא יהא בו אסמכתה לנושא כלשהו הקשור לרישום שהתבצע ע"י הלשכה.

1.8.2000 הערות

1.8.2010 הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה באמצעות טופס "בקשה לרישום הערת אזהרה"

- א. הבקשה לרישום הערת אזהרה תהא חתומה ע"י המתחייב ו/או הזכאי ומאומתת על ידי עורך דין או רשם בדרך שמאמתים שטר עסקה.
- ב. במידה והמתחייב אינו בעל הזכות הרשומה – יש לצרף כתב הסכמה לרישום ההערה בחתימת בעל הזכות הרשומה, המאומת על ידי עורך דין.
- ג. כאשר תישלח הבקשה אל לשכת רישום המקרקעין, באמצעות הדואר, תהא הבקשה קבילה רק אם חתימת המבקש אומתה - בטופס הבקשה - על ידי עורך דין או נוטריון.
- ד. מסמך בכתב (כגון חוזה או ייפוי כוח בלתי חוזר, מקורי או בהעתק מאושר כנאמן למקור ע"י עו"ד) ובו התחייבות של בעל הזכות במקרקעין לעשות עסקה או להימנע מלעשות עסקה.

- ה. לבקשה לרישום הערת אזהרה המוגשת ע"י הזכאי בלבד יש לצרף צילום תעודת זהות או מסמך אחר (כגון: דרכון, רישיון נהיגה) המוכיח את זהותו של המתחייב, כשהוא מאושר כהעתק נאמן למקור ע"י עו"ד. בכל מקרה אחר, ככלל, אין צורך לצרף צילום, כאמור.
- ו. היה צד לבקשה לרישום הערת אזהרה תאגיד, יאשר עו"ד על גבי הבקשה כי בדק את מסמכי התאגיד הנדרשים בהתאם לתקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, וכי הבקשה הוגשה כדין. בכל מקרה שבו הבקשה לא תכלול אישור, כאמור, יידרש להמציא פרוטוקול התאגיד חתום ומאומת בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011. הוראה זו אינה פוטרת מהמצאת תעודת רישום תאגיד במקרים בהם הזכאי הוא תאגיד (תיקון מיום 31.12.15).
- ז. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.
- ח. הוגשה הבקשה על ידי הזכאי בלבד, יש להקפיד על כך שבבקשה תצוין כתובתו המדויקת של מי שהתחייב על דבר רישום ההערה, וזאת כדי שהרשם יוכל להודיע למי שהתחייב על דבר רישום ההערה. לא צוינה בבקשה הכתובת של מי שהתחייב אין לקבל את הבקשה. יש להשאיר העתק מהאישור על ביצוע הפעולה בתיק, המעיד על מתן הודעה, כאמור (פ.ר. 24.1.95).
- ט. הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה הכוללת בפרטי הזכאים מספר מוטבים אשר רישום ההערה לטובתם משקף עסקה בגין יחידות נפרדות – יש לציין בבקשה את מס' היחידה לצד כל פרטי הזכאים המפורטים בבקשה. בעת ביצוע הרישום, תרשם הערה נפרדת לכל יחידה בהתאם למפורט בבקשה וינתן מספר פעולה נפרד לכל רישום המשקף רכישת דירה כאמור. כן תצוין מס' היחידה. ככל שנרשמה הערה לפי נוהל זה, הרי שבמקרה של בקשה לתיקון הערה המתייחסת לחלק מהמוטבים, ניתן יהיה לתקן רק את הפעולה הנדרשת לשם כך. לחילופין, ניתן יהיה להגיש בקשות לרישום הערת אזהרה עבור כל יחידה בנפרד לטובת הזכאים ביחידה. בכל מקרה, האגרה שתיגבה בגין הבקשה תהיה לפי מס' הבקשות ולא לפי מס' הפעולות שתירשמה. (תיקון תשע"ו – 2016) (תיקון מיום 26.1.16).

טופס בקשה לרישום הערת אזהרה

1.8.2011 הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה באמצעות טופס "בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים"

- א. רישום הערות אזהרה בהסכמת כל הצדדים המעורבים אינו בא לבטל המסלול הקיים של רישום הערות אזהרה על פי בקשת צד אחד, אלא בא להוסיף על הקיים.
- ב. כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לעסקה/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תמ"א 38, שחתומה על ידי כל הצדדים ומאומתת על ידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה. אין צורך לצרף את כתב ההתחייבות.
- טופס בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים.
- ג. כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות במסגרת תמ"א 38 וכל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם הערת האזהרה ברכוש המשותף ותירשם בדירות הערה המפנה להערת האזהרה. ככל שהבקשה לא נחתמה על ידי כל בעלי הדירות, תירשם הערת האזהרה בדירות הרלוונטיות (תיקון מיום 26.1.16).

ד. כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת מוסד בנקאי, אין צורך לצרף את כתב ההתחייבות. ככלל שיצורף כתב ההתחייבות, הוא יישמר כמסמך סרוק בתיק הרישום, אך בכל מקרה הוא לא ייבדק ע"י לשכת הרישום, ולא ייחתם ע"י לשכת הרישום.

טופס בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת מוסד בנקאי.

ה. כאשר הבקשה מתייחסת להתחייבות לגבי נכס שטרם נרשם כבית משותף, יש לפרט את התיאור הנכס לפי הפרטים המופיעים בסעיף המתייחס לכך בלבד.
ו. יש לצרף לבקשה מסמכים המוכיחים את זהות כל מי שחתם עליה.
ז. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.

1.8.2012 משלוח הודעה לבעלים כאשר ההתחייבות כלפי הבנק, והבנק מבקש את

רישום ההערה וחתם על טופס ההתחייבות

יש לנהוג כדלקמן:

- א. אם הבעלים חתם על טופס ההתחייבות - אין צורך במשלוח הודעה.
- ב. אם שלוח חתם בשם הבעלים וצורף ייפוי הכוח - אין צורך במשלוח הודעה.
- ג. אם יש הסכמת הבעלים לרישום, המאומתת על ידי עורך דין - יש לראות זאת כבקשה ולא לשלוח הודעה.
- ד. בשאר המקרים יש לשלוח הודעות (פ.ר. 12.1.99).

1.8.2013 העתקי מסמכים לרישום הערת אזהרה

אם המסמך מהווה את האסמכתא לרישום הערת אזהרה (חוזה, ייפוי כוח בלתי חוזר, התחייבות) – ניתן לקבל העתק מאושר על ידי עורך דין (ולאו דווקא נוטריון). האמור בפסקה זו לא יחול על סוגי מסמכים לגביהם נקבע כי יש להגישם במקור בלבד (למשל התחייבות לרישום משכנתא וכן המקרים שבהם הרשם יורה על פי שיקול דעתו על הגשת מקור המסמך).

1.8.2040 רישום הערת אזהרה לאחר עיקול

- א. נרשם עיקול לפי צו של בית המשפט או של יו"ר ההוצאה לפועל, ולאחר מכן מבקשים לרישום הערת אזהרה במקרקעין, הכפופים לעיקול – תירשם הערת האזהרה [ע"ש (ת"א) 737/84 גינדי נ' הממונה על המרשם (לא פורסם)] (ניתן למצוא את פסק הדין בספרו של אריה אייזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, כרך ב', בעמ' 303) (3/02).
- ב. נרשמה הערה על שעבוד לפי פקודת המיסים (גבייה) ולאחר מכן מבקשים לרישום הערת אזהרה לגבי המקרקעין הכפופים לשעבוד, לא תהא מניעה מלרשום את הערת האזהרה. רישום עסקה באותם מקרקעין טעון הסכמה בכתב של פקיד הגבייה או הממונה על הגבייה או של בית המשפט או יו"ר הוצאה לפועל, לפי העניין (מק' 1/87).

1.8.2041 רישום הערת אזהרה בגין משכנתה על ידי כונס נכסים

לאור האמור בפסק הדין של בית המשפט העליון ע"א 4810/06 נקש נ' בנק לאומי לישראל למשכנתאות בע"מ (פורסם בנבו, 28.12.08).

אין לרשום לבקשת כונס נכסים במסגרת הליכי הוצאה לפועל, הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה לטובת קונה, אלא אם הוסמך לכך כונס הנכסים במפורש בצו המינוי או בהסכם המכר שאושר על ידי רשם ההוצאה לפועל לפי תקנה 68(ב) לתקנות הוצאה לפועל, תש"ס - 1979. יצוין, כי לפי תקנה 68(ב) שבפרק ד' לתקנות כאמור, שעניינה הליכי מכירה פומבית של מקרקעין מעוקלים, בשלב הראשון, מוכרז שמו של הקונה ורשם ההוצאה לפועל מאשר את הסכם המכר. ברוב המקרים בהסתמך על אישור זה נרשמת הערת אזהרה לטובת הקונה. בשלב השני, לאחר שהקונה משלם את יתרת התמורה ניתן אישור סופי לפי תקנה 69, המופנה אל רשם המקרקעין, לביצוע ההעברה על שם הקונה בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח - 1968 (פ.מ. 4.1.11).

1.8.2050 רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.1080](#)

1.8.2060 הטלת עיקול על מקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה

נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין יש לרשום את צו העיקול. סעיף 127 ב לחוק המקרקעין קובע כדלקמן : נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין או על הזכות במקרקעין נשוא ההערה, או שניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת רגל או צו פירוק נגד בעל המקרקעין או בעל הזכות במקרקעין, או שנתמנה כונס נכסים על רכשו, הרי כל עוד לא נמחקה ההערה, לא יהיה בכל אלה כדי לפגוע בזכויות הזכאי הנובעות מההתחייבות נשוא ההערה ובלבד שטענה לביטול העסקה מחמת פשיטת הרגל או הפירוק שהיתה עומדת אילו בוצעה העסקה במועדה תעמוד גם נגד ההתחייבות האמורה. לאור האמור, הן במקרה של בקשה לרישום העסקה, נושא ההתחייבות שלפיה נרשמה הערת האזהרה והן במימוש העיקול יש להפנות את הצדדים לרשות השיפוטית המוסמכת.

1.8.2070 רישום ירושה במקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה

- א. כשמוגשת בקשה לרישום ירושה ונמצא, שלגבי המקרקעין הרשומים על שמו של המוריש רשומה הערת אזהרה על התחייבות של בעל המקרקעין לעשות בהם עסקה, אין הערת האזהרה כשלעצמה מונעת את רישום הירושה.
- ב. סעיף 127(א) לחוק המקרקעין מורה על התוצאה של הערת אזהרה והיא - נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית המשפט.
- רישום ירושה אינו בגדר "עסקה", ממילא אין סעיף 127 לחוק המקרקעין אוסר רישום פעולה כזאת : מה שגם שהזכות שבדין עודנה רשומה, במקרה הנדון, על שם המוריש ולפי סעיף 1 לחוק הירושה "במות אדם עובר עזבונו ליורשיו".
- ג. עם זאת, יש לבדוק תחילה על איזו התחייבות בכתב הושתתה הערת האזהרה :

(1) על הסכם, או מסמך אחר או

(2) על הרשאה בלתי חוזרת

הושתתה הערת האזהרה על הסכם, או מסמך אחר - ישלח הרשם לזכאי על פי אותה הערת אזהרה - בדואר רשום + אישור מסירה - הודעה לפי הנוסח הבא :

(א) זאת להודיעך, שאני עומד לאשר לרישום את ירושת עזבונו של המנוח _____

לגבי מקרקעין _____ הידועים כחלקה _____ בגוש _____ או

הרשומים בדף _____ של כרך _____ בהסתמך על בקשה

_____ ולפי צו ירושה, או צו קיום צוואה, או צו הנהלת עיזבון, שניתן
ביום _____ בבית המשפט או בבית דין _____ (תיק עיזבונות
_____).

(ב) מאחר שלגבי המקרקעין האמורים רשומה הערת אזהרה, לפי שטר מס'
_____ מיום _____ ואתה הנך זכאי על פי אותה הערה, על כן
הנני שולח לך הודעה זו.

(ג) אם תוך 15 יום מיום שהודעה זו מגיעה לידיך לא אקבל צו של בית משפט מוסמך
המונע מהיורשים לבקש את רישום הירושה הנדונה אזי, בחלוף המועד האמור,
ארשום את הירושה בפנקס המקרקעין כפוף להערת האזהרה שנרשמה בזמנו".
אם לאחר משלוח ההודעה, כאמור, לא הומצא לרשם המקרקעין תוך התקופה
שצוינה בהודעה צו שיפוטי האוסר על כך - תירשם הירושה כפוף להערת
האזהרה.

לעומת זאת אם נמצא שהערת האזהרה הושתתה על הרשאה בלתי חוזרת - אזי
לכאורה אין המקרקעין כלולים עוד בעיזבון המוריש, שהרי גם לאחר מותו אפשר
לרשום את העברת זכות הקניין בהם, על שם הזכאי לפי הערת האזהרה,
בהסתמך על ההרשאה הבלתי חוזרת.
במקרה כזה יש להודיע בכתב למי שהגיש את הבקשה לרישום הירושה, כי לגבי
אותם מקרקעין רשומה הערת אזהרה - בהסתמך על התחייבות של בעל
המקרקעין, בהרשאה בלתי - חוזרת, לעשות בהם עסקה לטובת הזכאי - ועל כן
לא תירשם הירושה אלא אם הערת האזהרה תימחק, אם על פי הסכמת הזכאי
או לפי צו של בית משפט.

1.8.2071 רישום הערת אזהרה על פי התחייבות שניתנה על ידי מוריש

בעל מקרקעין או בעל זכות במקרקעין שלפני מותו התחייב לעשות בהם עסקה, או להימנע
מלעשות בהם עסקה, ולפני שהערת האזהרה נרשמה לטובת הזכאי נרשמה הירושה על שם
היורשים, אפשר יהיה לרשום את הערת האזהרה על פי בקשת הזכאי, על אף שהמקרקעין אינם
רשומים על שם המתחייב אלא על שם יורשיו.
הודעה על רישום ההערה תשלח אל היורשים (פ.ר. 18.9.14).

1.8.2072 רישום ירושה בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בהם רשומה הערת אזהרה

במקרה בו מדובר בהורשת חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, בהם רשומה הערת אזהרה בגין
חלקים בלתי מסוימים, אין מניעה לרשום ירושה ולהותיר חלקי המנוח בעודף לאחר רישום
ירושה, תוך ציון מספר שטר רישום הירושה. גם ברישום היורשים יש לציין זאת. היה ותתבקש
הערת אזהרה נוספת בגין עסקה שנעשתה בחיי המנוח על ידו, היא תיקשר בשלמות (פ.ר. 22.6.99).

1.8.2073 רישום ירושה של זכות הנובעת מהערת אזהרה

- א. סעיף 1 לחוק הירושה, התשכ"ה - 1965 קובע, כי במות אדם, עובר עיזבונו ליורשיו. עיזבונו,
לרבות זכויות חוזיות ואחר'.
- ב. אשר על כן, משמוגשת בקשה לרישום הורשה של זכאי לפי הערת אזהרה, אליה מצורף צו
מאומת כדין, יש להיעתר לבקשה.

- ג. הרישום יעשה על דרך של תיקון הערת האזהרה, תוך ציון, בעמודת ההערות, כי התיקון נעשה על פי הורשה.
- ד. הודעה על הרישום תישלח לבעלים על זכותם רשומה ההערה ולבנק, הזכאי על פי ההערה בגין התחייבות לרישום משכנתה. משלוח ההודעות יצוין בתיק הפעולה.
- יש להקפיד על ציון כתובת הבעלים בבקשה.
- ה. אין מניעה לרישום הערה בדבר מינוי מנהל עיזבון.
- במקרה כזה - אין צורך במשלוח הודעה לבעלים.

1.8.2080 רישום מספר הערות אזהרה על אותם מקרקעין

נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה נוספת, בהסתמך על התחייבותו של הבעל הרשום של אותם מקרקעין, לגבי עסקה אחרת, אין מניעה לרישום את הערת האזהרה הנוספת, אף אם היא סותרת את נושא ההערה הראשונה. במקרה כזה לא יותר רישום עסקה באותם מקרקעין אלא בהסכמת הזכאים או לפי צו של בית המשפט.

1.8.2090 רישום הערת אזהרה בגין התחייבות על ידי מי שאינו רשום בפנקסי המקרקעין

- א. הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות בכתב שניתנה על ידי מי שאינו הבעלים הרשום של הזכות נושא ההתחייבות –יש לצרף לבקשה כתב הסכמה לרישום ההערה המאומת בידי עו"ד או רשם.
- הסכמת הבעלים יכולה להינתן הן במסמך נפרד, הן בגוף ההתחייבות והן על גבי טופס הבקשה לרישום הערת האזהרה ותהא מאומתת ע"י עו"ד.
- ב. במקרה ובו ההתחייבות ניתנה על ידי יורש, שזכותו במקרקעין נושא ההערה טרם נרשמה, אין לרשום את ההערה.
- ג. לעומת זאת, אם הבעל הרשום מינה שלוח - בין בהרשאה רגילה ובין בהרשאה בלתי חוזרת - והשליחות מכוונת לעשיית עסקה עם צד ג', אין מניעה מלרשום הערת אזהרה לטובת צד ג' בהסתמך על התחייבות בכתב שניתנה על ידי השלוח לאותו צד ג'.
- ד. הוא הדין כשהשליחות מכוונת לשלוח עצמו או לפקודתו, וההתחייבות ניתנה על ידי השלוח לטובת אדם אחר.
- ה. מינה בעל מקרקעין שלוח כדי להעביר את המקרקעין לשלוח עצמו, והוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות שנתן השלוח לאדם אחר - יש בכך חריגה מהשליחות ולא תירשם הערת אזהרה.
- ו. הוא הדין כאשר בעל מקרקעין מינה שלוח כדי לעשות עסקה במקרקעין עם צד ג' בלבד (ולא לצד ג' או לפקודתו) והוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות שנתן השלוח או צד ג' לאדם אחר - יש בכך חריגה מהשליחות ולא תירשם הערת אזהרה (מק' 3/87).

1.8.2100 הסבת זכות הנובעת מרישום הערת אזהרה

- א. סעיף 126 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, מאפשר רישום הערת אזהרה, אך ורק לגבי התחייבות שעשה "בעל מקרקעין או בעל זכות במקרקעין". לפיכך, אם בעל מקרקעין או בעל זכות בהם התחייב בהסכם כלפי א' לעשות בהם עסקה וא' מכר ל-ב' את הזכות שיש לו על פי ההסכם, אין ב' רשאי לרשום הערת אזהרה על פי ההסכם זה.

- ב. אם נתן בעל המקרקעין את הסכמתו לרשום הערת אזהרה בגין התחייבות על ידי מי שאינו רשום בפנקסי המקרקעין - תרשם הערת אזהרה גם אם הוגשה הבקשה על פי בקשת הזכאי (פסק דין אטיאס, בית המשפט העליון ע"א 68/76).
- ג. אם בעלים חתם על בקשה לרישום הערת אזהרה, אין צורך בהסכמה נפרדת לרישומה, ויש לקבל חתימתו על הבקשה כהסכמה לרישום הערת אזהרה (פ.ר. 12.1.99).

1.8.2110 רישום הערת אזהרה על פי התחייבות הכוללת תנאים

הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות בהסכם שכולל תנאי, כי הזכאי לא יבקש רישום הערת אזהרה - אין בתנאי זה כדי למנוע רישום הערה על פי בקשת הזכאי. במקרה כזה יש להודיע על רישום ההערה למי שהתחייב, בדואר רשום עם אישור מסירה.

1.8.2111 רישום הערת אזהרה על פי הסכם פיתוח שפג תוקפו

בהתאם לפניית מינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל) לממונה על המרשם סוכם, כי לא יהא ניתן לרשום הערת אזהרה על פי הסכם פיתוח לאחר תום תקופת ההסכם. רשות מקרקעי ישראל תטביע חותמת ע"ג ההסכם ובה תצוין תקופת הסכם הפיתוח, וכאמור, בחלוף התקופה לא תירשם הערה אזהרה (פ.ר. 8.3.88).

1.8.2112 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008

רקע -

1. תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, הידועה כתמ"א 38, חלה על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.80 ואשר מהנדס קבע כי הם טעונים חיזוק בפני רעידות אדמה, והיא קובעת הסדרים תכנוניים לקידום חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
בין היתר מאפשרת תמ"א 38 הוספת זכויות בניה, לרבות לצורך הוספת יחידות דיור בבתים כתמריץ לחיזוקם.
במטרה להקל על מימוש מטרות תמ"א 38 בבתים משותפים נחקק חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח - 2008 (להלן - חוק החיזוק), אשר, בין היתר, מבקש לקבוע מנגנון מיוחד לביצוע עסקאות ברכוש המשותף לשם הוספת דירה חדשה, והכל - בתנאים ובסייגים שנקבעו שם.
על רקע זה צפויות להתבצע עסקאות הבאות לממש את אפשרויות הבניה בהתאם לתמ"א 38 ולחוק החיזוק.
מדובר בעסקאות בין בעלי דירות קיימות, כולם או חלקם, לבין יזם שישקיע בחיזוק הבית המשותף, כשבתמורה יוכל לבנות, ואפשר שגם למכור, את הדירות הנוספות שיבנה ברכוש המשותף של הבית.

הערות אזהרה -

2. הוראת סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 קובעת כי אין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מהדירה.

עם זאת נראה, כי לאור הנסיבות המיוחדות של המקרה, אין מניעה לרישום הערות אזהרה בגין התחייבויות לעסקאות על רקע חוק החיזוק, בחלקת הרכוש המשותף, בכפוף לאמור להלן.

3. התחייבות בעלי הדירות הקיימות להעברת חלקים מהרכוש המשותף כאמור, לשם הוספת הדירות החדשות מתייחסת לחלק מהרכוש המשותף (הגג או חלקו, קומת העמודים שבכניסה לבית וכו'). רישום הערות אזהרה יתאפשר במקרים הבאים:

א. לפי התחייבות בכתב של כל הבעלים, או הבעלים והחוכרים לדורות, של דירות הבית המשותף, כשחתימות בעלי הדירות על ההתחייבות יאומתו בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה; או –

ב. לפי צו של המפקח על רישום מקרקעין שהוצא על פי חוק החיזוק (העשוי להינתן שעה שקיימת התחייבות בכתב מאומתת כאמור, של בעלי דירות שבבעלותם, או בחירתם לדורות, דירות בכמות הקבועה בסעיף 5 או 5א של חוק החיזוק לפי העניין).

כן יחולו, לעניין זה שאר הוראות הדין והנהל, בנוגע להערות אזהרה, בשינויים המחויבים.

4. להסרת ספק מובהר, כי בהתקיים אחד המקרים המנויים בסעיף 3 לעיל, יבחנו עובדי מרשם המקרקעין את הבקשה לרישום הערת האזהרה, מבלי שיידרשו לבדיקת קיומם של התנאים המנויים בסעיף 1 לעיל.

5. רישום הערות האזהרה לגבי התחייבות שהתמלאו לגביה תנאים כאמור בסעיף 3 יהיה בחלקת הרכוש המשותף.

בנוסף לרישום הערות אזהרה ברכוש המשותף, יש לרשום בכל דירה הערה מיוחדת המפנה להערות האזהרה ברכוש המשותף (במקרים כאמור בסעיף 3א). או להערות האזהרה ברכוש המשותף ולצו המפקח על רישום מקרקעין (במקרים כאמור בסעיף 3ב), לפני העניין.

6. הערות אזהרה כאמור בסעיף 5 ניתנות לרישום לזכות כל מי שהתחייבות ניתנה לטובתו, דהיינו היזם, רוכשי הדירות החדשות או מוסדות פיננסים נותני אשראי, או לטובת מוטב כפי שייקבע החלטת המפקח על רישום מקרקעין.

7. אשר לרישומים בדירות הקיימות, לאחר רישום הערות אזהרה בגין הדירות החדשות בחלקת הרכוש המשותף:

- רישום הערות אזהרה בגין העברת זכויות בדירות הקיימות - אין כל מניעה לרשמן כשם שאין מניעה לרישום הערות אזהרה סותרות.
- אשר לרישום דיספוזיציות (מכר, העברת שכירות, ירושה, משכנתה וכו') בדירות קיימות שבעליהן התחייבו לגבי דירות חדשות, או שעה שניתן צו המפקח על רישום מקרקעין - ההתחייבות ליזם כוללת התחייבות להסכמה להקטנה של הרכוש המשותף הצמוד לדירה קיימת, והיא טומנת בחובה התחייבות לאפשר לו רישום הדירות החדשות על שם רוכשיהן (בדרך כלל, באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר שהוא אמור לקבל מכל בעלי הדירות). אשר על כן, יש להמציא את הסכמת היזם בעת רישום העסקה כשחתימתו מאומתת על ידי עורך דין, אלא אם כן יוכח אחרת להנחת דעת רשם המקרקעין (כגון במקרה שבו מוכח להנחת דעתו, כי הנעבר הפקיד ייפוי כוח מתאים בידי היזם).

תיקון צו בית משותף -

8. במקרים שבהם הצדדים לעסקה כאמור אינם רוצים להסתפק בהערות אזהרה, אלא מעוניינים שהרישומים הנוגעים לדירות החדשות יירשמו על יחידה רישומית נפרדת אף בטרם בנייתן, ניתן, בהסכמת כל בעלי הדירות והזכויות בבית ובכפוף להוראות הדין והנוהל, להגיש למפקח על רישום מקרקעין בקשה לתיקון צו הבית המשותף, אליה יצורפו כל המסמכים הנדרשים. במסגרת התיקון יבדד תא או חדר כלשהו מתוך הרכוש המשותף ויוגדר כדירה נוספת, אליה יוצמדו החלק ברכוש המשותף שעליו אמורות להיבנות הדירות החדשות (הצמדה של חלק מהגג/לובי, שיוגדר בתשריט) והן זכויות הבניה שהוענקו מכוח תמ"א 38 (תיקון לתקנות) (7.5.08).

1.8.2120 ייחוד הערת אזהרה - כללי

נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן מבקש בעל המקרקעין לחלק את החלקה או לרשום את המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים - תירשם ההערה על כל אחת מהחלקות שנוצרו מהחלוקה או על כל אחת מהדירות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים. ביקש בעל המקרקעין לייחד את ההערה לחלקה מסוימת או לדירה מסוימת, יש לצרף לבקשה הסכמה בכתב של הזכאי. חתימת הזכאי על ההסכמה תאומת כדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה על ידי עורך דין.

1.8.2121 ייחוד הערות אזהרה ברישום בית משותף

- א. אפשר לקבל מעורך דין שערך את החוזים, הצהרה בדבר ייחוד ההערות בנספח מס' 38.
- ב. לגבי הערות אזהרה לטובת בנקים יש לנהוג כדלהלן:
- (1) אם רשומה הערת אזהרה לטובת זכאי (הלווה) וכן רשומה הערה לטובת בנק, המתייחסת ליחידה שרכש אותו זכאי, תיוחד ההערה לטובת הבנק לחלקת המשנה שבה יוחדה ההערה לטובת הזכאי ללא צורך בקבלת הסכמת הבנק.
- (2) אם לא רשומה הערת אזהרה לטובת הלווה יש לדרוש הסכמת הבנק (פ.ר. מיום 10.9.89).

1.8.2122 ייחוד הערות ברישום חלוקה

- א. הובהר, כי הנוהל הכלול בהנחיות הקיימות לעניין ייחוד הערות אזהרה הוא, שנדרשת הסכמת בעל ההערה או מיופה כוחו או הצהרת עורך הדין המתבססת על ידיעתו. ניתן לקשור הערת אזהרה לטובת בנק, ואין נדרשת הסכמת הבנק אלא אם כן לא רשומה הערת אזהרה לטובת הרוכש.
- ב. אשר לייחוד הערות אחרות בדבר הפקעה, אתר עתיקות, תקנה 27 וכיו"ב - הוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ותקנה 67 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, קובעות בעניין זה, וניתן להשתכנע על סמך קביעת מודד מוסמך ואין בהכרח חובה לפנות לקבלת הסכמת בעל ההערה, והכל בנסיבות כל מקרה (פ.ר. 15.9.98).

1.8.2130 הקנייה לרשות מקומית של חלק ממקרקעין הכפופים להערת אזהרה

- נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן מבקשים להפריש חלק מהמקרקעין לטובת רשות מקומית:
- א. אם ההפרשה נובעת מתכנית לחלוקה חדשה על פי חוק התכנון והבניה והבקשה לרישום החלוקה הוגשה - לפי סעיף 125 לחוק זה - אין צורך לקבל את הסכמת הזכאי לרישום ההפרשה.

- ב. לעומת זאת, אם ההפרשה מובאת לרישום שלא לפי סעיף 125 לחוק התכנון - יש לקבל את הסכמת הזכאי.
- ג. כאשר מקרקעין כפופים להערת אזהרה והוגשה בקשה לרשום עסקה באותם מקרקעין כאמור בסעיף 127ג לחוק המקרקעין, יש להיווכח: כי העסקה אכן מתחייבת מתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וכי שלושים יום לפני רישום העסקה נשלחה הודעה על כך לזכאי.
- העתק של התכנית אשר ממנה מתחייבת העסקה והעתק של ההודעה על כך שנשלחה (שלושים יום לפני רישום העסקה) לזכאי על פי הערת האזהרה, יתויקו בתיק הפעולה החריג אשר ייפתח עם הגשת הבקשה לרשום העסקה.
- כן יצורף לתיק תצהיר של המבקש את רישום העסקה, כי ההודעה אכן נשלחה, ביום _____ לזכאי על פי הערת האזהרה והמשלוח נעשה בדואר רשום (מסירה ביד ואישור מסירה).
- נמצא, שנתקיימו בעסקה הוראות סעיף 127(ג) לחוק, ועברו שלושים יום מיום משלוח ההודעה לזכאי, ולא הומצאו לרשם פסק דין, או צו של בית משפט, האוסרים או מונעים את עשיית העסקה ורישומה - לא תהא מניעה מלאשר את העסקה של הקניות חלק מהמקרקעין, למטרת דרכים או מדרכות או הרחבתם, על אף הערת האזהרה.
- אם הומצאו לרשם פסק דין, החלטה, או צו, שניתנו על ידי בית משפט האוסרים או מונעים את עשיית העסקה ורישומה - כי אז יירשמו בפנקס, לגבי המקרקעין הנוגעים בדבר, פסק הדין, ההחלטה, או הצו של בית המשפט (בהתאם להוראות סעיף 123(ב)(2) לחוק המקרקעין) והודעה על כך, בכתב, תשלח על ידי הרשם למי שהגיש את הבקשה לרשום העסקה.

1.8.2150 בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי שלוח

- א. כאשר הבקשה לרישום הערת אזהרה, מוגשת על ידי השלוח, ניתן לרושמה רק לאחר שהשלוח יציג את ההרשאה, כאמור בסעיף 3(ב) לחוק השליחות.
- ב. כאשר מסמך ההתחייבות חתום על ידי שלוח, יש צורך לצרף לבקשה את ייפוי הכוח. מקרה דומה נדון בע"ש 718/93 (מחוזי ת"א) ד"ר יוסף נ' מדינת ישראל (לא פורסם) (ניתן למצוא את פסק הדין בספרו של אריה אייזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, כרך א', בעמ' 361). בהחלטה קובעת כב' השופטת מ. פורת לאמור:
- "מן הראוי שבמקרים בהם נחתם חוזה על ידי שלוח, כבר בשלב מוקדם זה על השלוח להציג ייפוי כוח כדין ואין להסתפק בהצהרה של השלוח בדבר שליחותו.
- הערת אזהרה פוגעת בקניין של בעל המקרקעין ומונעת ממנו שליטה ופעולה ברכושו. פגיעה כזו אין להתיר על סמך הצהרה של מי שמתיימר להיות שלוח.
- הגבלת זכויות קניין ניתן לעשות אך ורק על סמך מסמכים תקפים.
- אין לאמר שבפני הרשם יש ראייה לכאורה על סמך הצהרה שאינה נתמכת בראיה כדין.
- לפיכך, לא הייתה צריכה להירשם הערת האזהרה מלכתחילה על סמך המסמך הבלתי שלם שהוצג".
- הערת האזהרה נמחקה.
- מהאמור לעיל נראה, כי מעתה ואילך, בכל מקרה בו מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה, בהסתמך על מסמך התחייבות החתום על ידי שלוח, יש לצרף לבקשה את כתב השליחות, בין אם הבקשה הוגשה על ידי השלוח ובין אם הוגשה על ידי הזכאי.

1.8.2160 רישום הערת אזהרה על פי התחייבות לטובת מספר זכאים

- א. הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי המתחייב, וההתחייבות ניתנה לטובת מספר זכאים, תירשם הערת האזהרה לטובת כל הזכאים המופיעים במסמך ההתחייבות. ביקש המתחייב לרשום את ההערה לטובת חלק מהם או אחד מהם, תירשם הערת האזהרה רק על שם אותם זכאים או אותו זכאי שהמתחייב ביקש לרשום.
- ב. הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי זכאי אחד מתוך מספר זכאים שלטובתם ניתנה ההתחייבות, תירשם ההערה על שמו בלבד, ולא על שם יתר הזכאים, על אף שביקש לרשמה על שם יתר הזכאים (אלא אם כן צירף ייפוי כוח).
- הערה: הוראה זו לא תחול כאשר ההתחייבות ניתנה לטובת בני זוג, והבקשה לרישום הערת אזהרה הוגשה על ידי אחד מהם. במקרה זה, כאשר בן הזוג האחד מבקש לרשום ההערה גם על שם בן הזוג השני - תירשם ההערה בהתאם לבקשתו (בצירוף צילום ספח תעודת הזהות של המבקש).

1.8.2170 בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים

- א. משמונה כונס נכסים ומוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות שניתנה לאחר מינוי הכונס - אין לרשום הערת האזהרה, אלא אם צורפה לבקשה הסכמת הכונס.
- ניתנה ההתחייבות לפני מינויו של כונס הנכסים - תירשם הערת האזהרה.
- יש להודיע לכונס הנכסים על רישום ההערה.
- ב. הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות של כונס הנכסים, על פי סמכותו, יש לרשום את הערת האזהרה.
- ג. תשומת לבכם לע"א 2077/92 **אדלסון נ' רייף**, פ"ד מז(3) 485 (1993) (22.2.97).

1.8.2171 רישום הערת אזהרה על התחייבות לעשות עסקה במקרקעין כאשר נתמנה כונס נכסים

- בפסק דין של בית המשפט המחוזי בירושלים ע"ש (מחוזי י-ם) 4/88 **קרמר נ' המפקח על רישום מקרקעין**, פ"מ תש"ן(1) 329, נדון מקרה שבו מונה כונס נכסים לחברה הרשומה בפנקס המקרקעין. בית המשפט אישר עסקת מכירה לטובת רוכש א' אשר מכר חלק מהמקרקעין לרוכש ב'.
- הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת רוכש ב' בהסכמת הכונס.
- בקשה לרישום ההערה לטובת ב' נדחתה, מן הטעם שבית המשפט לא הסמיך את הכונס לרשום הערה לטובת ב'.
- בפסק הדין נקבע על ידי בית המשפט לאמור: "אישור המכירה ע"י ביהמ"ש, טומן בחובו את הסמכת כונס הנכסים לעשות את כל הפעולות הנלוות למכירת הנכס, כולל הגשת בקשה או מתן הסכמה לרישום הערות אזהרה לטובת הזכאי, ומי שהזכאי העביר לו חלק מזכויותיו, כל עוד הבעלים או ביהמ"ש לא סייג זאת במפורש".

1.8.2180 רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוטרופוס בשם קטין

- א. לאור פסיקת בית המשפט העליון [ד"נ 17/75 **נחול נ' לוי**, פ"מ ל(2) 113 (1976)] פסק דין ל(2) עמ' 113) הסכם שנעשה על ידי אפוטרופוס של קטין, למכירת מקרקעי הקטין, יש

לראות כהצעה בלבד ולכן אין לרשום הערת אזהרה על סמך הסכם זה, כל עוד לא אושר על ידי בית המשפט.

ב. אותו כלל יחול גם כאשר מנהל עיזבון התחייב בהסכם לעשות עסקה במקרקעי עיזבון ומבקשים לרשום על כך הערת אזהרה, זאת מאחר שגם מנהל עיזבון אינו מוסמך לעשות "פעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי חוק" אלא אם בית המשפט אישר תחילה (סעיף 97 לחוק הירושה).
התחייבות כזאת, כפי שנפסק על ידי בית המשפט העליון, היא בגדר "פעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי חוק" וכל עוד לא אושרה על ידי בית המשפט רואים אותה כהצעה בלבד.

1.8.2181 התחייבות לרישום הערת אזהרה לזכות קטין

סעיף 126 (א) לחוק המקרקעין אינו מתייחס לשאלה אם דרושה התחייבות חוזית דווקא, הנשענת על תהליך של הצעה וקיבול.
הוא מסתפק בקיום התחייבות של בעל הזכות הרשום. הסעיף מדבר על התחייבות, אשר באה לידי ביטוי לא רק בחוזה, אלא במסמך אחר או בהרשאה בלתי חוזרת. מכאן, שאין מניעה לרישום הערה בגין התחייבות חד צדדית. ודוק - בעניין זה קיימת חשיבות לשאלה לפי בקשתו של איזה צד נרשמה ההערה.
לאור האמור, סוכם כי ניתן לרשום הערת אזהרה בגין התחייבות של בעל הזכויות במקרקעין לטובת הקטין, על פי בקשת בעל הזכות הרשומה (ולא יהיה צורך באישור בית משפט לרישום הערת האזהרה). אם לעומת זאת הבקשה לרישום ההערה מוגשת על ידי הזכאי, הקטין, כי אזי יש צורך באישור בית משפט לרישום הערת האזהרה. בכל מקרה אחר יש לבקש את אישור בית משפט כתנאי לרישום הערת אזהרה לטובת הקטין.
יוער, כי אין כל סתירה לאמור בנוהל 1.8.2180 (פ.ר. 16.5.10).

1.8.2190 רישום הערת אזהרה על סמך פסק דין

א. כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה, והמסמך המצורף לבקשה הוא פסק דין של בית המשפט (בין אם זה פסק דין בדבר אכיפה ובין אם זה פסק דין הצהרתי) אפשר לרשום את הערת האזהרה, וזאת בתנאי שעל סמך אותו פסק דין אפשר היה לרשום את המבקש כבעל זכות במקרקעין.
ב. ההערה האמורה תירשם לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

1.8.2191 רישום הערת אזהרה או עיקול בתקופת ההסדר

א. הערת אזהרה או עיקול שהוגשו לרישום לאחר פרסום לוח הזכויות ולפני שליחת לוח הזכויות לרשם המקרקעין, יועברו לטיפול פקיד ההסדר; פקיד ההסדר יטפל בבקשה או בעיקול וככל שאלה ימצאו כשרים לרישום, יוציא הודעת תיקון לפי סעיף 77 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט - 1969.
הודעת התיקון תישלח לרשם המקרקעין יחד עם הלוח והמסמכים ששימשו בסיס להודעת התיקון.
ב. בקשה לרישום הערת אזהרה הנוגדת את תוכן הערת אזהרה הראשונה לא תירשם אלא אם הסכים לה בעל הערת האזהרה הקודם (מק' 4/88).

1.8.2192 רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין ואישור עסקאות בכפוף להערות

אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.2.1340](#)

1.8.2200 רישום הערת אזהרה בגין הסכם שיתוף

[ראה הוראת נוהל 1.5.1020](#)

1.8.2202 ביטול הרישום של משכנתאות והערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הבנק

הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ

[ראה הוראת נוהל 1.6.2112](#)

1.8.2203 מחיקת הרישום של הערות אזהרה לזכות חברת עמידר

א. בפנקסי המקרקעין רשומות הערות אזהרה לזכות חברת עמידר בגין התחייבות רוכשי הדירות להימנע מהעברת זכויותיהם לאחרים (בדרך כלל מצוין במרשם, כי ההתחייבות היא עד לתאריך מסוים).

ב. במכתב מס' 3408 מיום 18.3.91 הודיעה החברה על הסכמתה למחיקת הערות בתנאים הבאים:

(1) צוינה במרשם תקופת ההתחייבות - והמועד חלף.

(2) אם במהלך העבודה תימצא הערת אזהרה שלגביה לא צוינה במרשם תקופת ההתחייבות וחלפו שלוש שנים מיום רישומה, ניתן למחקה מהפנקס גם אם לא הוגשה בקשה למחיקת ההערה.

אותרה, אפוא, במהלך העבודה, הערה כאמור בסעיפים (1), (2) יש למוחקה.

1.8.2204 רישום שעבודים במטבע זר

[ראה הוראת נוהל 1.6.2060](#)

1.8.2210 רישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות

כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות הניתנת על ידי בעל המקרקעין לטובת בנק למשכנתאות לשם הבטחת הלוואה שהבנק נותן ללווה (שהוא בדרך כלל רוכש דירה מבעל המקרקעין), יש לרשום בפנקס המקרקעין את שם הלווה בסוגריים. נוסח הרישום יהיה כדלהלן:

"הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

לטובת הזכאי _____ (הלווים) - _____ (

(שם הבנק) (שם הלווה)

על סך _____ שטר _____ מיום _____."

ציון שם הלווה יקל על איתור ההערות על ידי המעוניינים (בדרך כלל הבנקים משכנתאות) וכן על הלשכה בעת רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים וייחוד הערות האזהרה לגבי כל דירה.

1.8.2212 רישום הערת אזהרה למשכנתה על פי ייפוי כוח

הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות למשכנתה, בגין הלוואה שקיבל רוכש דירה, וזאת בהסתמך על ייפוי כוח בלתי חוזר המסמך את השלוח לפעול לביצוע הפעולות הדרושות

להעברת זכויות הקניין בדירה לרוכש, אך אינו כולל הרשאה מפורשת לרישום הערת אזהרה למשכנתה - ניתן להיענות לבקשה.

סעיף 5 (א) לחוק השליחות, התשכ"ה - 1965 קובע, כי השליחות חלה - באין הגבלה בהרשאה - על כל פעולה הדרושה באופן סביר לביצועו התקין של נושא השליחות, ונטילת הלוואה לצורך הרכישה נחזית כפעולה שעונה לאמור לעיל (פ.ר. 15.9.98).

1.8.2214 שינויים בשטר רישום/תיקון/פדיון משכנתה או בהתחייבות לרישום משכנתה

[ראה הוראת נוהל 1.6.2032](#)

1.8.2221 רישום משכנתה על זכות שרובצת עליה הערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.6.2072](#)

1.8.2222 רישום משכנתה לאחר רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה

[ראה הוראת נוהל 1.6.2073](#)

1.8.2230 רישום הערת אזהרה בגין הלוואה שמקבל נכה או עולה

בפסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב בתאריך 25.3.76 (ע"ש 13/76) נידונה השאלה האם עולה שמקבל הלוואה ובגין אותה הלוואה נרשמת הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתה על ידי בעל המקרקעין (שאיננו העולה) - חייב או פטור מאגרה. בית משפט השלום החליט לפטור את העולה מאגרה. בהתאם לכך, יש לפטור מאגרה בעד רישום הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתה אף אם הנכה או העולה אינם בעלי המקרקעין, ובלבד שההתחייבות לרישום המשכנתה ניתנה בגין הלוואה שמקבל הנכה או העולה. לגבי נכה - יש לקבל ממנו את האישור המקובל על היותו נכה. לגבי עולה - יש לקבל אישור ממנהל מס שבח שבעד המקרקעין שרכש קיבל פטור מתוספת מס על פי תקנה 12 לתקנות מס שבח מקרקעין (תוספת מס), תשל"ה - 1974 ותצהיר של העולה כי ההלוואה שלהבטחתה נרשמה הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתה, משמשת כערובה לתשלום מחיר הדירה. לא הומצאו אישורים כנ"ל, תשולם האגרה, ועם המצאת האישורים היא תוחזר.

1.8.2240 אימות חתימות הזכאי על בקשה למחיקת הערת אזהרה או על הסכמה

חתימת הזכאי על הסכמתו לרישום בעסקה הסותרת את תוכן ההערה וכן חתימת הזכאי למחיקת ההערה - תאומת כדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה,

1.8.2250 האגרה בעד מחיקת הערת אזהרה

בגין מחיקת הערת אזהרה תיגבה האגרה כפי שנקבע בתקנות. אם המחיקה מתייחסת להערה שנרשמה על מספר חלקות תגבה אגרה אחת.

1.8.2251 ביטול הערת אזהרה על פי סעיף 132(א)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

סוכם עם מנהל מס שבח כי זכאי על פי הערת אזהרה המבקש לבטל רישום הערת אזהרה בפנקס, לא יידרש להמציא אישור מס שבח.

1.8.2252 ביטול הערות אזהרה לזכות בנקים למשכנתאות

בקשות לביטול הערות אזהרה של בנקים למשכנתאות ושל חב' כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, ושל חב' מנורה - חברה לביטוח בע"מ יוגשו על גבי טפסים בטיחותיים העונים על הקריטריונים שנקבעו על ידי משרד האוצר.

1.8.2253 מחיקת הערת אזהרה בנוגע לבתי אבות

המדובר במקרים בהם רשומות הערות אזהרה לטובת דיירי בתי אבות שנפטרו, ומבוקש למחוק את הערות האזהרה, בהתאם להוראת סעיף 132 לחוק המקרקעין, כאשר לא ניתן לאתר את כל היורשים לקבלת הסכמתם למחיקה והטענה שעילת ההערה בטלה. במקרים אלה יש לבדוק את ההתחייבויות ששימשו יסוד לרישום הערות האזהרה, ובין השאר כי המדובר ב"צד מעוניין", אם ישנם ייפוי כוח למחיקת ההערות (שבדרך כלל ניתנים במעמד חתימת החוזה, כך שמחיקה על בסיס ייפוי הכוח היא דרך המלך בעניין זה), הצהרת עורך דין המגיש את הבקשה למחיקה בדבר קיומם או אי קיומם של צווי ירושה ו/או צווי קיום צוואה של מוטבי הערות האזהרה (לאחר שבדק במשרדי האפוטרופוס הכללי ובאתר האינטרנט של הרשם לענייני ירושה). עוד יש להמציא תעודות פטירה, תצהיר של גורם מוסמך בבית האבות וכן תצהיר של לפחות אחד מבין היורשים ו/או זכאים לרשת לבקשה למחיקת ההערה. במקרים מסוימים ניתן גם להורות על פרסום הודעה בעיתונות. כן יש לבקש כל הדרוש להנחת דעת רשם המקרקעין, במקרה הספציפי, לצורך מחיקת הערת האזהרה (פ.ר. 30.4.09).

1.8.2260 רישום הערה על הגבלת כשרות על פי סעיף 129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט -

1969 - לפי בקשת ה"ק"ר לטיפול בחסויים"

א. בקובץ התקנות מס' 3663 מיום 10.2.77 פורסם צו של שר המשפטים שנקרא "צו ההקדשות לצרכי צדקה (ק"ר טיפולים בחסויים)", תשל"ז - 1977. על סמך צו זה ובהתאם לפקודת ההקדשות לצרכי צדקה, יוסד על ידי מר עמרם בלום, האפוטרופוס הכללי בישראל ("המייסד"), הקדש לצרכי צדקה בשם "ק"ר לטיפול בחסויים" שמטרתו אינה עשיית רווחים או הפקת כל טובת הנאה. שטר ההקדש נחתם ביום 4.1.77 בפני המפקח על ההקדשות.

ב. עם התמנות הק"ר, על ידי בית המשפט המחוזי, כאפוטרופוס על רכושו של חסוי היא מוודאת אם קיים נכס הרשום על שמו בפנקס המקרקעין ופועלת לרישום הערה על הגבלת כשרות, על פי סעיף 129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, כדי למנוע עשיית עסקה במקרקעין אלה בעתיד, ללא הסכמת הק"ר.

ג. בפגישה עם מזכיר הק"ר סוכם כי הבקשות שתוגשנה ללשכות רישום המקרקעין תהיינה

אחידות בהתאם לדוגמא ש**בנספת מס' 24**.

לטופס הבקשה יצורפו המסמכים הבאים:

(1) צו של בית המשפט המחוזי.

(2) **בקשה לנסח רישום** ותשלום אגרה כדין.

1.8.2261 רישום הערה על מינוי אפוטרופוס בנכס של חסוי

א. תשומת הלב מופנית לתקנה 10א לתקנות הכשרות המשפטיות והאפוטרופסות (סדר הדין וביצוע), התש"ל - 1970, הקובעת לאמור:

- 10א. (א) משנודע לאפוטרופוס שיש בנכסי החסוי מקרקעין או נכסים אחרים שמתנהלים לגביהם לפי כל דין פנקסים המשמשים לרישום זכויות בעלות, ידאג שתירשם בהם הערה על מינוי אפוטרופוס.
- (ב) הממונה על הרישום ירשום הערה כאמור משהוגש לו צו המינוי.
- ב. כאשר בית המשפט ממנה אנשים פרטיים כאפוטרופוסים על החסויים, ירשמו את שמם כמוטבים בהערה, בציון מס' תעודת הזהות של כל מוטב (אם אכן צוין פרט זה בצו).
- ג. תאריך החלטת בית המשפט המאזכר בעת רישום ההערה, הוא התאריך בו חתם השופט על הצו, ולא תאריך תחולת המינוי המצוין לעיתים בגוף הצו (1/99).
- ד. על רישום הערה בהתאם לתקנה זו אין לגבות אגרה.

1.8.2262 ביטול הערות בדבר מינוי אפוטרופוס עקב מות חסוי

- א. בסיפא לסעיף 62 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב - 1962 נקבע, כי אפוטרופסות על חסוי פוקעת במות החסוי.
- ב. לפני רישום ירושת החסוי, ההערה על מינוי אפוטרופוס תימחק עפ"י בקשת האפוטרופוס או עפ"י בקשת אדם אחר (יורש) שתבוא עליה הסכמת האפוטרופוס ותעודת הפטירה.
- ג. במועד הירושה או לאחר רישום הירושה – במידה והאפוטרופוס הינו אחד היורשים, תימחק ההערה על המינוי. במידה ואינו היורש, תישלח אליו הודעה על מחיקתה.
- ד. במקרים מיוחדים בהם המבקש טוען כי קבלת הסכמת האפוטרופוס מותנית ע"י האפוטרופוס (לדוגמא בעבור תשלום), תישלח הודעה לאפוטרופוס (פ.ר. 31.5.12).
- ה. לאור בקשה מטעם האפוטרופוס הכללי, יובהר, כי במקרים שבהם נרשמה במרשם המקרקעין הערה על מינוי אפוטרופוס לחסוי, החסוי נפטר, והאפוטרופוס הכללי התמנה כמנהל נכסי המנוח - ניתן למחוק, לבקשת האפוטרופוס הכללי, את ההערה שנרשמה בתקופת האפוטרופסות ולרשום הערה חדשה, כמבוקש (מק' 9/94).

1.8.2263 רישום הודעה בדבר מינוי כונס נכסים

- מונה כונס נכסים על ידי ראש ההוצאה לפועל, וההודעה בדבר המינוי הופנתה לרשם המקרקעין על ידי המוציא לפועל, יהיה רישום המינוי פטור מאגרה, אף אם ההודעה הועברה ללשכה ישירות על ידי הכונס (2/95).

1.8.2264 בקשה לרישום צו כונס נכסים המותנה בהפקדת ערבות על ידי הכונס

- בכל מקרה בו צו מינוי כונס נכסים שניתן על ידי בית המשפט, מותנה בהפקדת ערבות על ידי הכונס המתמנה, יש לוודא כי הופקדה הערבות כנדרש (או באישור שיצורף או בחותמת המוטבעת על גבי צו המינוי), בטרם ביצוע רישום ההערה בדבר המינוי (פ.ר. 2.5.13).

1.8.2270 רישום הערות אזהרה ו/או שעבוד על פי הסדר בין משרד האוצר למרכז

הקבלנים והבונים בישראל

- א. סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) קובע, כי מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד שהרווח ממנה נתון לשומת מס הכנסה, תהא פטורה ממס שבח.
- אישור פקיד השומה על גב טופס 5340 (טופס 50) הינו תנאי למתן הפטור ממס שבח ולהעברת הזכות במקרקעין על שם הרוכש.

- במקרים בהם לא מילא הקבלן את חובותיו כלפי רשויות המס, לא יינתן האישור ורוכשי הדירות לא יוכלו לרשום זכותם בפנקסי המקרקעין.
- ב. כדי לשפר השירות לציבור ולאפשר ביטחון לרוכשי הדירות במקרקעין סוכם, על דעת הנהלת האגף, כי קבלן יוכל לקבל טפסי 50 מראש לגבי נכסים שהוא עומד למכור אם מילא אחר אחד התנאים שפורטו בהסדר שנעשה עם מרכז הקבלנים והבונים בישראל.
- ג. על פי הסדר זה יכול הקבלן לרשום הערת אזהרה לטובת המדינה לגבי יחידה אחת או יותר בפרויקט הנבנה ו/או לשעבד אחוז מסוים מערך הפרויקט. רישום הערה כנ"ל הוא אחד מהתנאים שפורטו בהסדר האמור.

1.8.3000 חידוש רישום ורישום ראשון

1.8.3010 חידוש רישום - הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

סעיף 135 - זכות לחידוש רישום

מקרקעין שרישומם הושמד או טושטוש, כל התובע זכות בהם וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו רשאי לבקש חידוש רישום.

סעיף 136 - פרסום והתנגדות

- (א) הודעה על בקשת רישום לפי פרק זה תפורסם ברשומות.
- (ב) כל אדם המעוניין בדבר וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו שלא הגישו את הבקשה רשאי להגיש למפקח התנגדות לרישום תוך ששים יום מיום פרסום ההודעה.

סעיף 137 - ההחלטה בבקשת רישום או חידוש

- (א) המפקח יחליט בבקשת הרישום לפי סימן זה לאחר שנתן לצדדים הזדמנות לטעון טענותיהם ולהביא ראיותיהם; הוא רשאי לסטות מדיני הראיות אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת; החליט לסטות מדיני הראיות, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך.
- (ב) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.

סעיף 139 - כוחו של הרישום

רישום לפי סימן זה יהווה ראיה לכאורה לתכנון; אין בו כדי למנוע הסדר על פי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

סעיף 140 - הגבלת תחולה

הוראות סימן זה לא יחולו על מקרקעין שלגביהם אין לעשות רישומים בהתאם לסעיף 35 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

1.8.3020 חידוש רישום - הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011

תקנה 44 - בקשה לחידוש רישום

- (א) בקשה לחידוש רישום תוגש למפקח באמצעות הרשם שבלשכתו היו רשומים המקרקעין לפני שהושמד או טושטש הרישום.
- (ב) לבקשה יצורפו –
- (1) נסח מהרישום הקודם של המקרקעין, שטר קניין, תעודת רישום או כל מסמך אחר המעיד על הרישום של המקרקעין לפני שהושמד או טושטש ;
- (2) רשימה שפורטו בה שמו ומענו, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם שיש לו זכות באותם מקרקעין הטעונה רישום בפנקס ;
- (3) תצהיר לאימות המסמכים האמורים בפסקה (1) והרשימה האמורה בפסקה (2) (ראה [נספח מס' 25](#)).
- (ג) מגיש הבקשה ימציא כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

תקנה 46 - מסירת הודעה לבעלי הזכויות

נוסף על פרסום הודעה ברשומות, כאמור בסעיף 136(א) לחוק, יורה מפקח על מסירת הודעה על בקשה לפי סימן זה לכל אדם זולת המבקש שנכלל ברשימה שצורפה לבקשה כבעל זכות במקרקעין (בסימן זה – מעוניין), וכן ליועץ המשפטי לממשלה אם הבקשה לא הוגשה מטעם המדינה, ורשאי הוא להורות על פרסום הבקשה בעיתונים.

תקנה 47 - הגשת התנגדות

- (א) התנגדות לרישום, לחידוש רישום או לתיקון רישום מבוקש לפי תקנות 43 עד 45, תוגש בשני עותקים ובצירוף עותק אחד לכל מעוניין ; הוגשה בקשה או התנגדות קודמת, על ידי כמה מבקשים או מתנגדים לא יצורף אלא עותק אחד לכל אותם מבקשים או מתנגדים.
- (ב) בכתב התנגדות יצוינו –
- (1) שמו של המתנגד, מספר זהותו, מענו ומען למסירת מסמכים ;
- (2) הרצאה תמציתית של טענות המתנגדים.
- (ג) העתק כתב ההתנגדות יימסר מטעם המפקח לכל מעוניין.

תקנה 48 - מתן צו רישום במקרה שלא הוגשה התנגדות

תמה התקופה להגשת התנגדות שנקבעה בסעיף 136(ב) לחוק, ולא הוגשה התנגדות, ושוכנע המפקח כי מן הדין הוא לרשום את המקרקעין, לחדש את רישומם או לתקן את הרישום הקיים, כמבוקש, ייתן צו לרישום, לחידוש רישומם או לתיקון הרישום, לפי העניין.

תקנה 49 - דיון כשהוגשה התנגדות

- (א) תמה התקופה להגשת התנגדות שנקבעה בסעיף 136(ב) לחוק, והוגשה התנגדות, יקבע מפקח מועד לדיון ויזמין את המבקש והמתנגד.
- (ב) בעת הדיון ישמע מפקח תחילה את טענות המתנגד ולאחר מכן את טענות המבקש ; המפקח רשאי, ככל שהדבר יראה לו דרוש, להתיר למתנגד להשיב לטענות המבקש.
- (ג) המפקח רשאי, בכל שלב של הליכים לפי סימן זה, להורות על הגשת טענות בכתב, נוסף על הטענות בעל פה או במקומן.

תקנה 50 - החלטת המפקח

- (א) שמע המפקח את טענות המתנגד וראה כי אין בהן לכאורה כדי להצדיק את דחיית הבקשה, הוא רשאי לתת את הצו לרישום המקרקעין כמבוקש בלי לשמוע את טענות המבקש.
- (ב) בתום הדיון רשאי המפקח לתת צו לרישום המקרקעין, לחידוש הרישום או לתיקון הרישום הקיים, לפי העניין, או לדחות את הבקשה.

תקנה 52 - תוכן הצו

בצו לרישום מקרקעין, לחידוש הרישום או לתיקון הרישום הקיים לפי סימן זה יפורטו כל הפרטים שייכללו ברישום המקרקעין, ברישום מחדש או בתיקון הרישום הקיים ובכלל זה הפרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, המשכנתאות, זיקות ההנאה וכל שאר הזכויות הנרשמות בפנקסים.

תקנה 53 - ביצוע הרישום

ניתן צו לפי סימן זה, ואין ערר עוד או ערעור עליו, יעבירו המפקח לרשם והרשם ירשום את המקרקעין לפי הוראות הצו.

1.8.3030 חידוש רישום – אגרה

עפ"י הוראות תקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974 - "חידוש רישום, על פי סעיף 135 לחוק - פטור מאגרה."

1.8.3040 חידוש רישום - הגדרות

- הגדרת המקרים שבהם יש לנקוט בפעולות של חידוש רישום בפנקסי המקרקעין:
- א. כאשר דף הרישום או חלק ממנו או רישום כל שהוא הושמד, אבד או טושטש ואין אפשרות לשחזר את הרישום על פי מסמכי היסוד וספר השטרות השמורים בלשכה (או בארכיון האגף).
- ב. כאשר דף הרישום או חלק ממנו טושטש באופן שלא ניתן לשחזר.

1.8.3050 המסמכים שיש לצרף לבקשה לחידוש רישום

- א. על המבקש או ב"כ לפנות למפקח באמצעות הרשם שבתחום לשכתו היו המקרקעין רשומים. בבקשה לרישום מקרקעין יתאר המבקש את המקרקעין וכן יפרט את העניין שיש לו במקרקעין (בעלים, יורש וכיו"ב) וכן יציין כל אדם שיש לו זכות באותם מקרקעין זולת המבקש.
- ב. נסח מהרישום הקודם של המקרקעין, שטר מכר, שטר קניין, תעודת רישום או כל מסמך אחר המעיד על הרישום של המקרקעין לפני שהושמד או טושטש.
- לא היו בידי המבקש המסמכים המקוריים אלא רק העתקים מהם, יציין זאת בבקשה ויפרט עד כמה שידוע לו, היכן שמורים המסמכים המקוריים.
- ג. רשימה המפרטת שם ומען, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם שיש לו זכות, באותם מקרקעין, הטעונה רישום בפנקס.
- ד. העתק מרישום המקרקעין ברישומי מס רכוש וקרן פיצויים, שיכלול פרטים על הבעלים הרשום, מועד הרישום ושטח החלקה; או אישור מאת מנהל מס רכוש וקרן פיצויים או

מטעמו כי המקרקעין אינם רשומים בפנקסיו; האמור בפסקה זו לא יחול אם הבקשה מוגשת מטעם המדינה.

- ה. העתק מרישום המקרקעין בפנקסי הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין שיכלול פרטים על הבעלים הרשום, מועד הרישום ושטח החלקה, או אישור מטעמה שהמקרקעין אינם רשומים בפנקסה.
- ו. אישור של מנהל המרכז למיפוי ישראל לגבי פעולות בלתי רצוניות במקרקעין, כגון הפקעה או פרצלציה.
- ז. אישור של מנהל המרכז למיפוי ישראל, שהמקרקעין נמצאים בתחום גבולות מדינת ישראל (כשיש ספק בעניין זה).
- ח. אישור מפקיד הסדר המקרקעין שלא נעשים במקרקעין הליכי הסדר.
- ט. תצהיר של המבקש לאימות כל העובדות, הפרטים, המסמכים והרשימות שצורפו לבקשה.
- י. תצהיר של אדם אחר לשם תמיכה בבקשה ובזכות שיש למבקש ו/או לבעלים במקרקעין.
- יא. היה המבקש יורש, או מיופה כוח או תאגיד, יצרף לבקשה צו ירושה או יפוי כוח או מסמכי התאגיד המעידים על קיומו - בהתאם לעניין.
- יב. כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

1.8.3060 חידוש רישום - פעולות הרשם

- א. יבדוק את הבקשה ויקפיד שכל הפרטים בה מולאו כראוי ושצירפו את כל המסמכים הדרושים לפי תקנה 44, כולל התצהיר.
- ב. היה המבקש מיוצג על ידי מיופה כוח, יוודא שיפוי הכוח מאושר כדין.
- ג. יפתח תיק פעולה של "חידוש רישום" ויתן לו מספר חריג.
- ד. יבדוק בקפדנות בפנקסי המקרקעין את נכונות הבקשה כדי לוודא שדף הרישום או חלק ממנו, או שרישום כל שהוא אותו מבקשים לחדש אכן הושמד, אבד, או טושטש באופן שלא ניתן לשחזור. בדיקה כזאת הכרחית כדי להבטיח מפני רישומים כפולים.
- ה. יבדוק את פרטי הרישומים מתוך תיק הפעולה ששימש יסוד על שם מבקש החידוש. הושלמה הבדיקה, יציין הרשם בעטיפת התיק את תוצאות הבדיקה - "רישום הושמד", "הרישום אבד", "הרישום טושטש" - לפי העניין.
- ו. יוודא מול פקיד ההסדר כי המקרקעין אינם נמצאים בהליכי הסדר.
- ז. נמצא שהמקרקעין בהליכי הסדר, אין לחדש את הרישום (כאמור בסעיף 140 לחוק המקרקעין) אלא אם הרשה זאת פקיד ההסדר.
- ז. במקום שקיים ספק אם המקרקעין נמצאים בתחום גבולות מדינת ישראל (במיוחד ברישומים בפנקסי השיטה הישנה), יבדוק את הסוגיה מול המרכז למיפוי ישראל.
- ח. יברר במרכז למיפוי ישראל אם לא חלו שינויים בהגדרת הנכס (איחוד, חלוקה, תיקוני שטח וגבולות וכיוצא בזה).
- ט. יעביר להנהלת האגף את התיק על כל מסמכיו ותוך הקפדה שבעטיפת התיק יצוינו התרשומות הנזכרות לעיל, ובמיוחד התרשומת הנזכרת בסעיף (ה) לעיל.
- י. מאחר שנתונים רבים הנוגעים לפנקסים שרישומם הושמד, אבד או טושטש וכן נתונים אחרים מרוכזים בהנהלת האגף (מיקרופילם, תיקי חידוש רישום וכיו"ב) תיבדק הבקשה בהשוואה לנתונים הנמצאים.
- ממצאי הבדיקה יצוינו אף הם בעטיפת התיק.

יא. התיק יוחזר ללשכה ויועבר למפקח להמשך הטיפול.

1.8.3070 חידוש רישום - פעולות המפקח

- א. המפקח יבדוק את הבקשה ויכין הודעה לחידוש הרישום לפי הדוגמא [בנספח מס' 26](#).
העתק מההודעה ישלח, בצירוף מכתב לווי לפי הדוגמא [בנספח מס' 27](#) (א) (ב) (ג), לבאים:
- (1) למערכת רשומות לפרסום;
 - (2) ליועץ המשפטי לממשלה (אם הבקשה לא הוגשה מטעם המדינה);
 - (3) לרשות מקרקעי ישראל;
 - (4) לאפוטרופוס לנכסי נפקדים;
 - (5) לכל אדם שנכלל ברשימה שצורפו לבקשה כבעל זכות במקרקעין זולת המבקש;
 - (6) למרכז למיפוי ישראל, רחוב לינקולן 1 תל אביב.
- ב. יעקוב אחרי הפרסום ומיום הפרסום ימנה 60 יום.
- ג. חלפו 60 יום, ולא הוגשה התנגדות, ושוכנע המפקח כי מן הדין הוא לחדש את הרישום כמבוקש, יתן צו לחידוש הרישום באופן שהרישום יוחזר לאותו כרך ודף בפנקס המקרקעין הבלתי מוסדרים, או לדף המתאים בפנקס המקרקעין המוסדרים ויפרט את כל הפרטים שיכללו בחידוש הרישום כאמור בתקנה 52 לעיל.
- דוגמא לנוסח הצו - [בנספח מס' 28](#).
- ד. חידוש הרישום יהיה על שם בעל(י) הזכות האחרון כפי שהיה רשום בפנקס, אף אם נפטר או אף אם מכר את זכויותיו לאחר.
- גם רישום הירושה על שם היורשים או רישום הזכות על שם הקונים ייעשה לאחר חידוש הרישום ובדרך המקובלת.
- ה. הצו החתום ביחד עם תיק הפעולה יוחזר ללשכה עותקים מהצו יישלחו:
- (1) למבקש;
 - (2) להנהלת האגף;
 - (3) לפקיד ההסדר - במקרקעין בלתי מוסדרים.
- ו. הוגשה התנגדות, יטופל בה באמור בתקנות 49 ו-50 לעיל ובהתאם לתוצאות יינתן הצו.

1.8.3090 חידוש רישום חלקי

- א. רישום בעלות -
הוגשה בקשה לחידוש רישום על ידי אחד מבעלים משותפים, ולא על ידי כל הבעלים, יחודש הרישום על שם אותו בעל שהגיש את הבקשה בלבד, וזאת על אף שהמבקש פירט בבקשתו את שמות יתר הבעלים.
- הרישום על שם הבעלים האחרים יבוצע רק לאחר נקיטת כל ההליכים לחידוש רישום (פרסום ברשומות וכו'), שכן ייתכן שהבעל שלא הצטרף לבקשה מכר את זכותו לאחר והמקרקעין הועברו ונרשמו (לפני שהרישום אבד או הושמד או טושטש) על שם אותו אחר.
- ב. רישום חכירה ושעבודים אחרים -
אותו כלל הנזכר לעיל בסעיף א. יחול גם כאשר הבקשה לחידוש הרישום הוגשה על ידי חוכר מתוך מספר חוכרים, או על ידי בעל זכות שעבוד מתוך מספר בעלי זכויות שעבוד.

במקרה זה אם לבקשה לחידוש רישום לא הצטרף הבעל, יחודש הרישום רק על שם החוכר, או בעל זכות השעבוד, ואילו בעמדות הבעלות יירשם: "טעון חידוש רישום" (ללא אזכור שם הבעלים).

1.8.3100 רישום הערה בפנקס לאחר חידוש הרישום

לאחר שחודש הרישום, יש לרשום בפנקס בטור "הערות", בעמודה שבה חודש הרישום, את ההערה הבאה (בין בפנקס השטרות ובין בפנקס הזכויות):
"הרישום חודש לפי סעיף 137 לחוק המקרקעין והוא מהווה ראייה לכאורה לתוכנו."

1.8.3110 חידוש רישום - רישום מקרקעין, שמוקנים לרשות ציבורית מכח הפקעה

א. כאשר מקרקעין מוקנים לרשות ציבורית מכח הדין [כגון: לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות, רכישה לצורכי ציבור - 1943; סעיף 2 (ג) לחוק רכישת מקרקעין (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג - 1953; סעיף 5 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) - 1943; סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965] ורישומם של אותם מקרקעין הושמד או טושטש באופן שטעון חידוש רישום - תרשם ההקנייה, בדף חדש, על פי הוראות הסעיף בחיקוק שמכוחו הוקנו המקרקעין לרשות הציבורית וסעיף 123 (ב) (3) לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (ולא בהליכים לפי סימן ג' לפרק ט' שבחוק המקרקעין).
ב. היו המקרקעין, כאמור, רשומים בפנקס השטרות (השיטה הישנה) - יש לבקש מהרשות המפקיעה, שתמציא לרשם:

- (1) אישור בכתב של פקיד ההסדר, כי המקרקעין לא הוסדרו;
 - (2) מפה לצרכי רישום, שהוכנה על ידי מודד כמשמעותו בפקודת המדידות;
 - (3) אישור של המודד המחוזי, כי המפה לפי החיקוק שמכוחו הוקנו המקרקעין לרשות הציבורית אכן תואמת את המפה לצרכי רישום.
- לאחר מכן יוכל הרשם לרשום בפנקס השטרות את הקניית המקרקעין לרשות הציבורית, כאמור בחיקוק המפקיע ולפי הפרטים שיומצאו לו על ידי המודד המחוזי.
- היו המקרקעין, כאמור, רשומים בפנקס הזכויות - תירשם ההקנייה בדפים חדשים:
- בעמודת "מהות הפעולה" יירשם - הקנייה לפי חוק _____ "פ מס' _____ שנה _____ עמ' _____ ;
 - בעמודת "שם הבעלים" יירשם - שמה של הרשות הציבורי, שלה הוקנו המקרקעין ;
 - בעמודת "החלק" יירשם - החלק, כאמור בחיקוק המפקיע ;
 - בעמודת "השטח" יירשם השטח שנקוב בלוח הזכויות, או במפת גוש הרישום, לצד כל אחת מהחלקות שמהוות את המקרקעין המופקעים.

1.8.3120 שיחזור רישום - הגדרות

הגדרת המקרים שבהם אין צורך לנקוט בפעולות של חידוש רישום:

א. כאשר דף הרישום או חלק ממנו בלתי ראוי לשימוש, בין מחמת התבלות ובין מחמת נזק או סיבה אחרת, אולם ניתן לקריאה ואין שום ספק ביחס לתוכן הרישום.

ב. כאשר דף הרישום או חלק ממנו הושמד או אבד או טושטש וקיימת אפשרות לשחזר את הרישום על פי מסמכי היסוד השמורים בלשכה (או ארכיון האגף) ובספר השטרות.

ג. כאשר רישום כלשהוא נמחק בטעות בין מחמת טעות של הרשם ובין מחמת טעות שנבעה מהמסמכים ששימשו יסוד לרישום.

1.8.3130 שיחזור רישום - פעולות

- א. לכל פעולה של שיחזור רישום ייפתח תיק פעולה. לתיק תצורף הבקשה (אם הוגשה על ידי בעל הזכות) או יצורף פרוטוקול של הרשם (אם השחזור נעשה ביוזמתו).
- ב. בקשה לשחזור הרישום יכול שתהא מוגשת על ידי בעל הזכות ויכול שתעשה ביוזמת הרשם.
- ג. התיק יועבר למפקח לאישורו.
- אשר המפקח את שיחזור הרישום, תירשם בפנקס בטור "הערות" בעמודה שבה שוחזר הרישום "הרישום שוחזר".
- ד. חודש הרישום מדף בלוי או מטושטש, תירשם הערה בטור "הערות" שבדף החדש: "הדף המקורי שמור בפנקס _____" ובדף המקורי - יועבר קו בסוף השורה האחרונה של הרישום, ותירשם הערה בטור "הערות" - "הרישום הועתק לדף חדש בפנקס _____".
- ה. את הדפים הבלויים או המטושטשים יש לשמור ולגנוז בפנקס מיוחד שימש למטרה זו, ולהבטיח שלא ישתמשו בהם בעתיד.

1.8.3140 פנקסים או דפים כפולים

- א. נעשתה פעולת חידוש רישום (עקב אובדן הפנקס או הדף) ולאחר מכן נמצא הפנקס המקורי או הדף המקורי, יערוך המפקח השוואה בין הפנקס או הדף המקורי, לבין הפנקס או הדף שרישמו חודש.
- ב. נמצא שאין סתירה, יש להעביר את כל הפעולות שנעשו בפנקס חידוש הרישום לפנקס המקורי ולציין בטור "הערות" - "הועבר מפנקס חידוש רישום בהתאם להוראות המפקח מיום _____".
- ג. בפנקס חידוש הרישום או דף חידוש הרישום יש לציין בטור "הערות" - "הרישום הועתק לפנקס המקורי _____" ואח"כ לגנוז אותו ולהבטיח שלא ישתמשו בו בעתיד.
- ד. נמצא שיש סתירה - יש להודיע על כך לממונה על המרשם.
- ה. פנקסים מקוריים שלא היו בשליטת הלשכה (כגון פנקסים שהיו בשליטת הירדנים או המצרים) והוחזרו ללשכה, יש לקבל מהממונה על המרשם הנחיות לגבי אופן הטיפול בהם.
- ו. הממונה על המרשם ישווה את הרישום עם המיקרופילם בכל מקרה של הקנייה לאפוטרופוס על נכסי נפקדים, או הסדר, או כל פעולה על פי חיקוק אם הבעלים האחרון הרשום בפנקס המקורי הוא הנכון ולא "דילגו" עליו בחידוש רישום. לצורך זה, יפנה הממונה לרשות המוסמכת ויביא לידיעתה את העובדות.

1.8.3200 רישום ראשון - הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

סעיף 134 – זכות לרישום ראשון

מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי מקרקעין, כל התובע זכות בהם רשאי לבקש את רישומם.

סעיף 136 - פרסום והתנגדות

(א) הודעה על בקשת רישום לפי פרק זה תפורסם ברשומות.

(ב) כל אדם המעוניין בדבר וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו שלא הגישו את הבקשה רשאי להגיש למפקח התנגדות לרישום תוך ששים יום מיום פרסום ההודעה.

סעיף 137 - ההחלטה בבקשת רישום או חידוש

- (א) המפקח יחליט בבקשת הרישום לפי סימן זה לאחר שנתן לצדדים הזדמנות לטעון טענותיהם ולהביא ראיותיהם; הוא רשאי לסטות מדיני הראיות אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת; החליט לסטות מדיני הראיות, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך.
- (ב) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.

סעיף 139 - כוחו של הרישום

רישום לפי סימן זה יהווה ראיה לכאורה לתכנון; אין בו כדי למנוע הסדר על פי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

סעיף 140 - הגבלת תחולה

הוראות סימן זה לא יחולו על מקרקעין שלגביהם אין לעשות רישומים בהתאם לסעיף 35 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

1.8.3210 רישום ראשון- הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011

תקנה 43 - בקשה לרישום ראשון

- (א) בקשה לרישום ראשון של מקרקעין תוגש למפקח באמצעות הרשם שבתחום לשכתו נמצאים אותם מקרקעין.
- (ב) לבקשה יצורפו –
- (1) תשריט המקרקעין שהכין מודד וכן בוקר ואושר לפי הוראות תקנות המודדים, חתום בידי כל בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים, כשהחתימות מאומתות בידי עורך דין.
 - לא עלה בידי מגיש הבקשה להחתים את בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים כאמור, יצרף לבקשה תצהיר מפורט ומנומק בדבר הסיבות לכך.
 - (2) טופס תיאור כללי של הקרקע חתום בידי המרכז למיפוי ישראל שפורט בו גבולות המקרקעין, להנחת דעתו של המפקח.
 - (3) העתק מרישום המקרקעין ברישומי מס רכוש וקרן פיצויים, או אישור של מנהל מס רכוש וקרן פיצויים או מטעמו כי המקרקעין אינם רשומים בפנקסיו. הוראות פסקה זו לא יחולו על בקשה המוגשת מטעם המדינה
 - (4) מסמכים המוכיחים את זכויותיו של המבקש לגבי המקרקעין נושא הבקשה.
 - (5) רשימה שפורטו בה שמו ומענו, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם זולת המבקש, שיש לו זכות באותם מקרקעין הטעונה רישום בפנקס.
 - (ג) המבקש יגיש כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

תקנה 46 - מסירת הודעה לבעלי הזכויות

נוסף על פרסום הודעה ברשומות, כאמור בסעיף 136(א) לחוק, יורה מפקח על מסירת הודעה על בקשה לפי סימן זה לכל אדם זולת המבקש שנכלל ברשימה שצורפה לבקשה כבעל זכות במקרקעין (בסימן זה – מעוניין), וכן ליועץ המשפטי לממשלה אם הבקשה לא הוגשה מטעם המדינה, ורשאי הוא להורות על פרסום הבקשה בעיתונים.

תקנה 47 - הגשת התנגדות

(א) התנגדות לרישום, לחידוש רישום או לתיקון רישום מבוקש לפי תקנות 43 עד 45, תוגש בשני עותקים ובצירוף עותק אחד לכל מעוניין; הוגשה בקשה או התנגדות קודמת, על ידי כמה מבקשים או מתנגדים לא יצורף אלא עותק אחד לכל אותם מבקשים או מתנגדים.

(ב) בכתב התנגדות יצוינו –

(1) שמו של המתנגד, מספר זהותו, מענו ומען למסירת מסמכים;

(2) הרצאה תמציתית של טענות המתנגדים.

(ג) העתק כתב ההתנגדות יימסר מטעם המפקח לכל מעוניין.

תקנה 48 - מתן צו רישום במקרה שלא הוגשה התנגדות

תמה התקופה להגשת התנגדות שנקבעה בסעיף 136(ב) לחוק, ולא הוגשה התנגדות, ושוכנע המפקח כי מן הדין הוא לרשום את המקרקעין, לחדש את רישומם או לתקן את הרישום הקיים, כמבוקש, ייתן צו לרישומם, לחידוש רישומם או לתיקון הרישום, לפי העניין.

תקנה 49 - דיון כשהוגשה התנגדות

(א) תמה התקופה להגשת התנגדות שנקבעה בסעיף 136(ב) לחוק, והוגשה התנגדות, יקבע מפקח מועד לדיון ויזמין את המבקש והמתנגד.

(ב) בעת הדיון ישמע מפקח תחילה את טענות המתנגד ולאחר מכן את טענות המבקש; המפקח רשאי, ככל שהדבר יראה לו דרוש, להתיר למתנגד להשיב לטענות המבקש.

(ג) המפקח רשאי, בכל שלב של הליכים לפי סימן זה, להורות על הגשת טענות בכתב, נוסף על הטענות בעל פה או במקומן.

תקנה 50 - החלטת המפקח

(א) שמע המפקח את טענות המתנגד וראה כי אין בהן לכאורה כדי להצדיק את דחיית הבקשה, הוא רשאי לתת את הצו לרישום המקרקעין כמבוקש בלי לשמוע את טענות המבקש.

(ב) בתום הדיון רשאי המפקח לתת צו לרישום המקרקעין, לחידוש הרישום או לתיקון הרישום הקיים, לפי העניין, או לדחות את הבקשה.

תקנה 52 - תוכן הצו

בצו לרישום מקרקעין, לחידוש הרישום או לתיקון הרישום הקיים לפי סימן זה יפורטו כל הפרטים שייכללו ברישום המקרקעין, ברישומם מחדש או בתיקון הרישום הקיים ובכלל זה הפרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, המשכנתאות, זיקות ההנאה וכל שאר הזכויות הנרשמות בפנקסים.

תקנה 53 - ביצוע הרישום

ניתן צו לפי סימן זה, ואין ערר עוד או ערעור עליו, יעבירו המפקח לרשם והרשם ירשום את המקרקעין לפי הוראות הצו.

1.8.3220 המסמכים שיש לצרף לבקשה לרישום ראשון

א. [בקשה לרישום מקרקעין](#), חתומה על ידי המבקש ומאומתת על ידי עורך דין).
הבקשה תכלול הסבר מפורט בדבר העניין ו/או הזכות שיש למבקש במקרקעין.

- ב. תשריט המקרקעין שהכין מודד כמשמעותו בפקודת המדידות וכן בוקר ואושר ככשר לרישום בהתאם להוראות שבתקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשמ"ז - 1987, חתום בידי כל בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים, כשהחתימות מאומתות בידי עו"ד. לא עלה בידי מגיש הבקשה להחתים את בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים כאמור, יצרף לבקשה תצהיר מפורט ומנומק בדבר הסיבות לכך.
- הערה: יש להקפיד ולבדוק את תאריך אישור התשריט על ידי המרכז למיפוי ישראל. במידה ועברו חמש שנים - אין לתשריט תוקף (תקנה 77 לתקנות המודדים).
- ג. טופס "תאור כללי של הקרקע" חתום בידי המרכז למיפוי ישראל, שפורטו בו גבולות המקרקעין, להנחת דעתו של המפקח.
- ד. מסמכים המוכיחים את זכויותיו של המבקש לגבי המקרקעין נושא הבקשה. לא היו בידי המבקש המסמכים המקוריים אלא רק העתקים מהם, יציין זאת בבקשה ויפרט עד כמה שידוע לו, היכן שמורים המסמכים המקוריים.
- ה. רשימה שפורטו בה שמו ומענו, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם שיש לו זכות במקרקעין סמוכים, הטעונה רישום בפנקס.
- ו. רשימה המפרטת את שמו ומענו, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם זולת המבקש, שיש לו זכות באותם מקרקעין, הטעונה רישום בפנקס.
- ז. העתק מרישום המקרקעין ברישומי מס רכוש וקרן פיצויים, שיכלול פרטים על הבעלים הרשום, מועד הרישום ושטח החלקה; או אישור של מנהל מס רכוש וקרן פיצויים, או מטעמו, כי המקרקעין אינם רשומים בפנקסיו. האמור בפסקה זו לא יחול אם הבקשה מוגשת מטעם המדינה.
- ח. העתק מרישום המקרקעין בפנקסי הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין שיכלול פרטים על הבעלים הרשום, מועד הרישום ושטח החלקה, או אישור מטעמה שהמקרקעין אינם רשומים בפנקסיה.
- ט. אישור של מנהל המרכז למיפוי ישראל, שלא נעשו במקרקעין פעולות בלתי רצוניות כגון: הפקעה, פרצלציה וכיו"ב.
- י. אישור של מנהל המרכז למיפוי ישראל, שהמקרקעין נמצאים בתחום גבולות מדינת ישראל (כשיש ספק בעניין זה).
- יא. אישור של האפוטרופוס על נכסי נפקדים (במקרה הצורך).
- יב. אישור מפקיד הסדר מקרקעין, שלא נעשים במקרקעין הליכי הסדר.
- יג. תצהיר של המבקש לאימות כל העובדות, הפרטים, המסמכים והרשימות שצורפו לבקשה.
- יד. תצהיר של אדם אחר לשם תמיכה בבקשה ובזכות שיש למבקש /או לבעלים במקרקעין.
- טו. כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

1.9.1000 ביטול סוגי מקרקעין

1.9.1010 הוראת החוק - סעיף 154 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

סעיף 154(א) לחוק המקרקעין מורה, "מקרקעין שעבר תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מתרוכה" יירשמו על שם המדינה, אולם אם היו המקרקעין בתחום רשות מקומית ועבר תחילת חוק זה היו דרכים או שטחים פתוחים למעט שפת ים, ששימשו בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית; יירשמו על שם הרשות המקומית.

1.9.1020 הגשת הבקשה - סעיף 154 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

בקשה לרישום מקרקעין כאמור על שם רשות מקומית, לפי הוראת סעיף 154 (א) לחוק, תוגש לרשם המקרקעין הממונה על הלשכה שבאזור פעולתה כלולים אותם מקרקעין. לכתב הבקשה יש לצרף את המסמכים הבאים:

- א. נסח מאושר מרישום של המקרקעין, נשוא הבקשה;
- ב. תצהיר של ראש הרשות המקומית ומסמכים אחרים להוכחה, כי אכן שימשו המקרקעין בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית;
- ג. הודעה בכתב של רשות מקרקעי ישראל על עמדתה, בדבר ביצוע הרישום המבוקש.

1.9.1030 פעולות הרשם - סעיף 154 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

עם קבלת הבקשה - בצירוף המסמכים הנדרשים, כמפורט לעיל - יפתח רשם המקרקעין תיק פעולה זמני ויעבירו אל הממונה על המרשם למתן הוראות. רישום המקרקעין על שם הרשות המקומית יבוצע רק בהתאם להוראה בכתב של הממונה, לאחר שיווכח, כי אכן נתמלאו תנאי סעיף 154 (א) לחוק בהתחשב עם הוראת סעיף 156.

1.9.1040 הרקע התחיקתי לסעיף 157 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

עד לשנת 1937 הייתה אפשרות בידי בעל מקרקעין להפריד בין הקרקע ומחוברים שעליה (מבנה או מטע). בהתאם לכך נעשו בפנקסי המקרקעין רישומים של מחוברים, בנפרד מן הקרקע, באחת משתי צורות:

- א. יש והמחוברים נרשמו, בנפרד מן הקרקע, על שמו של אדם אחד (שהוא הבעלים הן של הקרקע והן של המחוברים).
- ב. יש ובעל הקרקע מכר את המחוברים לאדם אחר ואז היו הקרקע והמחוברים רשומים כנכסים נפרדים על שמות בני אדם שונים.

בשנת 1937 חוקק תיקון בפקודת העברת קרקעות, שבו נקבע, כי מכאן ואילך לא ייעשה כל רישום נפרד ביחס לבעלות במחוברים או הזכות לבנות ולהוסיף בהם מבנים או נטיעות. אולם הוראות התיקון האמור לא חלה על בנינים ונטיעות שנרשמו קודם לכן, בנפרד מן הקרקע. כידוע, בוטלה הוראת סעיף 157(ב) לחוק המקרקעין - המחייבת את איחוד הרישום של קרקע ומחוברים הרשומים בנפרד בפנקסי המקרקעין, כאשר הקרקע רשומה בנפרד על שם א' והמחוברים רשומים בנפרד על שם ב'. פעולת האיחוד ברישום נעשית בדרך של מכירה כאשר שני הצדדים, בעל הזכות בקרקע ובעל הזכות במחוברים, הסכימו לכך.

אין מניעה שפקיד ההסדר יפעל בדרך זו, בכל אחד משלבי ההסדר, כך שעם ביצוע פעולת המכירה יהיה בעל אחד לקרקע ולמחוברים.

1.9.1050 סעיף 157 - ביטול המחוברים

נקבע בסעיף 157 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, כי "מבנים או נטיעות (להלן - מחוברים) שערב תחילתו של חוק זה היו רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יירשמו על שמו כיחידה אחת, והרישום הנפרד יבוטל."

מכאן, שכאשר עובדי המרשם מאתרים בפנקסי המקרקעין מחוברים הרשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד (אגב הגשת בקשה למתן שירות, כגון: עיון, הכנת העתק מאושר, רישום של עסקה, רישום ירושה, או פעולה אחרת) שומה על רשם המקרקעין לרשום תחילה את המחוברים על שמו של אותו אדם, כיחידה אחת, ולבטל את הרישום הנפרד.

1.9.1060 סעיף 157 - בירור הזהות בין בעל הקרקע ובין בעל המחוברים

אם הקרקע והמחוברים נרשמו בנפרד על שמו של אותו אדם, ללא ציון מספר זהות - יש להיווכח, שבעל הקרקע אכן זהה עם בעל המחוברים, על פי תצהירים שיומצאו לרשם, כמקובל. החובה לבטל רישום נפרד של מחוברים ולרשום אותם כיחידה אחת חלה, כאמור, רק על אותם מחוברים שנרשמו בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד.

1.9.1070 סעיף 157 - נוסח הרישום בפנקסים

- א. על הדף, שבו רשומים מחוברים, יצוין - "הרישום הנפרד בוטל, כאמור בסעיף 157 לחוק. ראה איחוד הרישום בדף מס' _____ כרך מס' _____ ו/או בחלקה _____ גוש _____."
- ב. על הדף, שבו רשומה הקרקע, יצוין - "נרשם כיחידה אחת, כאמור בסעיף 157 לחוק. ראה ביטול הרישום הנפרד בדף מס' _____ ו/או בחלקה _____ גוש _____" ורק לאחר מכן אפשר לתת למעוניין את השירות המבוקש.

1.9.1080 סעיף 157 - מחוברים וקרקע הרשומים בנפרד על שמות בני אדם שונים

כאשר הקרקע ומחוברים עליה רשומים כנכסים נפרדים על שמות בני אדם שונים - אין חובה לרשום את שני הנכסים כיחידה אחת ולבטל את הרישום הנפרד של המחוברים, וממילא אפשר לתת למעוניין בדבר שירותים, לגבי נכסים כאלה, בהתאם לחוק וכאמור בתקנות.

עם זאת אפשר לרשום שני נכסים נפרדים (של בני אדם שונים) כיחידה אחת ולבטל את הרישום הנפרד, באמצעות פעולת מכר או בהסתמך על הסכמה בכתב של בעלי הנכסים הנפרדים שהחתימות עליה אומתו כדרך שמאמתים שטר עסקה או לפי צו בית משפט מוסמך.

1.9.1090 סעיף 157 - תשלומי חובה

מאחר שמעבר לפעולה, כאמור, עומדת "מכירה" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 יש לצרף אל הבקשה לרישום גם אישורים של מנהל מס שבח מקרקעין על תשלום מס רכישה ומס שבח, או פטור מהם, וכן אישורים של מנהל מס רכוש ושל ראש הרשות המקומית על סילוק מס הרכוש ותשלומי החובה שחלים על בעלי הנכסים.

1.9.1100 רישום מחוברים ותיאורם בלוח זכויות

כידוע, בוטלה הוראת סעיף 157(ב) לחוק המקרקעין - המחייבת את איחוד הרישום של קרקע ומחוברים הרשומים בנפרד בפנקסי המקרקעין, כאשר הקרקע רשומה בנפרד על שם א' והמחוברים רשומים בנפרד על שם ב'. פעולת האיחוד ברישום נעשית בדרך של מכירה כאשר שני הצדדים, בעל הזכות בקרקע ובעל הזכות במחוברים, הסכימו לכך. אין מניעה שפקיד ההסדר יפעל בדרך זו, בכל אחד משלבי ההסדר, כך שעם ביצוע פעולת המכירה יהיה בעל אחד לקרקע ולמחוברים.

2 תקנות המקרקעין (ניהול ורישום)

2.2 ארגון המרשם

מקרקעין הרשומים על שם הנציב העליון כנאמן לממשלת ישראל – התאמת רישומים	2.2.1010
רישום תאריך סיום תקופת חכירה	2.2.1020
סגירת פנקסי "השיטה הישנה" עד להצגת לוח זכויות	2.2.1070
ביטול פנקסי "השיטה הישנה" אחרי הצגת לוח זכויות	2.2.1080
העברת תיקים לבתי המשפט	2.2.1090
הפרדת פנקסי המקרקעין בין לשכות הרישום שבישראל ואלה שבאזורי יהודה ושומרון ואזור חבל עזה	2.2.1100
רישום מהות הפעולה בפנקסים לאחר הצגת לוח הזכויות	2.2.1110
רישום מספרים ישנים	2.2.1111
רישום בפנקסים לאחר הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים (שי) – פעולות רשמי המקרקעין	2.2.1120
תיקון לוחות זכויות ותיקון רישום בפנקסים החדשים על פי צווים של בתי משפט, שניתנו לאחר דיון בבקשות תיקון או בערעורים	2.2.1130
הרשאות לביצוע פעולות בנכסים המוקפאים להסדר	2.2.1131
פטור למוסדות ציבור - ביטול הערה	2.2.1150
ביטול הערה שנרשמה בשל חוב מס עיזבון	2.2.1151
העתקי מסמכים	2.2.1160
מסמכים בשפה האנגלית	2.2.1161
רישום שעבודים ברכוש משותף	2.2.1170
מתן שירות לשליחים	2.2.1210
טיפול בדואר נכנס	2.2.1220
מורשי חתימה בבנקים	2.2.1240
מספור גושי "א" במשבצות חקלאיות	2.2.1250

2.3 הליכי רישום

רישום עסקאות מקרקעין	2.3.1000
מסמכים ואישורים שיש להכניס לצורך רישום עסקה	2.3.1010
קבלת אישורים על תשלומי חובה	2.3.1011
העתקי מסמכים	2.3.1012
מסמכים בשפה האנגלית	2.3.1013
תיאור דירה בשטרי עסקה	2.3.1014
אימות חתימות על יפוי כוח	2.3.1020
העברת יפוי כוח בפני נוטריון - סעיף 14 לחוק הנוטריונים	2.3.1021
זיהוי צדדים לעסקאות במקרקעין	2.3.1030
תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן	2.3.1031
מספר זיהוי של תושב ישראל	2.3.1040
הוספת מס' זהות – פטור מאגרה	2.3.1041
שינוי שם	2.3.1042
הוכחת קיום חברה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	2.3.1050
מסמכי חברה בפירוק מרצון	2.4.1051

מסמכי תאגיד זר	2.3.1052
הוכחת קיום אגודה עותומנית או עמותה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	2.3.1060
הוכחת קיום אגודה שיתופית, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	2.3.1070
הוכחת קיום שותפות, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	2.3.1080
אימות תיקונים ותוספות במסמכים המשמשים יסוד לרישום עסקה במקרקעין	2.3.1090
הסבת זכות "בשרשרת"	2.3.1111
מכר על ידי רשות	2.3.1120
מכר לפי סעיף 34א לחוק המכר – קבלת אישור כונס נכסים	2.3.1121
רישום פסקי דין וצווים של בתי משפט	2.3.1130
רישום עסקה לאחר מינוי כונס נכסים	2.3.1131
רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן	2.3.1132
רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר	2.3.1140
העברת מקרקעין במישרין מהבעלים ליורשיו של רוכש	2.3.1150
העברת זכות ישירות על שם יורש קטין	2.3.1151
מיזוג חלקים של זכות, הרשומים על שם אותו אדם	2.3.1160
רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהסוכנות היהודית היא צד להן	2.3.1169
פטור מאישורי מיסים לגבי העברות הנוגעות לסוכנות היהודית	2.3.1170
זכויות חתימה – נציגי הסוכנות היהודית או נציגי ההסתדרות הציונית העולמית	2.3.1171
זכות חתימה בשם האפוטרופוס הכללי	2.3.1172
ביטול צו ניהול על ידי הכונס הרשמי – זכות חתימה	2.3.1173
בעלי זכויות חתימה על הודעות ביטול הערות ניהול של צו ניהול האפוטרופוס הכללי	2.3.1174
רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהם נכסי הכנסייה הרוסית	2.3.1180
פעולות במקרקעין שצד להן גוף כנסייתי	2.3.1182
רישום בפנקסים על פי פסק דין הצהרתי	2.3.1190
עסקה במקרקעין שמדינת חוץ היא צד לה	2.3.1200
תיאום מועד לאישור עסקאות וסיומן ברישום	2.3.1220
חתימת שטרי עסקה בלשכת רישום המקרקעין	2.3.1230
חתימת שטרי עסקה בפני עורך דין.	2.3.1240
תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן	2.3.1242
הגשת צילום ת.ז. של מגיש התיק והצדדים לעסקה	2.3.1243
דחיית עסקה שלא נמצאה כשרה לרישום	2.3.1249
אישור העסקה לרישום	2.3.1250
שימוש חוזר במסמכים מתוך תיקי פעולה גמורים	2.3.1251
דיווח לפקיד ההסדר על רישום עסקאות במקרקעין שלגביהם ניתן רישיון על ידי פקיד ההסדר	2.3.1260
עסקאות במקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק	2.3.1270
נוסח תשובת המרכז למיפוי ישראל לגבי מקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק	2.3.1280
עסקאות במקרקעין שאין ידיעה לגבי מיקומם	2.3.1290
עסקאות במקרקעין החצויים על ידי הקו הירוק	2.3.1300
רשות הדואר - העברת נכסים ופטור מאגרה	2.3.1320
היתר כללי - תקנה 11(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011	2.3.1330
רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין ואישור עסקאות בכפוף להערות אזהרה	2.3.1340
רישום ירושה	2.3.2000

הגשת בקשה לרישום הורשה	2.3.2020
מסמכים בשפה האנגלית	2.3.2021
רישום ירושה לכשמונה מנהל עיזבון	2.3.2030
צוואה שנעשתה בחו"ל	2.3.2031
סמכות בתי משפט לעניינים מקומיים באיו"ש ליתן צווי ירושה וצווים לקיום צוואה	2.3.2032
לגבי רכוש הנמצא בישראל	
סמכויות מנהל עיזבון שנתמנה בחו"ל	2.3.2033
סמכות בית דין דתי למנות מנהל עיזבון	2.3.2034
צו למינוי מנהל עיזבון - תקנות סדר הדין האזרחי (תיקון מס' 2)	2.3.2036
רישום ירושה במקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה	2.3.2050
רישום הערת אזהרה על התחייבות מנהל עיזבון או אפוטרופוס בשם קטין	2.3.2051
רישום ירושה בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בהם רשומה הערת אזהרה	2.3.2052
רישום ירושה של זכות הנובעת מהערת אזהרה	2.3.2053
רישום ירושה במקרקעין מעוקלים	2.3.2060
בקשה לרישום צו עיקול על נכסי מוריש לאחר רישום ההורשה	2.3.2061
העדר מספרי זיהוי של שמות היורשים בצו ירושה המוגש לרישום	2.3.2070
רישום הורשה לפי מלוא אמור בצו ירושה או בצו קיום צוואה	2.3.2080
יורש על תנאי דוחה וחיובי יורש	2.3.2090
יורש אחרי יורש – סעיף 42 לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965	2.3.2091
צוואות הדדיות	2.3.2092
רישום צוואה של יחידות בבית שטרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים	2.3.2100
העברת זכות שכירות בירושה	2.3.2110
העברת זכויות חכירה מהווונות בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל	2.3.2111
רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל	2.3.2112
איסור הורשת מקרקעין מסוג "מיר" בדרך של צוואה	2.3.2120
חוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 - רישום צווי ירושה	2.3.2121
רישום ירושת עיזבון על פי צוואה מקוימת והסכם של הזוכים לפי הצוואה, בדבר חלוקת העיזבון	2.3.2130
חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים - מס שבח ומס רכישה	2.3.2140
נכסים המוקנים לממונה על רכוש האויב (משנת 1939) – רישום ירושה	2.3.2150
אישור אי נפקדות ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי	2.3.2160
רישום ירושה כאשר צו הירושה כולל גם יורש שנפטר לפני מתן הצו	2.3.2170
העברת מקרקעין במישרין מהבעלים ליורשיו של רוכש	2.3.2171
העברת מקרקעין מיורשי בעל הזכות הרשומה ישירות לרוכשים	2.3.2172
העברת זכות ישירות על שם יורש קטין	2.3.2173
אגרת הורשה	2.3.2180
ביטול הערה שנרשמה בשל חוב מס עיזבון	2.3.2200
רישום הערות	2.3.3000
רישום הערות של ייעודם של מקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011	2.3.3010
הגדרת מקרקעי יעוד	2.3.3020
שינוי יעוד במקרקעין	2.3.3030

[2.3.3040](#) יעוד מקרקעין בתכניות מאושרות המוגשות לרישום

[2.3.4000](#) **רישום פסקי דין וצווים**

2.3.4010	מכר על ידי רשות
2.3.4020	רישום פסקי דין וצווים של בית משפט
2.3.4021	רישום צווים והחלטות - לשכות ההוצאה לפועל
2.3.4030	רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר
2.3.4040	רישום בפנקסים על פי פסק דין הצהרתי
2.3.4050	פטור מאגרה בעד רישום עיקול
2.3.4051	רישום הודעה בדבר מינוי כונס נכסים
2.3.4061	ביטול עיקולים לפי פקודת המיסים (גבייה)
2.3.4062	רישום וביטול עיקולים על ידי בית משפט
2.3.4070	עיקול מקרקעין לפי צו של בית דין רבני
2.3.4080	רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה
2.3.4090	צו הריסה
2.3.4100	רישום עיקול בתקופת ההסדר
2.3.4110	הודעות ממוחשבות על ביטול הליכים בהוצאה לפועל
2.3.4111	צווי עיקול והודעות על ביטול עיקולים על ידי לשכות ההוצאה לפועל
2.3.4120	רישום הערה על מינוי אפוטרופוס בנכס של חסוי
2.3.4130	ביטול הערות בדבר מינוי אפוטרופוס עקב מות חסוי
2.3.4140	רישום הודעה בדבר מינוי כונס נכסים
2.3.4150	ביטול עיקולים שנרשמו על ידי אגף המכס והמע"מ
2.3.4160	בקשה לרישום צו עיקול על נכסי מוריש לאחר רישום ההורשה

[2.3.6000](#) **רישום ראשון**

2.3.6010	רישום ראשון – הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
2.3.6020	רישום ראשון – הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011
2.3.6030	רישום ראשון – המסמכים שיש לצרף לבקשה לרישום ראשון

[2.3.7000](#) **חידוש רישום**

2.3.7010	חידוש רישום - הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
2.3.7020	חידוש רישום - הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011
2.3.7030	חידוש רישום - הוראות תקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה - 1974
2.3.7040	חידוש רישום - הגדרות
2.3.7050	המסמכים שיש לצרף לבקשה לחידוש רישום
2.3.7060	חידוש רישום - פעולות הרשם
2.3.7070	חידוש רישום - פעולות המפקח
2.3.7090	חידוש רישום חלקי
2.3.7100	רישום הערה בפנקס לאחר חידוש הרישום
2.3.7110	חידוש רישום - רישום מקרקעין, שמוקנים לרשות ציבורית מכח הפקעה
2.3.7120	שיחזור רישום - הגדרות
2.3.7130	שיחזור רישום – פעולות

פנקסים או דפים כפולים	2.3.7140
רישום חלוקה, פיצול או איחוד	2.3.8000
הגדרת מונחים לרישום פיצול, חלוקה ואיחוד	2.3.8010
החיקוקים הקשורים לרישום פעולת תכנון	2.3.8020
רישום איחוד, פיצול וחלוקה ביוזמת בעל המקרקעין ולפי בקשתו	2.3.8030
ייחוד שעבודים והערות בתכנית ביוזמת בעל המקרקעין	2.3.8040
זיקות הנאה בתכנית ביוזמת הבעלים	2.3.8050
מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית ביוזמת הבעלים	2.3.8060
בתים משותפים בתכנית ביוזמת הבעלים	2.3.8070
איחוד של חלקות בתכנית ביוזמת הבעלים	2.3.8080
פיצול או חלוקה בתכנית ביוזמת הבעלים	2.3.8090
מחיקת שעבודים בתכנית ביוזמת הבעלים	2.3.8100
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - תכנית ביוזמת הבעלים	2.3.8110
רישום איחוד וחלוקה ביוזמת וועדת תכנון - חלוקה חדשה	2.3.8120
רישום הבעלויות בתכנית חלוקה חדשה	2.3.8130
ייחוד שעבודים והערות בתכנית חלוקה חדשה	2.3.8140
זיקות הנאה בתכנית חלוקה חדשה	2.3.8150
מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית חלוקה חדשה	2.3.8160
בתים משותפים בתכנית חלוקה חדשה	2.3.8170
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - חלוקה חדשה	2.3.8180
רישום פיצול, חלוקה או איחוד על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים	2.3.8190
ייחוד שעבודים והערות בתכנית שיכון ציבורי	2.3.8200
זיקות הנאה בתכנית שיכון ציבורי	2.3.8210
מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית שיכון ציבורי	2.3.8220
בתים משותפים בתכנית שיכון ציבורי	2.3.8230
איחוד וחלוקה בתכנית שיכון ציבורי - אישורי מס	2.3.8240
מחיקת שעבודים בתכנית שיכון ציבורי.	2.3.8250
העברת המקרקעין מיד ליד בתכנית שיכון ציבורי	2.3.8260
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון בתכנית שיכון ציבורי	2.3.8270
תיקון לוח זכויות על פי פסק דין הכולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי גבולות	2.3.8280
מספור גושי "א" במשבצות חקלאיות.	2.3.8290
אגרות בפעולות תכנון	2.3.8300
מחוברים שנרשמו בנפרד מהקרקע	2.3.9000
הרקע התחיקתי לסעיף 157 לחוק המקרקעין.	2.3.9010
סעיף 157 - ביטול המחוברים	2.3.9020
סעיף 157 - בירור הזהות בין בעל הקרקע ובין בעל המחוברים	2.3.9030
סעיף 157 - נוסח הרישום בפנקסים	2.3.9040
סעיף 157 - מחוברים וקרקע הרשומים בנפרד על שמות בני אדם שונים	2.3.9050
סעיף 157 - תשלומי חובה	2.3.9060
רישום מחוברים ותיאורם בלוח זכויות	2.3.9070

ביטול רישומים	<u>2.3.10000</u>
ביטול זיקות הנאה שאין להן תוקף	<u>2.3.10010</u>
שוכר ההופך להיות בעל נכס	<u>2.3.10020</u>
העברת זכות שכירות בירושה	<u>2.3.10030</u>
שכירות שחלפה תקופתה	<u>2.3.10040</u>
ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים	<u>2.3.10050</u>
מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות שפורקו	<u>2.3.10051</u>
ביטול רישום משכנתה - כללי	<u>2.3.10060</u>
המסמכים הנדרשים להגשת בקשה לביטול הרישום של המשכנתה	<u>2.3.10070</u>
ביטול משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר	<u>2.3.10090</u>
ביטול רישום משכנתה - זיהוי מספר חלקה	<u>2.3.10100</u>
ביטול הערה שנרשמה בשל חוב מס עיזבון	<u>2.3.10120</u>
מחיקת עיקולים	<u>2.3.10121</u>

הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה	<u>2.3.11000</u>
הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה	<u>2.3.11010</u>
הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון	<u>2.3.11020</u>
הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה נעדר	<u>2.3.11030</u>
הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה - טיפול בכספים מופקדים	<u>2.3.11031</u>
הפקעת משכנתה על ידי הפקדה - חישוב הסכום המופקד	<u>2.3.11040</u>
שחרור כספים שנתקבלו מהפטר משכנתה דרך הפקדה	<u>2.3.11050</u>

2.4 עררים

נוהל טיפול בעררים לממונה	<u>2.4.1010</u>
--------------------------	-----------------

2.5 הוראות שונות

ביטול סוגי מקרקעין	<u>2.5.1000</u>
הוראת החוק - סעיף 154 לחוק המקרקעין	<u>2.5.1010</u>
הגשת הבקשה - סעיף 154 לחוק המקרקעין	<u>2.5.1020</u>
פעולות הרשם - סעיף 154 לחוק המקרקעין	<u>2.5.1030</u>
הפיכת מקרקע יעוד	<u>2.5.2000</u>
הגדרת מקרקעי יעוד	<u>2.5.2010</u>
הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור	<u>2.5.2020</u>
איסור עסקאות במקרקעי יעוד	<u>2.5.2030</u>
הליכי הטיפול בבקשות למתן אישורים לפי סעיף 111 לחוק המקרקעין	<u>2.5.2050</u>
טפסים	<u>2.5.3000</u>
טפסים	<u>2.5.3010</u>
עיונים	<u>2.5.4000</u>

עיון בתיקי פעולה	2.5.4010
הוכחת זיהוי	2.5.4011
עיון בתיק/שטר פעולה	2.5.4020
גביית אגרה	2.5.4070
אגרה עבור העתקי מסמכים מאושרים	2.5.4080
נוהל מתן שירות לתיקי בתים משותפים	2.5.4100
ביצוע שאילתות לאיתור נכסים	2.5.4110
חיוב אגרת עיון לגבי תיקי בתים משותפים	2.5.4111
בקשות לעיון בתיקי פעולה המוגשות על ידי תובעים המוסמכים מטעם היועץ המשפטי לממשלה	2.5.4120
נסחים	2.5.5000
מתן נסחי רישום לעמידר	2.5.5100
מתן נסחי רישום לחברת עמיגור	2.5.5101
גביית אגרה	2.5.5110
הזמנת נסחי רישום - רשות מקרקעי ישראל	2.5.5120
בקשות לנסחי רישום המוגשות על ידי תובעים המוסמכים מטעם היועץ המשפטי לממשלה	2.5.5140
תיקון טעויות	2.5.8000
תיקון טעויות סופר	2.5.8010
הגשת בקשה לתיקון טעות סופר	2.5.8020

2 תקנות המקרקעין (ניהול ורישום)

2.2 ארגון המרשם

רישומים

- א. לפי הוראת סעיף 1 לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951, מקרקעין שהיו ביום ה' באייר תש"ח (14.5.48), קניין הנציב העליון אם כנאמן בעד ממשלת ארץ ישראל ואם באופן אחר, הם נכסיהם של שלטונות ארץ ישראל; ובסעיף 2 לאותו חוק נקבע, כי נכסיהם של שלטונות ארץ ישראל הם נכסי מדינת ישראל מיום ו' באייר תש"ח 15.5.48.
- ב. לכן בכל מקרה שנעשה טיפול במקרקעין הרשומים על שם הנציב העליון יש להתאים את הרישומים ובמקום הנציב העליון לרשום את השם מדינת ישראל.
- ג. על הרשמים לאתר את הרישום ולרשום במקום הנציב העליון את מדינת ישראל. מקרקעין, אשר נרשמו בשם הנציב העליון כנאמן לממשלת ארץ ישראל, על הרשמים לתאם את הרישום ולרשום במקום הנציב העליון את מדינת ישראל וזאת בהסתמך על תקנה 3 לתקנות נכסי המדינה (מקרקעים), תשי"ב - 1952. בספרים יירשם - "תיאום הרישום לפי תקנה 3 לתקנות נכסי המדינה, תשי"ב - 1952".
- המדובר הוא רק במקרים שהרישום מתייחס למקרקעין הרשומים בשם "הנציב העליון כנאמן לממשלת ישראל".
- יש להקפיד על מילוי ההוראות בכל מקרה שנעשית פעולה או שניתן נסח רישום למקרקעין הרשומים כנ"ל.

2.2.1020 רישום תאריך סיום תקופת חכירה

רשם המקרקעין ירשום בפנקסים את תאריך סיום החכירה, הן לגבי שטרי חכירה והן לגבי שטרי העברת החכירה, של מקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל.

2.2.1070 סגירת פנקסי "השיטה הישנה" עד להצגת לוח זכויות

- א. סעיף 35 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969 קובע כי משהוצג לוח תביעות למקרקעין בישוב פלוני או בחלק ממנו, לא ייעשו בפנקסים הקיימים רישומים חדשים באותם מקרקעין, אולם רשאי פקיד ההסדר, לקבוע בהודעה לפי סעיף 11 תאריך, שממנו ואילך לא ייעשו בפנקסים הקיימים רישומים חדשים.
- ב. סעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט - 1969 מורה, וזה לשונו:
 - (1) בתקופה שבין סגירת הפנקסים הקיימים לבין הצגת לוח הזכויות לא תיעשה העברה מרצון של זכויות במקרקעין, חוץ מהעברה שפקיד ההסדר הרשה שתיעשה מיד מטעמי דחיפות.
 - (2) כל העברת זכויות שלא מרצון שחלה בתקופה האמורה, מחמת פטירה או מסיבה אחרת, יודיע עליה תובע הזכות לפקיד ההסדר".
- ג. כדי להבטיח מילוי הוראות אלו כדון, בכל מקרה של הגשת בקשה לרישום עסקה במקרקעין, חייבים עובדי לשכת הרישום לברר – אם המקרקעין נתונים בהליכי הסדר ואם כך הוא הדבר - אין להסכים לרישום העסקה, אלא אם כן ניתנה לכך הרשאה של פקיד ההסדר. ואם הודיע פקיד הסדר על סגירת הפנקסים – לא תיעשה כל העברה מרצון של זכויות במקרקעין, חוץ מהעברה שפקיד הסדר הרשה שתיעשה מיד מטעמי דחיפות.
- ד. יש להקפיד על עדכון הנכסים המוקפאים להסדר ולסגירת פנקסים, מיד לאחר פרסום כל הודעה מוקדמת על התחלת הסדר והודעה על סגירת פנקסים.

במקרים שבהם מתקשה רשם המקרקעין לאתר בפנקסי "השיטה הישנה" את מקרקעי הגוש שבהסדר - יש לפנות אל פקיד ההסדר, או אל המודד המחוזי ויסתייע במסמכים שבידיהם.

2.2.1080 ביטול פנקסי "השיטה הישנה" אחרי הצגת לוח זכויות

- א. בתום הליכי ההסדר, כאשר מקבלים הרשמים מפקידי ההסדר לוחות זכויות לרישום בפנקסי הזכויות, יש להבטיח במלוא ההקפדה, כי בעת ובעונה אחת עם ביצוע הרישומים בפנקסי הזכויות, במקרים בהם הרישום בפנקס השטרות בוטל והנכס הוסדר בשלמות – יבוטל הרישום הישן שבפנקס השטרות, אחרת – תירשם הערה על הסדרת חלק מהחלקה ברישום הישן.
- ב. נתקבל לוח זכויות בלשכת רישום המקרקעין, יש לוודא - לפני התחלת הרישומים בפנקסי הזכויות – כי ללוח הזכויות צורף נספח ללוח הזכויות הכולל את הרישום הישן לגבי כל אחת מהחלקות שהוסדרו (אם קדם להם רישום ישן).
- ג. עם רישום כל אחת מהזכויות בפנקס הזכויות ("השיטה החדשה"), על פי לוח הזכויות, יצוין בצד הרישום המקביל שבפנקסי "השיטה הישנה", ככל שהנכס הנדון הוסדר/הוסדר חלקית.
- ד. בפנקסי "השיטה הישנה", יצוין כי הנכס הוסדר (באופן חלקי או מלא), תוך הפניה ללוח זכויות מיום _____ ומילוי פרטי החלקה והגוש המוסדר.
- ה. לאחר רישום לוח הזכויות במלואו, ולפני תיוקו, תיערך בדיקה, אשר תבטיח שבנספח ללוח הזכויות ישנה התייחסות לגבי כל הרישומים שבפנקסי "השיטה הישנה" והאם יש לבטל את הרישום הישן.
- ו. גם אם בלשכה לא מנוהלים פנקסי שיטה ישנה, או שלגבי אותו לוח זכויות שנתקבל בלשכה אין פנקס מקביל של השיטה הישנה, יש לוודא שלגבי המקרקעין שהוסדרו לא קיימים פנקסי שיטה ישנה המנוהלים בלשכה אחרת. לשם כך יש לבוא בדברים הן עם פקיד ההסדר והן עם רשמי המקרקעין מאותו מחוז שבלשכתם מנוהלים פנקסי שיטה ישנה.

2.2.1090 העברת תיקים לבתי המשפט

- א. משהוגשה בקשה לתיק פעולה על ידי בית המשפט, יצולמו כל המסמכים שבתיק, יאושרו. התיק המצולם יועבר לבית המשפט בנוסף לתעודת עובד ציבור.
- ב. במידה ובית המשפט אינו מסתפק בתצלומים ומבקש את התיק המקורי, יש לשמור על מעקב אחרי התיק.

2.2.1100 הפרדת פנקסי המקרקעין בין לשכות הרישום שבישראל ואלה שבאזורי יהודה ושומרון

- א. פנקסים מקוריים שמצויים בלשכות הרישום שבניהול קמ"ט רישום מקרקעין באזור יהודה ושומרון ובהם רשומים מקרקעין שמצויים בשלמותם בתחומי מדינת ישראל, יועברו אל לשכות הרישום הרלוונטיות שבישראל. גם מפות לצרכי רישום ותיקי פעולה, לגבי מקרקעין אלה, יועברו אל לשכות הרישום שבישראל.
- ב. פנקסים מקוריים שמצויים בלשכות הרישום שבישראל - ובהם רשומים מקרקעין שמצויים, בשלמותם, באזורים שבאחריות קמ"ט רישום מקרקעין באזור יהודה

- ושומרון - יועברו אל קמ"ט רישום מקרקעין באיזור יהודה ושומרון. גם מפות לצרכי רישום ותיקי פעולה יועברו, כאמור, יחד עם פנקסי המקרקעין.
- ג. לגבי פנקסים שמצויים בלשכות הרישום שבישראל ובהם רשומים מקרקעין, כשחלק מהחלקות (באופן חלקי או בשלמות) נמצאות בתחומי ישראל וחלק מהחלקות (באופן חלקי או בשלמות) נמצאות בתחומים שבאחריות קמ"ט רישום מקרקעין באזורי יהודה ושומרון - תבוצע סריקה של דפי החלקות שבתחום יהודה ושומרון כאמור והקבצים הסרוקים יועברו אל קמ"ט רישום מקרקעין באזור יהודה ושומרון.
- ד. בכל מקרה שבו על סמך קביעה של המודד המחוזי במרכז למיפוי ישראל נמצא נכס הרשום בפנקסי המקרקעין ואשר מצוי בתחומי יהודה ושומרון, יצויין בפנקסי המקרקעין בהערה מיוחדת לגבי כל חלקה.
- ה. העיון באמצעות העותקים הסרוקים לגבי החלקות החצויות יינתן אך ורק בלשכות רישום המקרקעין בישראל.
- כל חלקה תוקפא בהקפאה מינהלית וביצוע פעולת רישום בחלקה החצויה יתבצע בתיאום בין קמ"ט רישום מקרקעין ובין רשם המקרקעין.
- ו. תיערך בדיקה וביקורת על ידי הרשמים ובתיאום עם המודד המחוזי, כדי להבטיח, שהעברת פנקסים, מפות ותיקים וכן דפי חלקות - כאמור בנוהל זה - תוסדר כנדרש.

2.2.1110 רישום מהות הפעולה בפנקסים לאחר הצגת לוח הזכויות

בעמודת "מהות הפעולה", בפרטי הבעלים שנרשמו לאחר הסדר בפנקס הזכויות יירשם "רישום בעלות לאחר הסדר" במקום המילה "רישום" שהייתה נהוגה בעבר.

2.2.1111 רישום מספרים ישנים

עם רישומו של לוח זכויות בפנקסים, יש לרשום בדף החלקה את המספרים הישנים לפני ההסדר, בהתאם לאמור בנספח ללוח הזכויות בו מפורט הרישום הישן מול כל חלקה שנוצרה בהליך ההסדר. מדובר כמובן בחלקות שהיו רשומות לפני ההסדר בשיטה ישנה והוסדרו חלקית או במלואן עם רישום לוח הזכויות (מק' 1/89).

2.2.1120 רישום בפנקסים לאחר הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים (ש"י) - פעולת רשמי המקרקעין

- א. לוח הזכויות יכלול:
- (1) את כל החלקות בגוש (ויכלול גם את החלקות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים).
 - (2) בחלקות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים יפורטו חלקות המשנה.
- ב. עם קבלת לוח הזכויות יש לפעול כדלהלן:
- (1) לגבי לוח הזכויות של כל החלקות בגוש.
- כל פרטי הרישום שבלוח הזכויות יירשמו בפנקס הזכויות כפי שנהוג עד היום (תיאור המקרקעין, בעלויות וזכויות אחרות / שעבודים הנוגעים לחלקה ככל שישנם).
- יש לרשום באופן דומה גם את החלקות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים - ברכוש המשותף ימשיכו להופיע מספרי השטרות על פיהם נרשם או תוקן הבית המשותף בפנקס השטרות. מס' השטר של רישום לוח הזכויות ייתווסף כשטר

מתקן לבית המשותף.

- (2) חלקות המשנה יועתקו כפי שהן ולא יחול שינוי בפרטי הרישום שלהן.
לגבי בתי משותפים וחלקות המשנה המפורטים בלוח הזכויות.
יועתק הרישום של הבית המשותף על הרכוש המשותף וכל חלקות המשנה לפנקס החדש ויימחק הבית המשותף הרשום בפנקס השטרות (במקום גוש שומה ומספר חלקה יירשם גוש רישום ומספר חלקה).
במקום השטח הרשום, יש לרשום את השטח הכללי של החלקה הראשית שלאחר ההסדר כפי שמופיע בלוח הזכויות לגבי החלקה הרשומה כבית המשותף.
- (3) בהתאם לאמור בעמודות "זכויות אחרות הנוגעות לחלקה", ככל שישנם בלוח הזכויות, ובהתאם לרישום הישן על פי הנספח ללוח הזכויות, יירשמו/יועתקו מהרישום הישן, שעבודים לחלקות החדשות. שינויים שחלו בשעבודים אלו יעודכנו בהתאם לאמור בסעיף 4 להלן.
- (4) התאמת מספרי החלקות או מספרי חלקות המשנה הרשומים בפנקסי המקרקעין, בהתאם לשינויים שחלו במספרים אלה על פי לוח הזכויות ועל פי הנספח ללוח הזכויות (כגון: חכירה ומשכנתה שנרשמו בפנקס השטרות ואשר רובצים על פני מספר חלקות ומספריהן השתנו, או אזכור למספר חלקה הזכאית לזיקת הנאה שמספרה השתנה בעקבות הסדרת החלקה הכפופה או הנהנית).
בכל המקרים הללו יש לתקן את מספרי החלקות בהתאם.
- (ד) ברישום הבעלות והשעבודים יירשם כדלהלן:
ב"מהות הפעולה", בבעלות - יירשם: "רישום בעלות לאחר הסדר".
בבעלות ובשעבודים ב"מספר השטר" ו"תאריך הרישום" - יירשמו מספר השטר של והתאריך של לוח הזכויות.
- (5) בהתאם לאמור בנספח ללוח זכויות, לכל חלקה חדשה, אשר בנספח צויין כי היא נובעת מרישום ישן – יש לאזכר את הרישום הישן (במספרים הישנים של החלקה החדשה).
- (א) במקרה שבו הרישום הישן הוסדר כולו מבחינה קדסטריית אך הזכויות בו לא הוסדרו כולן, ייסגר הפנקס הישן והזכויות שלא הוסדרו יירשמו בפנקס החדש כ"לא הוסדר" והכל בהתאם לאמור בלוח הזכויות והנספח.
- (ב) כאשר בנספח ללוח הזכויות, בוטל הרישום הישן בשלמות – יש לבטל את החלקה הישנה בפנקס השטרות.
- (ג) כאשר בנספח ללוח הזכויות, צויין כי הרישום הישן (חלקת שומה או ספר ודף) הוסדר באופן חלקי - לא ניתן לבטל את החלקה בפנקס השטרות אך מנגד אין לאפשר בה ביצוע עסקאות ללא בקרה של פקיד ההסדר, שכן הדבר עלול להביא להחייאת זכויות שהוסדרו ולביצוע רישומים סותרים. על כן יש להקפיד מינהלית להסדר ופקיד הסדר יפעל להסדרת יתרת החלקה בהקדם, ככל שניתן.
- במקרה זה, תירשם בחלקה הערה על כך שחלק מהחלקה הוסדר תוך ציון מס' הגוש והחלקה/ות בהן היא הוסדרה.

בית משפט, שניתנו לאחר דיון בבקשות תיקון (לפי סעיף 59 לפקודת הסדר

זכויות במקרקעין) או בערעורים (לפי סעיף 88 לפקודה)

כאשר מתקבלים מבתי משפט מחוזיים פסקי דין - שבהם מצווה בית המשפט לתקן לוח זכויות, או שהוא מקבל ערעור על החלטת פקיד ההסדר (בדרך כלל לאחר הסכמה בין בעלי הדין) ומצווה לתקן רישומים שנעשו בפנקס החדש על סמך לוח הזכויות - יש לנהוג לנוהל דלהלן:

א. משנרשם לוח זכויות בפנקס החדש, מחייב כל שינוי מאוחר יותר באותו לוח זכויות, לפי צו שניתן בפסק הדין - גם תיקון של הרישום שנעשה בפנקס החדש. על כן מורה פקודת הסדר זכויות במקרקעין, שפסק דין הכולל צו בנוגע למקרקעין, יועבר אל רשם המקרקעין והרשם ירשום את הצו בפנקס החדש של הישוב (סעיף 91 לפקודה). מכוח הוראה זו אכן חייב הרשם לרשום צווים, כאמור בפסקי דין שהועברו אליו. ואולם - החובה שמוטלת על הרשם, כאמור, כפופה להוראת סעיף 16 (א) (2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 לאמור: "מכירת זכות במקרקעין החייבת במס לא תירשם בפנקס המקרקעין, אלא אם כן המנהל אישר שהיא פטורה ממס או ששולם המס המגיע על פי שומה".

מכאן, שאם פסק הדין שהועבר לרשם לרישום מבטא עסקת מכר - בין שהדבר נאמר בו מפורשות ובין שהוא נובע ממנו - אין לרשום את הצו הכלול בפסק הדין, אלא לאחר קבלת אישור ממנהל מס שבח מקרקעין על תשלום המס ותוספת המס, או פטור מהם. בהתאם לתיקון מס' 5 בחוק מס שבח מקרקעין, מיום 18.10.74, גם מכר שנעשה לפני חקיקת חוק זה חייב בתשלום תוספת מס, וזאת אף אם המכר לא נרשם בזמנו בשל אי אפשרות אובייקטיבית לרשום אותו.

ב. לא כן הדבר כאשר פסק הדין כולל צו לרישום פיצול, איחוד ו/או חלוקת חלקה (או חלקות), ו/או שינוי גבולות - במקרה כזה שומה על רשם המקרקעין לבצע את הרישום, כאמור בצו בית המשפט ובמפה שהוכנה ואושרה על ידי המרכז למיפוי ישראל. נפסק, בפסק דין של בית המשפט העליון, שניתן ביום ב' באייר תשל"ט (29.4.1979), ע"א 348/77 **הממונה על המרשם נגד ראוק ג'רג'ורה ואח'**, פ"ד לג(2) 493 (1979):

(1) כאשר צו בית המשפט המחוזי מכוון לרישום פעולה, שהיא בגדר מכירה - "...

עיכוב הרישום מתחייב מהוראה מפורשת בחוק" שהרי נאמר בסעיף 16 (א) (2) לחוק מס שבח מקרקעין, כי מכירת זכות במקרקעין החייבת במס לא תירשם בפנקס המקרקעין אלא אם אישר מנהל מס שבח מקרקעין ששולם המס או שהיא פטורה ממס.

(2) כאשר צו בית המשפט המחוזי מכוון לתיחום של חלקות וקביעת זכויות בהן מחדש, כתוצאה מחלוקה - "המדידות שיש לבצע... הן בבחינת "מדידות לרבים"... אלה מדידות המבוצעות ביוזמת פקיד ההסדר, וזה מוסמך לדרוש שיתוף פעולה מאת האנשים הנוגעים בדבר לצורך ביצוע המדידות... אבל עצם עריכת המדידה היא בידי מודדים הפועלים מטעם מנהל מחלקת המדידות, ואין להטיל את המלאכה הזאת על מאן דהוא מבעלי זכויות בקרקע המעוניינים ברישום זכויותיהם בהסדר."

עוד פסק בית המשפט העליון, "שאין הבדל ביחס לסדרי הרישום בין לוח זכויות שתוקן על ידי בית המשפט לפי סעיף 59 ובין לוח זכויות שלא תוקן: שניהם חייבים ליזכות לאותו טיפול מאת פקיד ההסדר, כולל הכנסת המפה הדרושה על סמך החלטתו של בית המשפט. לצורך זה על פקיד ההסדר ליזום "תרגום"

התרשים, שצורף להחלטת בית המשפט המחוזי למפה על יסוד מדידה מדויקת. לאחר מכן יעביר פקיד ההסדר את הלוח המתוקן, כולל המפה, לרשם המקרקעין והלה חייב לבצע את החלטת בית המשפט ולרשום את הלוח והמפה כמו שהועברו לו, ואין לו, לרשם, לשים עצמו רשות המבקרת את בית המשפט ואת פקיד ההסדר."

ג. מאחר שלגבי תיקון הרישום שנעשה כתוצאה מהסדר מקרקעין יכולות להתעורר שאלות, שהידע הנוגע להן נתון בידי פקיד ההסדר - ינחה פקיד ההסדר את רשם המקרקעין ככל שדרוש לביצוע הרישום של כל צו הכלול בפסק דין, שהועבר אל הרשם, לתיקון הרישום שנעשה כתוצאה מהסדר. אם בית המשפט מורה מפורשות בפסק דינו לפקיד ההסדר לתקן את לוח הזכויות - יקיים פקיד ההסדר את המצווה עליו בפסק הדין על ידי כך שיודיע לרשם המקרקעין, שהוא נצטווה לתקן את לוח הזכויות כאמור בפסק הדין, ויורה לרשם לחבר את הודעתו זאת אל לוח הזכויות. הרשם מצידו לא ירשום את התיקון בפנקס החדש (כל עוד לא נתמלא התנאי, כאמור בסעיף ב(1) דלעיל) אלא יודיע לצד הזוכה לפי פסק הדין (או לבא כוחו), שהוא קיבל הודעה המתקנת את לוח הזכויות, ושכדי לרשום את התיקון גם בפנקס החדש מתבקש הזוכה להמציא לרשם אישור ממנהל מס שבח מקרקעין, בדבר תשלום המס ותוספת המס, או פטור מהמס. פקידי ההסדר ינהגו, כדלהלן:

- (1) משהועבר אל פקיד ההסדר העתק של פסק דין, הכולל צו בנוגע למקרקעין, הוא ישלח אל רשם המקרקעין מכתב הנחיה בדבר אופן רישום הצו בפנקס החדש (מבלי להפיץ העתקים של מכתב ההנחיה לבעלי הדין).
- (2) מכתב ההנחיה יושתת על לוח הזכויות (תוך התייחסות לטורים שבו) וישא את הכותרת:

"הנחיה לרישום צו, פסק דין מס' _____ שניתן על ידי משפט _____ לפי סעיף 59, או 88, לפקודת הסדר זכויות במקרקעין."
- (3) אם פסק הדין כולל צו לרישום פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי גבולות, לגבי חלקות מסוימות, ייזום פקיד ההסדר את "תרגום" התרשים, שצורף אל פסק הדין, למפה שתוכננה על ידי המרכז למיפוי ישראל על יסוד מדידה מדויקת. במכתב ההנחיה לרשם המקרקעין יתייחס פקיד ההסדר למספרי החלקות ושטחיהן, בהתאם למפה שהוכנה על ידי המרכז למיפוי ישראל.
- (4) אם בית המשפט לא צירף תרשים לפסק הדין, ייזום פקיד ההסדר עריכת מדידות על סמך החלטת בית המשפט והכנת מפה מתאימה על ידי המרכז למיפוי ישראל. לאחר מכן יעביר פקיד ההסדר אל רשם המקרקעין את לוח הזכויות המתוקן, כולל המפה, יחד עם מכתב הנחיה לרשם, כאמור בסעיף ג (3) דלעיל.
- (5) אם פסק הדין, שמבטא עסקת מכר, כולל הוראה מפורשת לפקיד ההסדר לתקן את לוח הזכויות - יישלח פקיד ההסדר לרשם המקרקעין הודעה לתיקון לוח הזכויות, כמקובל, ויפיץ העתקים לצדדים המעורבים במשפט (או לבא כוחם). הודעת התיקון תפתח בזו הלשון:

"הואיל ונצטוויתי על ידי בית המשפט _____ בפסק הדין מס' _____ (שהעתקו מצ"ב) לתקן את לוח(ות) הזכויות לגוש(י) רישום

_____ הריני מודיעך בזה, כי יש לתקן את לוח(ות) הזכויות שבידך לכפר
_____ לגבי החלקות והגושים המפורטים מטה, כדלהלן :

בסיפא של אותה הודעת תיקון יציין פקיד ההסדר - "הודעת תיקון זו מתייחסת
ללוח הזכויות בלבד ואינה מחייבת תיקון של רישום בפנקס החדש, כל עוד לא
נתמלאה הוראת סעיף 16 (א) (2) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).
נא לצרף הודעת תיקון זו אל לוח הזכויות שבידיך."

ד. (1) כאשר פקיד ההסדר יכול לשלוח אל רשם המקרקעין את ההנחיה המקצועית (בדבר
אופן רישום צו בית המשפט, בפנקס החדש) סמוך לזמן קבלתו של פסק הדין - מן הראוי
שההנחיה תשלח, בכל ההקדם, כדי שתיקון הרישום בפנקס החדש ייעשה מיד עם קבלת
ההנחיה, וממילא יוכל כל המעיין בפנקס לדעת את המצב המעודכן של המקרקעין,
שלגביהם נרשם התיקון.

(2) כאשר ביצוע בית המשפט מצריך פעולות מדידה ומיפוי על ידי המרכז למיפוי ישראל
לצורך רישום פיצול, איחוד ו/או חלוקת חלקה (או חלקות), ו/או שינוי גבולות, ורק לאחר
מכן יוכל פקיד ההסדר לשלוח אל רשם המקרקעין את ההנחיה המקצועית בדבר אופן צו
בית המשפט (בהתאם ללוח הזכויות המתוקן והמפה המתוקנת) - מן הראוי. שמיד עם
קבלת פסד הדין יעביר פקיד ההסדר תצלום של פסק הדין אל רשם המקרקעין, כדי
שתיירשם בפנקס החדש לפחות הערה, שהחלקה (או החלקות) הרלוונטיות כפופות לתיקון
הרישום כאמור בפסק הדין של בית המשפט, וממילא יוכל כל המעיין בפנקס החדש
לדעת, שעומדים לתקן את הרישום של אותם מקרקעין לפי צו בית המשפט.

ה. בכל במקרה שבו טרם נרשם לוח הזכויות ומתקבל פסק דין שיש בו כדי לשנות מתוצאות
ההסדר, בתקופה שלאחר פרסום לוח הזכויות ולאחר חלוף התקופה לפרסומו ולטיפול בו
לפי פרק ט' לפקודה, לא יעוכב רישום הלוח בשל פסק הדין. זאת, שכן סעיף 76 לפקודה
קובע כי לכל ישוב ייפתח פנקס חדש בטופס שנקבע ובו ירשום הרשם את המקרקעין, על
אף כל ערעור תלוי ועומד, בהתאם ללוח הזכויות ולתכנויות שנשלחו אליו לפי סעיף 60
לפקודה ובהתאם להכרעות בית המשפט בזכויות שנרשמו בלוח הזכויות כשנויות
במחלוקת.

יחד עם זאת, ללוח הזכויות כפי שיישלח לרשם לרישום ייווסף תיקון המשקף את האמור
בפסק הדין – כגון באמצעות רישום הערה לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין, התשכ"ט –
1969. במידה ורישום פסק הדין טעון הצגת הוכחה על תשלומי מיסים, יקצה פקיד
ההסדר למבקש התיקון פרק זמן להמצאת אישורים על תשלום מיסים ויעכב תחת ידו
את העברת הלוח לרשם, וכשיוצגו האישורים ופסק הדין, יעביר את הלוח בצירוף התיקון
ללוח אל הרשם.

ו. על פי סעיף 85 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969, רשאי כל בית
משפט, על פי בקשת אדם מעוניין, להורות לרשם לרשום בפנקס אזהרה או איסור על
עסקה בחלקה עד למתן החלטה במשפט שהוגש באותו בית משפט. כוונת הסעיף היא לצו
מניעה וכך יש לטפל בבקשה לרישום החלטת בית משפט לפי הסעיף האמור
(פ.ה. 1.4.2012)

2.2.1131 הרשאות לביצוע פעולות בנכסים המוקפאים להסדר

בישיבת פקידי הסדר שהתקיימה ביום 16.3.2010 הוחלט כי הפעולות המבוצעות בנכסים המוקפאים להסדר המפורטות להלן תאושרנה ותרשמנה ללא צורך בקבלת הרשאה מפקיד ההסדר.

1. רישום צווים (כגון: מיסוי, עיקול וכו').
 2. רישום הפקעה ו/או כוונה להפקעה בהתאם לסעיפים 5-7 וסעיף 19.
 3. פעולות בדירות הרשומות בבית משותף.
- ביתר הפעולות אשר מתבצעות בלשכות רישום המקרקעין, בנכסים בהם קיימת הקפאה להסדר, נותרה בעינה הדרישה להמצאת אישור פקיד ההסדר. הבקשה תוגש בצירוף הטופס: "בקשה להרשות עסקה בלשכת רישום המקרקעין" על פי סעיף 36 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש].
- יודגש כי ההוראה לשלוח הודעה לפקיד הסדר על ביצוע רישומים בנכסים לגביהם ניתנה הרשאה מפקיד הסדר, תחול גם לגבי הפעולות המפורטות לעיל (למרות שלא נדרש אישור בגינן).
- יובהר כי אמנם המונח בטופס הבקשה הינו הרשאה ל- "עסקה", אולם ההרשאה נדרשת לכל פעולה שנעשית אצל רשמי המקרקעין, לרבות רישום הערות ולמעט אלו המצוינות מעלה.

2.2.1150 פטור למוסדות ציבור - ביטול הערה

בעבר נרשמו הערות שתוכן: מתן פטור מאגרה למוסד ציבורי בתנאי שהנכס לא יועבר לאחר. בקשות לביטול התנאי בהוראה שניתנה, הועברו עד כה למנכ"ל משרד המשפטים בהסתמך על תקנה 24 לתקנות המקרקעין (אגרות) תשל"ה - 1974.

לאחר בדיקה נוספת של הוראות התקנה האמורה והוראות תקנה 29 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשל"ה - 1974 ובהסתמך על חוק הפרשנות, הוברר, כי למנהל הכללי אין סמכות להורות על ביטול הערה. יש אפוא להודיע למבקשים להעביר הבקשה למנהל מס שבח. אין שינוי במקרים של שכירות עד עשר שנים ומשכנתה שכן נושאים אלו הם בסמכות האגף.

2.2.1151 ביטול הערה שנרשמה בשל חוב מס עיזבון

חוק מס עיזבון (ביטול) (תיקון), התשמ"ח - 1987 מיום 21.12.87 קובע כדלהלן: "4" (א) הערת אזהרה שנרשמה בפנקס המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בשל חוב מס עיזבון - תימחק." תחולת הוראה זו מ- 1.1.88.

לפיכך, בכל פעולה המתבצעת בפנקס המקרקעין כשבדף השעבודים רשומה הערה על חוב מס עיזבון, יש למוחק ללא צורך באישור מנהל מס עיזבון (מק' 5/88).

2.2.1160 העתקי מסמכים

[ראה הוראת נוהל 1.2.1012](#)

2.2.1161 מסמכים בשפה האנגלית

[ראה הוראת נוהל 1.2.1013](#)

2.2.1170 רישום שעבודים ברכוש משותף

הרישומים השכיחים הם: זיקת הנאה; שכירות לטובת רשות מקומית; הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפק' הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור); והודעה לפי סעיף 19 לפקודה הנ"ל וכן הערות על תמ"א 38.

רישומים של שעבודים אלה הנוגעים לרכוש המשותף יירשמו אך ורק בחלקת הרכוש המשותף.

2.2.1210 מתן שירות לשליחים

בנוהל זה – "שליח" – מי שמגיש ללשכה תיק פעולה או מגיש בקשה לעיון בתיק, ואינו צד לפעולה, עורך דין או מתמחה.

א. הפקדת תיקים שלא לטיפול מידי:

שליח יהא רשאי להפקיד תיקים בלשכה ללא הגבלה, ובלבד שעל מעטף התיק יפורטו פרטי עורך הדין המטפל בתיק.

התיק המופקד וכל ההודעות הקשורות יישלחו אך ורק לכתובת של עורך הדין.

יש לצרף צילום תעודת עורך הדין הרשום על גבי מעטף התיק.

אין צורך לצרף מכתב הרשאה.

ב. איסוף תיק מהלשכה:

לצורך איסוף תיק שנדחה יש להצטייד במכתב הרשאה מודפס מאת עו"ד לאיסוף תיק.

המכתב יכיל את הפרטים הבאים:

שם עורך הדין, כתובתו, מס' טלפון, מס' גוש/חלקה ו/או ספר/דף

שם השליח ומס' ת"ז שלו או שם חב' השליחויות (כאשר מכתב ההרשאה מאת עו"ד ניתן

למשרד שליחויות באופן כללי, יצורף לו מכתב נוסף של משרד השליחויות המפרט את שם

השליח ומס' ת"ז או לחילופין את שמות כל השליחים ומס' ת"ז שלהם).

יש לצרף צילום תעודת זהות של השליח.

ג. ביצוע פעולות בקבלת קהל:

לכל פעולה יש להצטייד במכתב הרשאה מודפס מאת עו"ד לביצוע פעולות בלשכת הרישום.

המכתב יכיל את הפרטים הבאים:

שם עורך הדין, כתובתו, מס' טלפון, מס' גוש/חלקה ו/או ספר/דף

שם השליח ומס' ת"ז שלו או שם חב' השליחויות (כאשר מכתב ההרשאה מאת עו"ד ניתן

למשרד שליחויות באופן כללי, יצורף לו מכתב נוסף של משרד השליחויות המפרט את שם

השליח ומס' ת"ז או לחילופין את שמות כל השליחים ומס' ת"ז שלהם).

יש לצרף צילום תעודת זהות של השליח.

יש לצרף צילום תעודת עורך הדין הרשום על גבי מעטף התיק.

ד. כללי:

- לא יגיש שליח תיק לטיפול הלשכה מטעם מי שאינו עורך דין.
- ניתן לקבל עותק צילומי של מכתב ההרשאה.
- אין לרשום על גבי כריכת התיק את שם השליח כאיש קשר או מטפל בתיק, אלא רק את שם עורך הדין.
- שליח המגיע ללשכה עם תיקי עסקה/פעולה לטיפול, ימתין לתורו. בהגיע תורו, יגיש התיק לבדיקה, כנהוג וכמקובל. השליח לא יכנס לחדרו של בוחן העסקאות בזמן בדיקת התיק, אלא וככל שרצונו בכך, ימתין באולם.
- לא ייקבעו זימונים לשליחים.

- אין להתייחס לשליח כאל גורם מקצועי, הרשאי לפי דין לייצג ולהופיע מטעם אחרים בפני רשויות המרשם.
- העובד לא ינהל שיחות עם עורך הדין באמצעות השליח או באמצעות מכשיר הטלפון הנייד של השליח. במידה ולדעת העובד קיים הצורך בשיחה עם עורך דין, הדבר ייעשה בדרכים המקובלות, בדומה לנהוג לגבי תיקים מופקדים.
- סיים העובד לבדוק התיק ולבצע רישומו, יעבירו לביקורת (לא באמצעות השליח) ו/או יחזירו לשליח עם הערות שניתנו על ידו.
- בתום בדיקת התיק כאמור, ימסרו המסמכים החתומים לשליח לשם מסירתם לעורך הדין.
- שליח יהא רשאי לבצע עד שני תיקים, ובכל תיק עד שתי פעולות רישום. במידה ויש בידיו כמות העולה על האמור – הוא יידרש בתום הטיפול לקחת מספר נוסף ולעמוד בתור שנית. רשם רשאי להגביל את האפשרות למתן מספר נוסף לשליח, אם ראה שהנסיבות בלשכה מצדיקות זאת.

ה. חריגים:

- במקרה בו מוגשת בקשה לביצוע פעולה ע"י מי שהינו קרוב משפחה מדרגה ראשונה, והקרבה הוכחה באמצעות מסמכים רשמיים, רשאי רשם המקרקעין להתיר את הטיפול בבקשה, בתנאי שבנוסף לכל המסמכים הדרושים לכך, יצורפו גם תצלום תעודות הזהות של השולח והשליח. בקשה לביצוע פעולה על ידי קרוב משפחה כאמור, יכולה להיות גם בכתב יד ובלבד שתחתם ותוגש במקור.
- במקרה שמגיש התיק הינו עובד/מתמחה משרדו של עורך הדין, די במסמך מאת עורך הדין הכולל את שמו ותעודת הזהות של העובד/מתמחה, אשר נכתב בו מפורשות כי הנ"ל הוא עובד/מתמחה במשרדו. ניתן להגיש העתק של מסמך זה. תוקפו של המסמך הינו לחצי שנה בלבד.
- למען הסר ספק, במקרה של הגשת תיק ע"י עובד/ מתמחה, יש לרשום על גבי מעטף התיק את שם עורך הדין. כמו כן, גם במקרה זה יחולו הכללים שנקבעו ביחס לכמות הפעולות שתותרנה.

2.2.1220 טיפול בדואר נכנס

כל חומר המתקבל בלשכה יוטבע בחותמת "נתקבל", ביום קבלתו, למעט מסמכים ושטרות הנמסרים ביד לטיפול מיידי.

2.2.1240 מורשי חתימה בבנקים

[ראה הוראת נוהל 1.6.2200](#)

2.2.1250 מספור גושי "א" במשבצות חקלאיות

הוחלט בשיתוף עם המרכז למיפוי ישראל לשנות את שיטת מספור גושי "א" במשבצות החקלאיות, כך שהמספור יהיה נומרי בלבד ולא אלפא-נומרי, כמפורט להלן:

מספר הגוש יכלול 8 ספרות.

במקום האות "א" תהיה הספרה האחרונה של הגוש - 1.

לדוגמא: גוש מספר 364 "א" יירשם במערכת הממוחשבת - 36400001.

2.3 הליכי רישום

2.3.1000 רישום עסקאות מקרקעין

2.3.1010 מסמכים ואישורים שיש להכין לצורך רישום עסקה

[ראה הוראת נוהל 1.2.1010](#)

2.3.1011 קבלת אישורים על תשלומי חובה

[ראה הוראת נוהל 1.2.1011](#)

2.3.1012 העתקי מסמכים

[ראה הוראת נוהל 1.2.1012](#)

2.3.1013 מסמכים בשפה האנגלית

[ראה הוראת נוהל 1.2.1013](#)

2.3.1014	תיאור המקרקעין בשטר	ראה הוראת נוהל 1.2.1014
2.3.1020	אימות חתימות על ייפוי כוח	ראה הוראת נוהל 1.2.1020
2.3.1021	העברת ייפוי כוח בפני נוטריון - סעיף 14 לחוק הנוטריונים	ראה הוראת נוהל 1.2.1021
2.3.1030	זיהוי צדדים לעסקאות במקרקעין	ראה הוראת נוהל 1.2.1030
2.3.1031	תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן	ראה הוראת נוהל 1.2.1242
2.3.1040	מספר זיהוי של תושב ישראל	ראה הוראת נוהל 1.2.1040
2.3.1041	הוספת מס' זהות – פטור מאגרה	ראה הוראת נוהל 1.2.1041
2.3.1042	שינוי שם	ראה הוראת נוהל 1.2.1042
2.3.1050	הוכחת קיום חברה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	ראה הוראת נוהל 1.2.1050
2.3.1051	מסמכי חברה בפירוק מרצון	ראה הוראת נוהל 1.2.1051
2.3.1052	מסמכי תאגיד זר	ראה הוראת נוהל 1.2.1052
2.3.1060	הוכחת קיום אגודה עותומנית או עמותה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	ראה הוראת נוהל 1.2.1060
2.3.1070	הוכחת קיום אגודה שיתופית, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	ראה הוראת נוהל 1.2.1070

2.3.1080	הוכחת קיום שותפות, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצע
	ראה הוראת נוהל 1.2.1080
2.3.1090	אימות תיקונים ותוספות, במסמכים המשמשים יסוד לרישום עסקה במקרקעין
	ראה הוראת נוהל 1.2.1090
2.3.1111	הסבת זכות "בשרשרת"
	ראה הוראת נוהל 1.2.1111
2.3.1120	מכר על ידי רשות
	ראה הוראת נוהל 1.2.1120
2.3.1121	מכר לפי סעיף 34 לחוק המכר – קבלת אישור כונס נכסים
	ראה הוראת נוהל 1.2.1121
2.3.1131	רישום עסקה לאחר מינוי כונס נכסים
	ראה הוראת נוהל 1.2.1131
2.3.1132	רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן
	ראה הוראת נוהל 1.2.1132
2.3.1140	רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר
	ראה הוראת נוהל 1.2.1140
2.3.1150	העברת מקרקעין במישרין מהבעלים ליורשיו של רוכש
	ראה הוראת נוהל 1.2.1150
2.3.1151	העברת זכות ישירות על שם יורש קטין
	ראה הוראת נוהל 1.2.1151
2.3.1160	מיזוג חלקים של זכות, הרשומים על שם אותו אדם
	ראה הוראת נוהל 1.2.1160
2.3.1169	רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהסוכנות היהודית היא צד להן
	ראה הוראת נוהל 1.2.1169
2.3.1170	פטור מאישורי מיסים לגבי העברות הנוגעות לסוכנות היהודית

2.3.1171 זכויות חתימה – נציגי הסוכנות היהודית או נציגי ההסתדרות הציונית העולמית

[ראה הוראת נוהל 1.2.1171](#)

2.3.1172 זכות חתימה בשם האפוטרופוס הכללי

האפוטרופוס הכללי וסגנו יהיו רשאים לחתום על בקשות שונות ושטרי עסקה במקרקעין שהאפוטרופוס הכללי צד בה. כן יהיו רשאים לחתום על מסמכים כאמור, עובדי אגף האפוטרופוס הכללי אשר הוסמכו לכך על ידי האפוטרופוס הכללי. הודעה על קביעת מורשי חתימה כאמור, גריעת או הוספת מורשים, תימסר על ידי האפוטרופוס הכללי לממונה על המרשם.

2.3.1173 ביטול צו ניהול על ידי הכונס הרשמי – זכות חתימה

הכונס הרשמי וכל אחד מסגניו יהיו רשאים לחתום על בקשה לביטול הערה על הליך פירוק או הליך פשיטת רגל המנהלים כנגד בעל זכויות בנכס.

2.3.1174 בעלי זכות חתימה על הודעות ביטול הערות ניהול של צו ניהול האפוטרופוס הכללי

הודעה על ביטול הערה לניהול הנכס בידי האפוטרופוס הכללי תחתם על ידי אחד מאלה: האפוטרופוס הכללי, סגנו או מנהל/ת היחידה הארצית לגילוי וניהול רכוש בהנהלת אגף האפוטרופוס הכללי. כן יהיו רשאים לחתום על הודעה כאמור, עובדי אגף האפוטרופוס הכללי אשר הוסמכו לכך על ידי האפוטרופוס הכללי. הודעה על קביעת מורשי חתימה כאמור, גריעת או הוספת מורשים, תימסר על ידי האפוטרופוס הכללי לממונה על המרשם.

2.3.1180 רישום עסקאות ופעולות במקרקעין שהם נכסי הכנסייה הרוסית

[ראה הוראת נוהל 1.2.1180](#)

2.3.1182 פעולות במקרקעין שצד להן גוף כנסייתי

[ראה הוראת נוהל 1.2.1182](#)

2.3.1200 עסקה במקרקעין שמדינת חוץ היא צד לה

[ראה הוראת נוהל 1.2.1200](#)

2.3.1220 תיאום מועד לאישור עסקאות וסיומן ברישום

[ראה הוראת נוהל 1.2.1220](#)

2.3.1230 חתימת שטרי עסקה בלשכת רישום המקרקעין

[ראה הוראת נוהל 1.2.1230](#)

2.3.1240	חתימת שטרי עסקה בפני עורך דין	ראה הוראת נוהל 1.2.1240
2.3.1242	תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן	ראה הוראת נוהל 1.2.1242
2.3.1243	הגשת צילום ת.ז. של מגיש התיק והצדדים לעסקה	ראה הוראת נוהל 1.2.1243
2.3.1249	דחיית עסקה שלא נמצאה כשרה לרישום	ראה הוראת נוהל 1.2.1249
2.3.1250	אישור העסקה וסיומה ברישום	ראה הוראת נוהל 1.2.1250
2.3.1251	שימוש חוזר במסמכים מתוך תיקי פעולה גמורים	ראה הוראת נוהל 1.2.1251
2.3.1260	דיווח לפקיד ההסדר על רישום עסקאות במקרקעין שלגביהם ניתן רישיון על ידי פקיד ההסדר	ראה הוראת נוהל 1.2.1260
2.3.1270	עסקאות במקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק	ראה הוראת נוהל 1.2.1270
2.3.1280	נוסח תשובת המרכז למיפוי ישראל לגבי המקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק	ראה הוראת נוהל 1.2.1280
2.3.1290	עסקאות במקרקעין שאין ידיעה לגבי מיקומם	ראה הוראת נוהל 1.2.1290
2.3.1300	עסקאות במקרקעין החצויים על ידי הקו הירוק	ראה הוראת נוהל 1.2.1300
2.3.1320	רשות הדואר – העברת נכסים ופטור מאגרה	ראה הוראת נוהל 1.2.1320
2.3.1330	היתר כללי - תקנה 11(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011	ראה הוראת נוהל 1.2.1330

2.3.2000 רישום ירושה

2.3.2020 הגשת בקשה לרישום הורשה

- א. [טופס הבקשה לרישום הורשה](#) יכול שייחתם על ידי יורש או יורשים ויכול שייחתם על ידי מעוניין בדבר (שיש לו זיקה למקרקעי העיזבון, כגון – כונס נכסים, נושה).
- בקשה לרישום הסכם חלוקת עיזבון (שאינו מאושר בידי בית משפט) תהיה חתומה על ידי כל היורשים.
- כאשר נכס מסויים הוקנה בצוואה רק לחלק מהיורשים, הרי שלצורך חלוקתו במסגרת הסכם חלוקת עיזבון, אין צורך בחתימת יורשי המנוח שהנכס לא צווה להם, ודי בחתימת הזכאים הספיציפיים בלבד.

- ב. אם מינה בית המשפט מנהל עיזבון, אפשר לרשום בפנקס המקרקעין את ירושת העיזבון רק לפי בקשה חתומה בידי מנהל העיזבון או בצירוף הסכמתו (ראה סעיפים 82, 98 ו-121 לחוק הירושה, תשכ"ה-1965) ותקנה 18(ג) לתקנות המקרקעין.
- ג. רישום הורשה אינו מצריך הופעת המבקש, המעוניין בדבר יכול לשלוח - בדואר - אל הלשכה, שבה רשומים מקרקעי העיזבון את המסמכים הבאים:
- (1) בקשה לרישום הורשה חתומה בידי המבקש כאמור בסעיף א - כשהחתימה מאומתת על ידי עורך דין - כדין.
- (2) צו ירושה או צו קיום צוואה מקוריים. כאשר מבוקש רישום הסכם חלוקת עיזבון, יש לצרף הסכם חלוקת עיזבון מאושר על ידי בית משפט.
- (3) אסמכתא לתשלום אגרה.
- אפשרה הבקשה לרישום הורשה, היא תועבר לביקורת ואם נמצאה כשרה לרישום, היא תרשם בפנקס המקרקעין. הודעה על רישום ההורשה בציון מספר השטר, תשלח בדואר אל המבקש. לא אושר רישום ההורשה, או שיש צורך בתיקון או תוספת מסמכים, תשלח על כך הודעה למבקש.

2.3.2021 מסמכים בשפה האנגלית

ראה הוראת נוהל 1.2.1013

2.3.2030 רישום ירושה כשמונה מנהל עיזבון

- א. יש להבחין בין ירושת אדם לפני תחילת חוק הירושה, תשכ"ה - 1965 (10.11.65) - שאז יחול על ירושתו הדין שעמד בתוקפו ערב תחילתו של חוק זה - ובין ירושה של אדם שמת לאחר תחילת חוק הירושה, שאז חלים על ירושתו הוראות חוק הירושה.
- ב. לפי הדין שקדם לחוק הירושה - כשמינה בית המשפט מנהל עיזבון נכסי העיזבון היו לו - והיורשים היו זכאים לקבל מהמנהל את מותר העיזבון. מכאן - שכאשר מינה בית המשפט מנהל עיזבון, של אדם שמת לפני תחילת חוק הירושה, יכול מנהל העיזבון לבקש:
- (1) רישום של ירושת העיזבון על שמות היורשים, על פי צו ירושה או צו קיום צוואה.
- (2) רישום מקרקעי העיזבון על שם מנהל העיזבון (בעמודת הבעלות) בדרך של רישום ירושה, בהסתמך על צו המינוי.
- (3) רישום הערה (בעמודת ההערות) על מינוי מנהל עיזבון.
- (4) רישום עסקה במקרקעי העיזבון שבוצעה על ידי מנהל העיזבון, אם במישרין או לאחר שהעיזבון נרשם על שמו של מנהל העיזבון - בהסתמך על אישור של בית המשפט, כנדרש בסעיף 97 לחוק הירושה.
- (5) רישום העברה של הזכות במקרקעי העיזבון משמו של מנהל העיזבון על שמות היורשים, על פי צו ירושה.
- ג. מעמדו של מנהל עיזבון לפי חוק הירושה, תשכ"ה - 1965 שונה ממעמדו לפי הדין הקודם. חוק הירושה אינו מקנה עוד למנהל העיזבון את הקניין שבדין, אלא נכסי העיזבון עוברים - עם מות המוריש - אל היורשים, כאמור בסעיף 1 לחוק הירושה, ואולם, משמינה בית המשפט את מנהל העיזבון הרי על פי סעיף 121 (א) לחוק "אין היורשים רשאים לעשות בעיזבון, אלא ברשות המנהל או בית המשפט" ובתקנה 39(ב) לתקנות הירושה, תשנ"ח-1998 נקבע, לאמור "משנודע למנהל העיזבון שיש בעיזבון מקרקעין או נכסים אחרים שמתנהלים לגביהם על פי כל דין פנקסים המשמשים לרישום זכויות בעלות, ידאג

שתירשם בהם הערה על מינוי מנהל עיזבון ; הממונה על הרישום האמור ירשום הערה כנדרש משהוגש לו צו המינוי."

נמצא, כי מנהל עיזבון של אדם שמת אחרי תחילת חוק הירושה יכול לבקש :

- (1) רישום של ירושת העיזבון על שמות היורשים, על פי צו ירושה או צו קיום צוואה.
- (2) רישום הערה (בעמודת ההערות) על מינוי מנהל עיזבון.
- (3) רישום מקרקעי העיזבון על שמו של מנהל העיזבון (בעמודת הבעלות), רק אם בית המשפט שמינה את מנהל הורה על כך מפורשות, בצו.
- (4) רישום עסקה במקרקעי העיזבון - שבוצעה על ידי מנהל העיזבון, אם במישרין או לאחר שירות העיזבון נרשמה על שמו על פי צו מפורש של בית המשפט בהסתמך על אישור של בית המשפט כנדרש בסעיף 97 לחוק הירושה.
- (5) רישום העברה של הזכות במקרקעי העיזבון משמו של מנהל העיזבון על שמות היורשים, על פי צו ירושה.

ד. לפי סעיף 82 לחוק הירושה, התשכ"ה - 1965 חייב מנהל עיזבון - בכפוף להוראות בית המשפט - לחלק יתרת עיזבון בין היורשים, לפי צו ירושה או צוואה מקוימת, ולעשות כל דבר אחר הדרוש לביצועם של צו ירושה או של צוואה מקוימת. מכאן - שכאשר מבקש מנהל עיזבון לרשום במישרין עיזבון על שמות היורשים, חזקה שהוא ממלא את תפקידו, בכפיפות להוראות בית המשפט.

ה. מה גם שלפי סעיף 1 לחוק הירושה, במות אדם עובר עיזבונו ליורשיו ; כלומר - העיזבון עובר ליורשים מכוח הדין ואילו רישום הירושה בפנקס בא רק לשקף את עבירות העיזבון, שתוקפה נובע מן הדין ואינו תלוי בעצם הרישום. פעולה כזאת, שיסודה בסעיף 1 לחוק הירושה - בהבדל מעסקה, כהגדרתה בסעיף 6 לחוק המקרקעין - מוסמך, אפוא, מנהל עיזבון לעשות בלי שבית המשפט אישר אותה תחילה.

2.3.2031 צוואה שנעשתה בחו"ל

סעיף 39 לחוק הירושה, התשכ"ה - 1965 מורה, כי אין לתבוע זכויות על פי צוואה ואין להיזקק לה כצוואה,

אלא אם כן ניתן עליה צו קיום לפי הוראת הפרק החמישי.

מכאן - שבין אם נעשתה הצוואה בישראל ובין נעשתה בחו"ל אפשר להיזקק לה, לצורך רישום ירושת העיזבון, רק אם ניתן עליה צו קיום על ידי בית משפט בישראל. נעשתה צוואה על ידי אדם שמרכז חייו בחו"ל וניתן עליה צו קיום על ידי בית המשפט בחו"ל, אפשר יהיה להיזקק לה בישראל רק אם בית משפט בישראל נתן עליה צו קיום.

2.3.2032 סמכות בתי משפט לעניינים מקומיים באיו"ש ליתן צווי ירושה וצווים לקיום

צוואה לגבי רכוש הנמצא בישראל

א. חוק הירושה, התשכ"ה - 1965 קובע בסעיף 136 כי :
"בית משפט בישראל מוסמך לדון בירושתו של כל אדם שמושב ביום מותו היה בישראל או שהניח נכסים בישראל".

ב. כידוע, הדין הישראלי אינו חל באיו"ש ובאזח"ע לכשעצמו. עם זאת, בהתיישבות הישראלית הוחלו מספר חוקים ישראליים - ביניהם חוק הירושה, כשהסמכות לשפוט לאורם, ניתנה לבתי המשפט לעניינים מקומיים שהוקמו בהתיישבות הישראלית.

- ג. בנספח מס' 3 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א - 1981, מוסדרים השינויים הנובעים מהחלת חוק הירושה על ההתיישבות הישראלית.
- בין היתר נקבע, כי במקום סעיף 132 לחוק הירושה (הדן בסמכות העניינית של בית משפט בישראל), יבוא הסעיף הבא :
- "136. (א) בית משפט לעניינים מקומיים מוסמך לדון בירושתו של אדם שהניח נכסים בשטח ישוב ובלבד שבית משפט לענייני משפחה בישראל והרשם לענייני ירושה בישראל אינם מוסמכים לדון בירושה כאמור."
- ד. הגדרת בית משפט מופיעה בסעיף 124 לתקנון המועצות המקומיות, והיא - "בית משפט הפועל לפי חוק בתי המשפט, התשי"ז - 1975".
- ה. מכאן עולה כי, לכאורה, בית משפט לעניינים מקומיים אינו מוסמך לדון בענייני ירושתו של מתיישב המצויים בסמכותו של בית משפט בישראל. מכיוון שמתן צו ירושה או צו קיום צוואה לגבי רכוש הנמצא בישראל הם, לכאורה, עניינים הנתונים לסמכותו של בית משפט בישראל (ראה סעיף 136 לחוק הירושה) - הרי שלכאורה, בית המשפט לעניינים מקומיים בהתיישבות הישראלית, אינו מוסמך לדון בהם (5/97).

2.3.2033 סמכויות מנהל עיזבון שנתמנה בחו"ל

מעשה במוריש שעשה צוואה במקום מושבו בחו"ל וקבע בצוואתו אדם, שיהא מנהל עיזבונו. לאחר מותו נתן בית המשפט בישראל צו קיום, שבו הצהיר כי הצוואה היא בת תוקף. מנהל העיזבון ביקש למכור את נכס העיזבון - כאמור בצוואה המקוימת - וטען, כי לפי דיני המדינה, שבה היה מרכז חייו של המוריש, אין מנהל העיזבון נזקק לאישור של בית משפט, כאשר הוא מבקש למכור נכס מנכסי העיזבון.

בהנחיה לרשם המקרקעין הובהר, כדלהלן :

על פי הוראת סעיף 97 (3) לחוק הירושה אין מנהל עיזבון מוסמך לבצע פעולה הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין בלי שבית המשפט אישר אותה תחילה. הוראת סעיף 97 כלולה בסימן ג' לפרק השישי של החוק, אשר כותרתו היא "ניהול העיזבון על ידי מנהל עיזבון". על ענייני הניהול של העיזבון חל בדרך כלל דין הפורום (דין המקום, שבו נמצא בית המשפט), וזאת בהתאם לעקרונות המשפט הבינלאומי הפרטי שמקובלים גם בישראל. האישור הנדרש מבית המשפט, בנוגע לסמכויות מנהל העיזבון, שייך באופן מובהק לענייני ניהול. ממילא יש להחיל עליו את דין הפורום, דהיינו - דין ישראל.

יתרה מזו - סעיף 138 לחוק הירושה מורה, כי נכסים העוברים בירושה לפי דין מקום הימצאם בלבד, יחול על ירושת אותו דין (דין המקום, שבו נמצאים הנכסים). הדין הוא אפוא :

סעיף 97 (3) לחוק הירושה חל על מנהל העיזבון ועליו לקבל את אישור בית המשפט למכירת נכס מנכסי העיזבון, שמצויים בישראל.

צו הורשה שניתן מחוץ לישראל הינו בגדר פסק חוץ. לצורך יישומו לגבי מקרקעין בישראל, יש צורך בהכרה בו לפי סעיף 11 לחוק אכיפות פסקי חוץ.

לחילופין, ניתן להוציא צו ירושה או קיום צוואה בארץ בהליך רגיל.

2.3.2034 סמכות בית דין דתי למנות מנהל עיזבון

על פי תיקון בחוק הירושה, תיקון מס' 6, התשמ"א, מיום 28.1.81 (פורסם בס"ח מס' 1000, עמ' 82), ניתנה לבית דין דתי, שיש לו שיפוט בענייני המעמד האישי של המוריש, סמכות למנות מנהל עיזבון ולחלק את נכסי העיזבון.

כמו כן ניתנה לבית הדין הדתי סמכות לאשר את הפעולות המנויות בסעיף 97 לחוק הירושה, לרבות פעולות של מנהל עיזבון שתוקפן תלוי ברישום בפנקסי המקרקעין.

2.3.2036 צו למינוי מנהל עיזבון

- א. תקנה 37(א) לתקנות הירושה, תשנ"ח-1998, קובעת:
- "ראה הרשם לענייני ירושה או בית המשפט כי יש צורך במינוי מנהל עיזבון או מינוי מנהל עיזבון זמני (להלן – מנהל עיזבון), ימנה מנהל עיזבון בצו ערוך לפי טופס 10; לא צוינה בצו תקופת המינוי, תהא תקופת מינויו של מנהל עיזבון שנתיים ושל מנהל עיזבון זמני שישה חודשים".
- ב. צו למינוי מנהל עיזבון שמוגש לרשם, יהא ערוך לפי טופס 10 בלבד, ותוקפת מינויו של מנהל עיזבון תהא לשנתיים, של מנהל עיזבון זמני לשישה חודשים - אל אם כן צוינה בצו תקופה אחרת.
- ג. ככל שבצוואה צין המוריש מנהל עיזבון, יש צורך שתהיה התייחסות לכך בצו קיום הצוואה, בין אם מונה מנהל עיזבון ובין אם לאו. במידה ולא צוין דבר בצו קיום הצוואה (למרות שהמוריש קבע בצוואתו מנהל עיזבון) יפנה הרשם להנהלת האגף לצורך בדיקה מול הרשמת הארצית לענייני ירושה. ככל שימצא שלא מונה מנהל עיזבון יירשם צו קיום הצוואה כפי שהוגש. ככל שמונה מנהל עיזבון, יופנה מבקש הרישום להמצאת צו קיום צוואה מתוקן.

ראה דוגמת טופס 10 (מק' 8192).

טופס 10

(תקנה 37(א))

- ☐ * בפני הרשם לענייני ירושה ב _____
- ☐ * בבית המשפט _____ ב _____
- ☐ * בבית הדין _____ ב _____
- * (סמן x במשבצת המתאימה)

תיק _____ / _____

צו למינוי מנהל עיזבון/מנהל עיזבון זמני*

בענין: עיזבון המנוח (שם מלא) _____ (מס' ת.ז.) _____ מ _____
אשר נפטר ביום _____
לאחר עיון בבקשתו של _____ שעניינו במתן הצו _____
אני מחליט בזה למנות את: (שם) _____, (מס' ת.ז.) _____,
המען: _____
למנהל עיזבון של המנוח*
תוקפו של המינוי הוא עד יום _____
סמכויותיו ותפקידיו של מנהל העיזבון הזמני הם** _____
הוראות מיוחדות למנהל העיזבון _____
על מנהל העיזבון להמציא לאפוטרופוס הכללי, במועדים הקבועים לכך, פרטה של נכסי העיזבון ודוחות על פי חוק הירושה, תשכ"ה-1965, והתקנות שהותקנו על פיו.

ניתן היום _____

חתימה

2.3.2050 רישום ירושה במקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.2070](#)

2.3.2051 רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עזבון או של אפוטרופוס בשם

קטין

[ראה הוראת נוהל 1.8.2180](#)

2.3.2052 רישום ירושה בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בהם רשומה הערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.2072](#)

2.3.2053 רישום ירושה של זכות הנובעת מהערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.2073](#)

2.3.2060 רישום ירושה של מקרקעין מעוקלים

- א. ניתן לרשום ירושה של מקרקעין מעוקלים, בין על פי דין ובין על פי צוואה וזאת בהתאם להחלטה מיום 7.1.85 של בית המשפט המחוזי בירושלים תיק 765/84.
- ב. הודעה על רישום ירושה של מקרקעין מעוקלים יש לשלוח אל הרשות שהטילה את העיקול. ראה נוסח של ההודעה כאמור, בטופס מיוחד שנקבע לכך (דוגמא בטפסים פנימיים – "הודעה על רישום ירושה של מקרקעין מעוקלים").

2.3.2061 בקשה לרישום צו עיקול על נכסי מוריש לאחר רישום ההורשה

נרשמה הורשה ולאחר מכן מתבקש רישום עיקול (שהוטל על נכסי המנוח) על זכויות היורשים, כי אז יירשם העיקול. זאת על רקע הוראת סעיף 128 לחוק הירושה, תשכ"ה – 1965 הקובע את אחריות כל יורש לחובות המוריש אשר לא סולקו, כדי שוויו של חלקו בעזבון (פ.ר. 18.9.14).

2.3.2070 העדר מספרי זיהוי של שמות היורשים בצו ירושה המוגש לרישום

- א. ניתן פסק דין על ידי השופט גלעדי מבית המשפט המחוזי בבאר שבע, לפיו על רשם המקרקעין לרשום לפי צו ירושה גם אם נעדרים ממנו מספרי תעודות הזהות של היורשים.
- ב. כאשר בצוואה לא צוין מספק הזהות של הנוחלים), תרשם הצוואה ללא מספר הזהות.
- ג. עם זאת יש להסביר למבקש שזו ההזדמנות הנאותה לקיים הליך הוכחת זהות על מנת שהנוחלים יירשמו עם מספר הזהות, דבר שיחסוך בעתיד את הצורך בהמצאת מסמכים נוספים לזיהוי הבעלים (מק' 3/87).

2.3.2080 רישום הורשה לפי מלוא האמור בצו ירושה או בצו קיום צוואה

- א. כאשר עזבון כולל מספר נכסים ספציפיים, שרשומים על שם המוריש, אפשר לרשום את ירושת העזבון - לגבי הנכסים כולם, או מקצתם, בהתאם לבקשת המעוניין בדבר ובלבד שהירושה תירשם כמבוקש, על שמות כל היורשים שבית המשפט הצהיר על שמותיהם

בצו הירושה ובחלק היחסי של כל אחד מהם כפי שנקבע בצו, או על שמות הזוכים לפי צוואה מקוימת, שהרי שומה על הרשם - לפי הוראת סעיף 123 (ב) (2) לחוק המקרקעין - לבצע את רישום הירושה רק כאמור בצו ואין הוא רשאי להוסיף או לגרוע ממה שהצהיר בית המשפט בצו.

- ב. כאשר קיימת יתרה בצוואה (עודף לאחר חלוקת הנכסים – לדוג' במקרה בו המנוח הוריש חלק ממקרקעין הרשומים על שמו), או בירושה (לטובת יורש שאינו ידוע), תירשם היתרה בשם "עזבון המנוח _____ + ת.ז. המנוח" (ולא בפעולת עודף).
- ג. כאשר הנוסח הקיים בצו הירושה או צו קיום הצוואה הוא "יורשים לא ידועים" – יירשם "יורשים לא ידועים".
- ד. כל הצו נרשם כלשונו ואין רושמים חלק מהירושה כאשר אחד המבקשים מבקש לרשום את הזכויות רק על שמו. לדוגמא – יורש שהוא שותף יחד עם יורשים אחרים בנכס, יירשמו כל היורשים יחד כבעלי זכויות בנכס (פ.ר. 2.5.13 וכן פ.ר. 6.1.13).
- אין האמור בא לגרוע מהוראה 1.8.2072.

2.3.2090 יורש על תנאי דוחה וחיובי יורש

- א. כאשר מוגשת בקשה לרישום צוואה מקוימת, יש להבחין בין:
- (1) צוואה, שלפיה יזכה יורש בעיזבון רק בהתקיים תנאי או בהגיע מועד, לבין-
 - (2) צוואה, שלפיה קיבל יורש את העיזבון כפוף למילוי של חיוב; דהיינו, דבר שירש יהיה חייב לעשותו או להימנע מלעשות.
- על המקרה הראשון חל סעיף 43 לחוק הירושה תשכ"ה - 1965 בדבר "יורש על תנאי דוחה".
- על המקרה השני חל סעיף 45 לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965 בדבר "חיובי יורש".
- ב. אם צורפה לבקשת רישום הירושה צוואה מקוימת, שבה ציווה מצווה, כי יורש יזכה בעיזבון בהתקיים תנאי דוחה - כגון, שיתחייב לשלם סכום כסף מסוים לפלוני - אין לרשום את הירושה אלא אם צורפו לבקשה הוראה על כך מבית המשפט, או שבית המשפט מינה מנהל עיזבון; הורה בית המשפט לרשום ירושה, כאמור, ולא ציין בכתב ההוראה שהתנאי הדוחה נתקיים, או שנרשמה הירושה על שם מנהל עיזבון - יש לרשום, בעת רישום הירושה בפנקס המקרקעין, גם הערה האומרת: "כפוף לתנאי דוחה כאמור בצוואה".
- ג. לעומת זאת, כאשר צוואה מקוימת כוללת הוראה של המצווה, שירש יהיה חייב לעשות דבר, או להימנע מלעשותו, במה שקיבל מן העיזבון לא תהא מניעה מלרשום ירושה כזאת; ובעת רישום הירושה בפנקס המקרקעין יש לרשום גם הערה האומרת: "כפוף למילוי של חיוב, כאמור בצוואה".
- הערה שנרשמה, כאמור, תימחק, לפי צו של בית המשפט אשר קיים את הצוואה, או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם כי החיוב קיים.
- ד. במקרים שבהם מתעורר ספק האם יש לראות הוראה בצוואה, כתנאי דוחה או כחיוב יורש - יפנה הרשם את הצדדים לבית המשפט לפירוש הצוואה.
- ה. נרשמה במרשם המקרקעין זכותו של נהנה לפי צוואה בכפוף לחיובי יורש, והנהנה מבקש להעביר את זכותו - יבדוק הרשם אם ביכולתו להיווכח בצורה ברורה ופשוטה מן מהמסכים שהוגשו לו שהחיוב קיים.

נוכח בכך - ייענה לבקשה. לא נוכח בכך, בין משום שלא קיים החיוב ובין משום שאין הוכחת הקיום ברורה ופשוטה - יפנה את המבקש לקבל הוראות מבית משפט.

2.3.2091 יורש אחר יורש - סעיף 42 לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965

- א. כאשר מוגשת בקשה לרישום צוואה מקוימת שבה ציווה המצווה לשניים על מנת שיזכה השני אחרי שזכה הראשון; יש לרשום בעת רישום הירושה בפנקס המקרקעין, גם הערה האומרת: "כפוף להוראות הצוואה בדבר יורש אחר יורש".
- סעיף 42 (ב) לחוק הירושה קובע, "הראשון זכאי לעשות במה שקיבל כבתוך שלו, והשני לא יזכה אלא במה ששייר הראשון; אולם אין הראשון יכול לגרוע מזכותו של השני על ידי צוואה".
- ב. נראה, אפוא, כי הערה, כאמור, אינה מונעת ביצוע עסקה במקרקעין ורשאי היורש שלא לשייר מאומה לשני (מק' 191).
- ג. ניתן למחוק את ההערה רק בעת רישום העברה לצד ג' (ולא בעת רישום הערת אזהרה) או בהתאם לדין. סעיף 42 (ג) לחוק הירושה מונה את המקרים שבהם הוראת הצוואה לטובת היורש השני מתבטלת, דהיינו "במות היורש השני לפני שעת זכייתו או שנמצא פסול לרשת או שהסתלק מן המגיע לו". מכאן שכל עוד לא הוכח, כי היורש השני נפטר לפני שעת זכייתו או שנמצא פסול לרשת או שהסתלק מן המגיע לו, הוא נשאר בגדר יורש לפי החוק. עם הסתלקותו של היורש, בהודעה בכתב לרשם לענייני ירושה או לבית המשפט, כאמור בסעיף 6 לאותו חוק, חדל הוא להיות בעל מעמד לעניין אותו עיזבון. אין היורש שני רשאי לוותר על זכותו לרשת מכוח תצהיר המוגש לרשם המקרקעין. הדרך לוותר על זכות הירושה, הינה כאמור בהודעת הסתלקות לבית המשפט או הרשם לענייני ירושה, לפי העניין, כאמור בהוראת סעיף 6 לחוק הירושה (פ.ר 5.8.10).

2.3.2092 צוואות הדדיות

תיקון בחוק הירושה, לפיו הוספה הוראה בדבר צוואות הדדיות (סעיף 8א, חוק הירושה (תיקון מס' 12) התשס"ה - 2005, ס"ח 714). הוראת החוק קובעת, כי "לביטול צוואה הדדית לא יהיה תוקף", אלא בתנאים המפורטים בחוק: מסירת הודעה בכתב למצווה השנייה (שאז מתבטלות שתי הצוואות ההדדיות) או, אם נפטר אחד מבני הזוג, הסתלקות מהעיזבון והשבת הירושה. עוד נקבע, כי הוראות התיקון לחוק "לא יפגעו בתוקפן של צוואות שנעשו לפניו" (שם, סעיף 2 לתיקון החוק).

בהוראות החוק האמורות, נקבע בסעיף 8א (ב) (2) (ג), יחולו "אם אין בצוואות ההדדיות הוראה אחרת".

לאור זאת, במקרים בהם נקבע בצוואות ההדדיות הסדר מפורש המגביל את כוחו של בן הזוג שנותר בחיים לשנות מצוותו, ומוגשות לרשם המקרקעין שתי צוואות ביחד, האחת הדדית של בן הזוג שהנפטר ראשון וצוואה שונה מאוחרת של בן הזוג שנותר בחיים, אזי יש לפנות אל הרשם לענייני ירושה להבהרת העניין.

באשר לסוגיית רישום הערה בעת רישום הורשה אחת המבוססות על צוואה הדדית ובה הוראה המגבילה על בן הזוג הנותר בחיים לערוך שינויים בצוואה לאחר מות בן הזוג הראשון, סוכם לאחר התייעצות עם מחלקת ייעוץ וחקיקה במשרד הראשי, כי במקרים אלה תירשם בחלקים

המועברים לידי בן הזוג הנותר בחיים "צוואה הדדית" במהות הפעולה בנסח הרישום, על מנת למנוע מצב שבו תוגש לרישום צוואה נוספת מאוחרת ושונה של בן הזוג השני.

2.3.2100 רישום צוואה של יחידות בבית שטרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים

הורה המצווה בצוואתו, שחלקים מסוימים ממקרקעי העיזבון יהיו לזוכים על פי הצוואה, כגון דירות או חנויות מסוימות בבית שטרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים - במקרה כזה לא יוכל הרשם לרשום את הירושה על שמות הזוכים לפי הצוואה המקוימת (כל עוד שהחלקים המסוימים במקרקעין לא הפכו להיות נושא לרישום נפרד ולקניין נפרד). על כן יש להציע ליורשים, שהם יזמו תחילה מינוי מנהל עיזבון. לכשימונה מנהל העיזבון יסדיר את הפיכת החלקים המסוימים במקרקעין ליחידות שהן נושא לרישום נפרד ולקניין נפרד, יוכל הוא גם לבקש את השלמת רישום הירושה על שמות היורשים לפי הצוואה המקוימת.

2.3.2110 העברת זכות שכירות בירושה

[ראה הוראת נוהל 1.6.1030](#)

2.3.2111 העברת זכויות חכירה מהוונות בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל

[ראה הוראת נוהל 1.6.1061](#)

2.3.2112 רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות

מקרקעי ישראל

[ראה הוראת נוהל 1.6.1063](#)

2.3.2120 איסור הורשת מקרקעין מסוג "מירי" בדרך של צוואה

א. סעיף 149 לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965 מורה, כי לעניין ירושה בטלים הדינים המיוחדים הנוגעים למקרקעין מסוג "מירי".

ב. אולם בסעיף 157 לחוק הירושה נקבע, כי מי שמת לפני תחילתו של חוק זה, יחול על ירושתו הדין שעמד בתקפו ערב תחילתו של חוק זה (תחילתו של חוק זה, תשעה חודשים מיום פרסומו ברשימות, זאת אומרת 10.11.1965). מכאן - שצוואת מוריש, שמת לפני יום 10.11.65, לא תחול על מקרקעין מסוג "מירי".

ג. עוד יש לשים לב להוראת סעיף 34 (ב) (3) לחוק בתים משותפים, תשכ"א - 1961 (נוסח משולב), אשר קבעה כי הוראת דין האוסרת הורשת מקרקעין מסוג מסוים בדרך צוואה לא תחול על דירה מאותו סוג. תחילת תקפו של חוק זה היא ביום ג' בניסן תשי"ג (19 במרס 1953).

2.3.2121 חוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 - רישום צווי ירושה

לשכות רישום המקרקעין נהגו עד כה לדרוש הסכמת "הרשות לבינוי ופינוי אזורי שיקום" בכל מקרה שהוגשה בקשה לביצוע עסקה במקרקעין, באזורים שהוכרו באזורי שיקום, לרבות בקשות לרישום צווי הורשה.

בעקבות פנייה שהועברה לממונה על המרשם על ידי הלשכה המשפטית במשרד הבינוי והשיכון ולאחר ניתוח מעמיק של סעיף 22 ב' לחוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, התשכ"ה - 1965, הוחלט

לקבל הפרשנות שניתנה על ידי נציגי משרד הבינוי והמסכנות הנובעות מכך, לגבי רישום צווי הורשה.

לאור זאת אין צורך בקבלת הסכמה של הרשות לבינוי ופינוי באזורי שיקום לשם רישום צווי הורשה 26.6.08).

2.3.2130 רישום ירושת עיזבון על פי צוואה מקוימת והסכם של הזוכים לפי הצוואה,

בדבר חלוקת העיזבון

א. אדם מצווה דירה ל-א' ומגרש ל-ב' ושני אלה הם הזוכים לפי אותה צוואה ומוגשת בקשה לרישום ירושת העיזבון, בהסתמך על הצוואה המקוימת והסכם בין יורשים לפי סעיף 110 לחוק הירושה, באופן שהמגרש יהא ל-א' (במקום הדירה) הדירה תהא ל-ב' (במקום המגרש).

אמנם יש כאן חריג מרצון המצווה אולם מאחר שהמגרש והדירה כלולים בעיזבון - ולפי סעיף 110 לחוק הירושה יכולים יורשים על פי צוואה מקוימת לחלק את נכסי העיזבון לפי הסכם ביניהם - אין מניעה מלהזדקק לבקשה כזאת, בהליך של רישום ירושה. משמוגשת בקשה לרישום צו ירושה/צוואה והסכם חלוקת עיזבון בין היורשים, יש לצרף גם את המסמכים הבאים:

(1) בקשה לרישום חלוקת העיזבון חתומה על ידי כל היורשים ומאומתת כדין.

(2) הסכם החלוקה חתום על ידי כל היורשים.

(3) אושר הסכם החלוקה על ידי בית המשפט, די בבקשה חתומה על ידי אחד

היורשים (6/02).

כאשר נכס מסויים הוקנה בצוואה רק לחלק מהיורשים, הרי שלצורך חלוקתו במסגרת הסכם חלוקת עיזבון, אין צורך בחתימת יורשי המנוח שהנכס לא צווה להם, ודי בחתימת הזכאים הספיציפיים בלבד.

ג. אדם מצווה דירה ל-א' ו-ב' והם הזוכים לפי צוואתו המקוימת. נעשה הסכם בין אותם יורשים בדבר חלוקת העיזבון ביניהם, באופן שמלוא זכות הבעלות בדירה תירשם על שם א' ואילו נכס אחר של א' שאינו שייך לעיזבון, יירשם על פי ההסכם על שם ב'. במקרה כזה אין לפנינו חלוקת נכסי עיזבון לפי הסכם בין יורשים, שכן הנכס האחר של א' אינו כלול בעיזבון. אפשר, אפוא, לרשום את ירושת העיזבון לפי הצוואה המקוימת, זאת אומרת שהבעלות בדירה תירשם על שמות א' ו-ב' בחלקים שווים. לאחר מכן יוכל ב' להסדיר את רישום העברת חלקו בדירה על שם א' ו-א' יוכל להסדיר את רישום העברת הבעלות בנכס האחר על שם ב' בדרך של רישום עסקאות מרצון.

ד. העיזבון כולל נכס מסוים ובעליו מנחיל אותו בצוואתו, לאשתו ואחרי מותה למוסד ציבורי. האישה מקבלת מבית המשפט צו קיום צוואה ועושה הסכם עם המוסד הציבורי, שזכות הקניין בנכס תירשם על שמו. על סמך הטענה, שהאישה והמוסד הציבורי יורשים הם, מוגשת בקשה לרישום ירושת הנכס על שם המוסד הציבורי, בהסתמך על הצוואה המקוימת וההסכם שנעשה בין היורשים.

במקרים של יורש אחר יורש, יכול השני לזכות רק אחרי שזכה הראשון או במות הראשון. האישה לא זכתה (שהרי הנכס טרם נרשם על שמה, לפי הצוואה המקוימת). גם המוסד הציבורי לא זכה (שהרי השני יזכה רק במות הראשון). אין, אפוא, יכולים שני אלה לעשות הסכם בדבר חלוקת העיזבון, כשהאישה טרם זכתה וכשהמוסד ראוי לזכות רק אחרי מות

האישה. לעומת זאת יכולה האישה לבקש את רישום ירושת העיזבון על שמה לפי הצוואה המקומית. ולאחר מכן רשאית היא לעשות במה שקיבלה כבתוך שלה, זאת אומרת להעביר את הבעלות בנכס על שם המוסד הציבורי.

2.3.2140 חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים - מס שבח ומס רכישה

חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים על פי הסכם ביניהם או על פי צו של בית המשפט - אינה מהווה עסקה ולכן אין צורך להמציא אישורים על תשלום מס שבח את מס רכישה. האמור חל כל עוד לא חולק העיזבון. לעומת זאת, אם ניתן צו ירושה והעיזבון נרשם על שמות היורשים, בחלקים בלתי מסוימים, ולאחר מכן מבקשים היורשים לחלק את העיזבון ביניהם, יש לראות פעולה זו כעסקה לכל דבר.

2.3.2150 נכסים המוקנים לממונה על רכוש האויב (משנת 1939) – רישום ירושה

- א. אירעו בעבר מספר מקרים, בהם – על אף שרשומה הערה בפנקס המקרקעין על צו הקנייה של נכס לממונה על רכוש האויב – ביקשו היורשים של מי שהיה בעל הנכס, ערב ההקניה, לרשום ירושת נכס זה, והירושה נרשמה.
- ב. צו ירושה וצו קיום צוואה חלים רק על נכסים הכלולים בעיזבון המוריש או המצווה. כל עוד מוקנה נכס לממונה על רכוש האויב, אין נכס כזה יכול להוות חלק של עיזבון, וממילא לא יחול עליו צו ירושה או צו קיום צוואה.
- ג. אין לבצע כל פעולת רישום לגבי נכס מוקנה לממונה על רכוש האויב, לרבות רישום ירושה, כל עוד הנכס לא שוחרר כדין מההקניה.

2.3.2160 אישור אי נפקדות ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי

- א. ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי שבו צוין מקום פטירתו של המוריש כארץ אויב, יש לדרוש אישור האפוטרופוס על נכסי נפקדים.
- ב. אם לא צוין מקום הפטירה ופרטי הזכויות של המוריש יש להחזיר הצו לבית הדין כדי שישלם הפרטים. הושלמו הפרטים ומקום פטירתו של המוריש היה בארץ - אין לדרוש אישורים נוספים. אם מדובר בארץ אויב יש לפעול כאמור לעיל.

2.3.2170 רישום ירושה כאשר צו הירושה כולל גם יורש שנפטר לפני מתן הצו

- מת יורש אחרי מות המוריש ולפני מתן צו ירושה על עזבונו של המוריש, ובצו הירושה הצהיר בית המשפט על שמות היורשים של המוריש ושל היורש שנפטר, יש לנהוג כדלהלן:
- א. במקום המוריש יירשם - "עיזבון פלוני (היורש שנפטר)".
 - ב. במקום "עיזבון פלוני" - יירשמו שמות היורשים שבית המשפט קבע אותם בצו הירושה.

2.3.2171 העברת מקרקעין במישרין מהבעלים ליורשיו של רוכש

[ראה הוראת נוהל 1.2.1150](#)

2.3.2172 העברת מקרקעין מיורשי בעל הזכות הרשומה ישירות לרוכשים

במקרים בהם מתבקשת העברת זכויות המנוח, בעל הזכות הרשומה, ישירות לרוכשים (ללא רישום ההורשה), יצוין על גבי השטר בפרטי המוכר הנוסח הבא - "עיזבון המנוח על ידי יורשיו..."

בצירוף פירוט שמות היורשים, חתימותיהם. כמו כן, יש לצרף צו ירושה ואגרת ירושה (בהתאם להוראת סעיף 3(ד) לתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות) תשל"ה-1974), זאת בנוסף לכל יתר המסמכים הנחוצים לביצוע רישום פעולת המכר (פ.ר. 2.5.2013).
תקנה 3 (ד) קובעת לאמור: "האגרה המשתלמת לפי סעיף זה תשולם גם במקרה של רישום מקרקעי עיזבון, או של זכות בהם הטעונה רישום, על שם אפוטרופוס או מנהל העיזבון, וגם במקרה של רישום עסקה שבוצעה בידי אפוטרופוס או מנהל עיזבון במקרקעי העיזבון במישרין. במקרה האחרון תשולם האגרה נוסף על האגרה בעד רישום אותה עסקה או מס רכישת מקרקעין שחל עליה."

2.3.2173 העברת זכות ישירות על שם יורש קטין

[ראה הוראת נוהל 1.2.1151](#)

2.3.2180 אגרת הורשה

- א. בגין כל בקשה לרישום הורשה המוגשת בלשכה מסוימת תגבה האגרה הקבועה בתקנות, (בנוסף לאגרת הבקשה), בין אם ההורשה כוללת נכס אחד ובין אם היא כוללת מספר נכסים.
- ב. אם לאחר רישום ההורשה מוגשת בקשה נוספת לרישום אותה ההורשה בין באותה לשכה (נכסים אחרים) ובין בלשכה אחרת – לא תגבה אגרת הורשה נוספת.
- ג. עם זאת, יש לגבות אגרה, מקום בו לאחר רישום ההורשה מתגלה נכס נוסף שאינו כלול בצוואה ומבוקש לרשמו, או שחלפה יותר משנה בין רישום ההורשה הראשונה ועד שהוגשה הבקשה הנוספת לרישום אותה הורשה בלשכות אחרות
- ד. אגרת רישום ירושה – בנסיבות המתוארות בנהל 2.3.2170 – כאשר צו הירושה כולל גם יורש שנפטר לפני מתן הצו – כפי שמפורט בסעיף 2.3.2170, תשולם אגרה אחת בגין שני עיזבונות (פ.ר. 26.1.14).

2.3.2200 ביטול הערה שנרשמה בשל חוב מס עיזבון

[ראה הוראת נוהל 2.2.1151](#)

2.3.3000 רישום הערות

2.3.3010 רישום הערות של ייעודם של מקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין

(ניהול ורישום), תשע"ב-2011

- א. ההיקף של הערה לפי תקנה 27
 - (1) אפשר יהיה לרשום הערה כזאת לפי בקשת יושב ראש מוסד תכנון.
 - (2) ההערה תחול על היעוד או על השימוש שנקבע למקרקעין פלונים מכוח חוק התכנון, או על ההוראות של תוכנית או תנאי בהיתר בניה, שניתנו לפי חוק התכנון.
 - (3) על מחיקת הערה שנרשמה לפי סעיף זה, עקב ביטול היעוד או השימוש שנרשם כאמור, או עקב שינוי הוראות של תכנית או תנאים בהיתר, יורה הרשם, לפי בקשה למחיקתה על ידי מי שביקש את רישום ההערה.

- ב. יש לצרף לבקשה לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, תשריט, ככל שבמסמכים שהוגשו לרישום ישנו איזכור של תשריט המהווה בסיס לרישום ההערה (פ.ר. 2.5.13).
- ג. ככלל ניתן לבצע עסקה במקרקעין בהם רשומה הערה לפי תקנה 27 הנ"ל, אלא אם מהמסמכים שהוגשו לרישום העסקה עולה באופן בולט שהעסקה או הפעולה שמבקשים לרשמה אינה תואמת ליעוד או לשימוש שנקבע להם כאמור בתקנה, במקרה זה לא יתאפשר הרישום עד לקבלת הסכמה של מוסד התכנון שביקש את רישום ההערה.

2.3.3020 הגדרת מקרקעי יעוד

[ראה הוראת נוהל 1.7.1010](#)

2.3.3030 שינוי יעוד במקרקעין

[ראה הוראת נוהל 1.7.1060](#)

2.3.3040 יעוד מקרקעין בתכניות מאושרות המוגשות לרישום

[ראה הוראת נוהל 1.7.1011](#)

2.3.4000 רישום פסקי דין וצווים

2.3.4010 מכר על ידי רשות

[ראה הוראת נוהל 1.2.1120](#)

2.3.4021 רישום צווים והחלטות - לשכות ההוצאה לפועל

[ראה הוראת נוהל 1.8.1021](#)

2.3.4030 רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר

[ראה הוראת נוהל 1.2.1140](#)

2.3.4050 פטור מאגרה בעד רישום עיקול

[ראה הוראת נוהל 1.8.1050](#)

2.3.4051 רישום הודעה בדבר מינוי כונס נכסים

[ראה הוראת נוהל 1.8.2263](#)

2.3.4061 ביטול עיקולים לפי פקודת המיסים (גבייה)

[ראה הוראת נוהל 1.8.1061](#)

2.3.4062 רישום וביטול עיקולים על ידי בית משפט

2.3.4070 עיקול מקרקעין לפי צו של בית דין רבני

[ראה הוראת נוהל 1.8.1070](#)

2.3.4080 רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.1080](#)

2.3.4090 צו הריסה

- א. על פי סעיף 221 (ה) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, משנרשמה הערה על צו הריסה, לא תרשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה כל עוד לא נמחקת ההערה.
- ב. בע"א 7210/01 **עיריית נתניה נ' עיזבון המנוחה רחל גלמבוצקי**, פ"ד נ"ח(5), 34, 43, 47 ב' נקבע, כי ההגנה על צד ג' היא תכליתו העיקרית של סעיף 221 (ה) לחוק, שלפיו לא תרשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה כל עוד לא נמחקה.
- ועוד נקבע, לאמור:
- "תכלית הרישום של ההערה לפי סעיף 221(ה) לחוק, היא רק להגן על צדדים שלישיים, ומכאן שהדיבור "לא תרשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה", אין לפרשו כמניעה מלרשום עסקה במקרקעין, ובלבד שהעסקה כפופה להערה. עם זאת, יודגש שאין לרשום בלשכת רישום המקרקעין עסקה המתעלמת בפירוש ומרוקנת אותה מתוכן, באופן שבמקרה של העברת בעלות בזכויות היא מאבדת את משמעותה לגבי הבעלים החדש.
- מאידך גיסא, רישום העסקה באופן שההערה מוסיפה לחול על הנכס, עולה בקנה אחד עם תכלית החקיקה"
- ג. אשר על כן, מכאן ואילך, ככלל, כאשר רשומה הערה בדבר צו הריסה, אין ההערה מונעת רישומה של עסקה ובלבד, שהיא כפופה להערה. מקרים חריגים יש להעביר להחלטת מנהל היחידה (מק' 5/05).

2.3.4100 רישום עיקול בתקופת ההסדר

- א. עיקול שהוגש לרישום לאחר פרסום לוח הזכויות ולפני שליחת לוח הזכויות לרשם המקרקעין, יקבל פקיד ההסדר את העיקול ויוציא הודעת תיקון לפי סעיף 77 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט - 1969.
- ב. הודעת התיקון תישלח לרשם המקרקעין יחד עם הלוח והמסמכים ששימשו בסיס להודעת התיקון (מק' 4/88).

2.3.4111 צווי עיקול והודעות על ביטול עיקולים על ידי לשכות ההוצאה לפועל

[ראה הוראת נוהל 1.8.1063](#)

2.3.4120 רישום הערה על מינוי אפוטרופוס בנכס של חסוי

[ראה הוראת נוהל 1.8.2261](#)

2.3.4130 ביטול הערות בדבר מינוי אפוטרופוס עקב מות חסוי

[ראה הוראת נוהל 1.8.2262](#)

2.3.4140 רישום הודעה בדבר מינוי כונס נכסים

[ראה הוראת נוהל 1.8.2263](#)

2.3.4150 ביטול עיקולים שנרשמו על ידי אגף המכס והמע"מ

אם מתקבל ביטול עיקול מאגף המכס והמע"מ, ניתן לבטל עיקולים קודמים הרובצים על הנכס, בתנאי שהביטול שהתקבל הוא מאותו גורם שהטיל את השעבודים הקודמים (7/2000).

2.3.4160 בקשה לרישום צו עיקול על נכסי מוריש לאחר רישום ההורשה

[ראה הוראת נוהל 2.3.2061](#)

2.3.6000 רישום ראשון

2.3.6010 רישום ראשון - הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

[ראה הוראת נוהל 1.8.3200](#)

2.3.6020 רישום ראשון - הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011-

[ראה הוראת נוהל 1.8.3210](#)

2.3.6030 המסמכים שיש לצרף לבקשה לרישום ראשון

[ראה הוראת נוהל 1.8.3220](#)

2.3.7000 חידוש רישום

2.3.7010 חידוש רישום - הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

[ראה הוראת נוהל 1.8.3010](#)

2.3.7020 חידוש רישום - הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011-

[ראה הוראת נוהל 1.8.3020](#)

2.3.7030 חידוש רישום- אגרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.3030](#)

2.3.7040 חידוש רישום - הגדרות

[ראה הוראת נוהל 1.8.3040](#)

2.3.7050 המסמכים שיש לצרף לבקשה לחידוש רישום

[ראה הוראת נוהל 1.8.3050](#)

2.3.7060 חידוש רישום - פעולות הרשם

[ראה הוראת נוהל 1.8.3060](#)

2.3.7070 חידוש רישום - פעולות המפקח

[ראה הוראת נוהל 1.8.3070](#)

2.3.7090 חידוש רישום חלקי

[ראה הוראת נוהל 1.8.3090](#)

2.3.7100 רישום הערה בפנקס לאחר חידוש הרישום

[ראה הוראת נוהל 1.8.3100](#)

2.3.7110 חידוש רישום - רישום מקרקעין, שמוקנים לרשות ציבורית מכח הפקעה

[ראה הוראת נוהל 1.8.3110](#)

2.3.7120 שיחזור רישום - הגדרות

[ראה הוראת נוהל 1.8.3120](#)

2.3.7130 שיחזור רישום - פעולות

[ראה הוראת נוהל 1.8.3130](#)

2.3.7140 פנקסים או דפים כפולים

[ראה הוראת נוהל 1.8.3140](#)

2.3.8000 רישום חלוקה, פיצול ואיחוד

2.3.8010 הגדרת המונחים לרישום פיצול, חלוקה ואיחוד

- א. "פיצול" – חלוקת המקרקעין ללא שיחול שינוי בזכות הבעלות.
"חלוקה" – פיצול וחלוקת הקרקע בין בעליה המשותפים.
"תכנית לצרכי רישום" – תכנית לצרכי רישום בפנקסי המקרקעין.
"טבלת הקצאה" – תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
"טבלת הקצאה ואיזון" – תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
כמשמעותם בתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.

- ב. פעולת תכנון על פי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה – איחוד, פיצול וחלוקה תעשה ביוזמת בעל המקרקעין ולפי בקשתו.

חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה – תעשה ביוזמת ועדת התכנון לפי חוק התכנון והבנייה, בין בהסכמת הבעלים ובין שלא בהסכמתם.
ג. פעולת תכנון יכול שתהא על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, ויכול שתהא על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד - 1964.

2.3.8020 החיקוקים הקשורים לרישום פעולת תכנון

- א. חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן - "חוק התכנון") סעיפים - 26, 61 - 63, 69, 121 - 127, 137, 141, 143 - 145, 188, 190.
- ב. תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009
- ב. חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - "חוק המקרקעין") סעיפים - 38, 39, 96 - 98, 107, 109, 110, 127.
- ג. תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, סימן י' פרק ג'.
- ד. פקודת המדידות, 1929, סעיף 5.
- ה. תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), תשנ"ח - 1998 (להלן - "תקנות המודדים") תקנות - 50, 51, 53, 58, 75, 76, 77.
- ו. חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד - 1964 (להלן - "חוק רישום שיכונים ציבוריים") סעיפים - 1, 1 א', 6.

2.3.8030 רישום, איחוד, פיצול וחלוקה ביוזמת בעל המקרקעין ולפי בקשתו – פעולת תכנון

- א. פעולת תכנון זו מתבצעת על פי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. המסמכים שיש להגיש לצורך רישום פעולת תכנון זו:
 - (1) [בקשה לרישום מקרקעין](#) חתומה על ידי כל בעלי המקרקעין שבתחומם מתבצעת אותה פעולה, לרבות כל החוכרים לדורות [סעיפים 1 (הגדרת בעל) ו- 141 לחוק התכנון והבנייה ותקנה 65(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)].
החתימה תאומת ע"י עו"ד.
 - (2) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, המאושרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה וחתומה בידי יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר פעולת התכנון.
 - (3) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, המאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות.
- את התכניות לצרכי רישום המפורטות בסעיפים 2 ו-3, ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.
- הערה: יש להקפיד ולבדוק את תאריך אישור התשריט על ידי המרכז למיפוי ישראל. במידה ועברו חמש שנים, אין לתשריט תוקף (תקנה 77 לתקנות המודדים).
- (4) טופס תיאור כללי של הקרקע המתייחס למקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, חתום בידי מי שמוסמך לכך במרכז למיפוי ישראל. לטופס תצורף הודעת רישום.

- (5) סדר פעולות הכולל את הפעולות המבוקשות לביצוע ולרישום על פי סדרן, בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (ב) וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, לפי הצורך.
- רשם רשאי לפטור מחובת הגשת מסמך כאמור, אם ראה כי בנסיבות המקרה ראוי וצודק לעשות כן.
- (6) אישור מס רכוש (סעיף 54 לחוק מס רכוש- אם לא בוצעה עסקה בנכס מאז יום 31.12.1999, יש לצרף אישור מופנה לרשם המקרקעין, על תשלום מס רכוש או פטור ממנו בתוקף ליום הגשת התיק.
- הערה: אם פעולת התכנון המתבצעת היא רק איחוד של חלקות כאשר הבעלים וחלקיהם בכל אחת מהחלקות המתאחדות זהים – אין צורך באישור (סעיף 54 לחוק מס רכוש).
- (7) המסמכים והאישורים הדרושים לרישום הפעולות ו/או העסקאות המתבצעות אגב רישום פעולת התכנון.
- (8) אגרה כאמור בתקנות המקרקעין (אגרות): בפעולת פיצול – יש לגבות אגרה עבור כל חלקה חדשה שנוצרה, ולא עבור החלקה המתבטלת. בפעולת איחוד – יש לגבות אגרה עבור כל חלקה מתאחדת, ולא עבור החלקה החדשה שנוצרה.
- גם במקרים שפעולת התכנון נתונה לשומת מס שבח, יש לגבות אגרה בהתאם.
- לכל בקשה יש להוסיף אגרת בקשה.
- (9) מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.

2.3.8040 ייחוד שעבודים והערות בתכנית ביוזמת בעל המקרקעין

- א. משכנתה – כאשר מבקשים לבצע פעולת תכנון במקרקעין בהם רשומה משכנתה, יש לקבל את הסכמת בעל המשכנתה (סעיף 11 לחוק המשכון).
- ב. הערות אזהרה – הייחוד יתבצע על פי בקשת הזכאי או על פי הצהרת עורך דין, המתבססת על ידיעתו, לאחר שבדק את המסמכים בגינם נרשמו הערות האזהרה. הערות אזהרה לטובת בנקים, ניתן לייחד על פי ההערה הרשומה לטובת הלווה, ואין צורך בהסכמת הבנק, אלא אם כן, לא רשומה הערת אזהרה לזכות הלווה.
- ג. הערות אחרות – כגון: הערות הפקעה, צו הריסה, אתר עתיקות וכיו"ב, הייחוד יתבצע על פי הסכמת הגוף שרשם את ההערה או על פי הצהרת מודד מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו ההערות.
- ד. היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת תכנון או חלוקה חדשה, לפי העניין, מוכרכים או משועבדים במשכנתה או בזיקת הנאה או בזכות קדימה, או כפופים להערה שנרשמה, יפרט הרשם את הפרטים בדבר רישומן של זכויות או הערות כאמור בחלקה או בחלקות שייווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

2.3.8050 זיקות הנאה בתכנית ביוזמת הבעלים

- א. זיקות הנאה יש לייחד אך ורק לחלקות המתאימות ולא לכל החלקות החדשות שנוצרות בפעולת התכנון [סעיף 97 לחוק המקרקעין ותקנה 67(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)].

הערה: ניתן להיעזר בתצהיר מודד מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו זיקות ההנאה.

- ב. אין לבטל זיקות הנאה, ללא קבלת הסכמת בעל המקרקעין הזכאים.
 - ג. במקרים בהם כתוצאה מפעולת התכנון אוחדו המקרקעין הכפופים והמקרקעין הזכאים – יש לבטל את הזיקה (סעיף 98(ג) לחוק המקרקעין).
 - ד. כאשר מופיעה על גבי התשריט (החתום על ידי יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה), הערה על הצורך ברישום זיקות הנאה – יש לדרוש את רישומן.
- רישום זיקות ההנאה, ייעשה על פי שטר כמקובל, [לשטר זיקת הנאה](#) יצורף תשריט ברור אשר מפורטים בו הגבולות והשטח של זיקת ההנאה.

2.3.8060 מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית ביוזמת הבעלים

- א. כאשר בפעולת התכנון נוצרות חלקות שייעודן "מקרקעי ייעוד", כמוגדר בסעיף 107 לחוק המקרקעין, יש לציין זאת בפנקסים (סעיף 109 לחוק המקרקעין).
 - ב. לא יצוינו בפנקסי המקרקעין ייעודים אחרים, כגון - אדמת מזרע, שטח ציבורי, מבני ציבור וכו', שאינם נכללים בהגדרת מקרקעי ייעוד.
 - ג. ישנם מקרים בהם המרכז למיפוי ישראל אינו מציין על גבי התיאור הכללי של הקרקע, את ייעודם של המקרקעין (מקרקעי ייעוד). בכל מקרה יש לבדוק ככל שניתן גם את הייעודים על גבי התשריטים החתומים על ידי יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ולציין אף לפיהם את היותם של מקרקעין – מקרקעי ייעוד.
 - ד. כאשר פעולת התכנון כוללת גם חלקות המוגדרות כמקרקעי ייעוד, יש לנהוג כאמור בסעיף 110 לחוק המקרקעין.
- הערה: אם רק חלק מהחלקה שהיא מקרקעי ייעוד, משתתפת בפעולת התכנון, יש להשאיר את ציון הייעוד לגבי אותו חלק שאינו משתתף בפעולה.
- ה. מקרקעי הציבור, כפי שהם מוגדרים על ידי וועדת התכנון – יירשמו בבעלות הרשות המקומית או מדינת ישראל, כאמור בסעיף 63 (9) לחוק התכנון והבנייה.
- העברת הבעלות, יכול שתעשה בדרך של הפקעה או בדרך של העברה, כאמור בסעיף 26 לחוק התכנון והבנייה. אין צורך באישורים על תשלומי חובה שהם תנאי לביצוע עסקה במקרקעין.
- ו. כאשר רשומות הערות אזהרה ונוכח הרשם כי העברת המקרקעין לבעלות הרשות המקומית או רישום חכירה לזכות הרשות המקומית הינם בגדר של עסקה הסותרת את תוכן הערות האזהרה, עליו לקבל את הסכמת הזכאים, או לפעול בהתאם לאמור בסעיף 127 (ג) לחוק המקרקעין. במקרה כזה יש להיווכח שהעסקה אכן מתחייבת מתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבנייה, וכי שלושים יום לפני רישום העסקה נשלחה הודעה על כך לזכאי. נמצא שנתקיימו הוראות סעיף 127 (ג) לחוק המקרקעין, ולא הומצא צו בית משפט האוסר או מונע את העסקה – תירשם העסקה. אם הומצא צו כאמור, יוחזרו המסמכים שהוגשו לידי מי שהגיש את הבקשה לרישום.

2.3.8070 בתים משותפים בתכנית ביוזמת הבעלים

היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין, רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יש להעביר את התיק לאישור המפקח על רישום המקרקעין, כאמור בתקנה 67(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.

המפקח יפרט את הפרטים בדבר רישומו או תיקונו של צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים והוא רשאי להורות על הגשת תשריט מתוקן של הבית המשותף, בחלקה או בחלקות שייווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

2.3.8080 איחוד של חלקות בתכנית ביוזמת הבעלים

ניתן לבצע פעולת איחוד של חלקות בבעלות שונה. יש לצרף לפעולה [שטר איחוד](#) יש לראות פעולה זו כפעולת עסקה במקרקעין המחייבת כתנאי מוקדם לרישומה, המצאת אישורים על תשלומי החובה.

במקרה של איחוד חלקות כאשר הבעלים וחלקיהם בכל אחת מהחלקות המתאחדות, זהים – אין צורך לצרף לפעולה שטר איחוד וכן אין צורך באישור על תשלום מיסי מקרקעין שכן פעולה זו אינה מהווה מכירה לעניין מס שבח.

2.3.8090 פיצול או חלוקה בתכנית ביוזמת הבעלים

א. כאשר מתבצעת פעולה של פיצול, אין צורך בשטר ואין לדרוש המצאת אישורים על תשלומי חובה, מלבד אישור מס רכוש (אם לא בוצעה עסקה בנכס מאז יום 31.12.1999, יש לצרף אישור מופנה לרשם המקרקעין, על תשלום מס רכוש או פטור ממנו בתוקף ליום הגשת התיק).

ב. כאשר מתבצעת פעולה של חלוקה (חלוקה בין הבעלים) יש לצרף [שטר חלוקה](#) ויש לראות פעולה זו כעסקה המחייבת כתנאי מוקדם לרישומה, המצאת אישורים על תשלומי חובה.

2.3.8100 מחיקת שעבודים בתכנית ביוזמת הבעלים

בפעולת תכנון רצונית, יש לדרוש הסכמה למחיקת כל שעבוד בחלקות הנוצרות כתוצאה מפעולת התכנון.

2.3.8110 העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - תכנית ביוזמת הבעלים

א. יש להעביר למשרדי המרכז למיפוי ישראל את המסמכים הבאים:

(1) תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספת מס' 18](#)) שיצוינו בו מספרי החלקות החדשות.

(2) הודעת הרישום, הנספחת לתיאור הכללי של הקרקע.

יש להקפיד ולרשום את המספרים הסופיים של החלקות וכן תאריך רישום פעולת התכנון ומספר השטר במקום המתאים בטופס.

ב. למגיש המסמכים לרישום יש להעביר את המסמכים הבאים:

(1) תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספת מס' 18](#)) שיצוינו בו מספרי החלקות החדשות.

(2) העתקי השטרות שאושרו.

ג. למשרדי מיסוי מקרקעין יש להעביר המסמכים הבאים:

(1) תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספת מס' 18](#)) שיופיעו בו מספרי החלקות החדשות.

2.3.8120 רישום איחוד וחלוקה ביוזמת וועדת תכנון - חלוקה חדשה

- א. פעולת תכנון זו מתבצעת על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. המסמכים שיש להגיש לצורך רישום פעולת תכנון זו:
- (1) [בקשה לרישום מקרקעין](#) חתומה ע"י יו"ר מוסד התכנון שאישר את החלוקה .
החתימה תאומת ע"י עו"ד .
 - (2) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, המאושרת בהתאם לחוק התכנון וחתימה בידי יושב ראש מוסד התכנון כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה.
 - (3) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, המאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות.
את התכניות לצרכי רישום, המפורטות בסעיפים 2 ו-3, ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.
הערה: יש להקפיד ולבדוק את תאריך אישור התשריט על ידי המרכז למיפוי ישראל. במידה ועברו חמש שנים, אין לתשריט תוקף (תקנה 77 לתקנות המודדים).
 - (4) טופס תיאור כללי של הקרקע המתייחס למקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, חתום בידי מי שמוסמך לכך במרכז למיפוי ישראל. לטופס תצורף הודעת רישום.
 - (5) סדר פעולות האיחוד והחלוקה, הכולל את פירוט הפעולות על פי סדרן, בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (ג) וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, לפי הצורך.
רשם רשאי לפטור מחובת הגשת מסמך כאמור, אם ראה כי בנסיבות המקרה ראוי וצודק לעשות כן.
 - (6) הוראות ותשריט התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה ובכלל זה הוראות בדבר רישום זיקות הנאה ושעבודים אחרים הנושאים חותמת בדבר אישורם על ידי מוסד התכנון.
 - (7) טבלת ההקצאה או טבלת הקצאה ואיזון של התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, לפי העניין ונושאת חותמת של מוסד התכנון בדבר אישורה.
 - (8) אגרה – פעולת תכנון זו פטורה מאגרה
 - (9) מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.

הוראות כלליות:

הוקצו מקרקעין לפי טבלת הקצאה ואיזון, טבלת הקצאה, או בהתאם לפעולת התכנון, לפי העניין וקודם לרישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, הועברה לאחר הבעלות בהם, כולה או חלקה ונרשמה בפנקסי המקרקעין, יבוא הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין במקום הבעלים הרשום בטבלאות האמורות, והחלוקה החדשה תירשם בהתאם וכפי שיורה הרשם.

2.3.8130 רישום הבעלויות בתכנית חלוקה חדשה

- א. רישום הבעלויות בחלקות החדשות הנוצרות בחלוקה חדשה יהא על פי טבלת ההקצאות החתומה על ידי יו"ר וועדת התכנון.
- ב. הוקצו מקרקעין לפי טבלת הקצאה ואיזון, או לפי טבלת הקצאה או בהתאם לפעולת תכנון, לפי העניין, וקודם לרישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, הועברה לאחר הבעלות בהם, כולה או חלקה ונרשמה בפנקסי המקרקעין, יבוא הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין במקום הבעלים הרשום בטבלאות האמורות והחלוקה החדשה תירשם בהתאם וכפי שיורה הרשם.

2.3.8140 ייחוד שעבודים והערות בתכנית חלוקה חדשה

- א. משכנתה – כאשר מבקשים לבצע חלוקה חדשה במקרקעין בהם רשומה משכנתה, יש לקבל את הסכמת בעל המשכנתה (סעיף 11 לחוק המשכון).
- ב. הערות אזהרה – הייחוד יתבצע על פי בקשת הזכאי או על פי הצהרת עורך דין, המתבססת על ידיעתו, לאחר שבדק את המסמכים בגינם נרשמו הערות האזהרה. הערות אזהרה לטובת בנקים, ניתן לייחד על פי ההערה הרשומה לטובת הלווה, ואין צורך בהסכמת הבנק, אלא אם כן, לא רשומה הערת אזהרה לזכות הלווה.
- ג. הערות אחרות – כגון: הערות הפקעה, צו הריסה, אתר עתיקות וכיו"ב, הייחוד יתבצע על פי הסכמת הגוף שרשם את ההערה או על פי הצהרת מודד מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו ההערות.
- ד. היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת תכנון או חלוקה חדשה, לפי העניין, מוכרים או משועבדים במשכנתה או בזיקת הנאה או בזכות קדימה, או כפופים להערה שנרשמה, יפרט הרשם את הפרטים בדבר רישומן של זכויות או הערות כאמור בחלקה או בחלקות שייווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

2.3.8150 זיקות הנאה בתכנית חלוקה חדשה

- א. זיקות הנאה יש לייחד אך ורק לחלקות המתאימות. הזיקה אינה עוברת עם העברת הבעלות לחלקה החדשה, אלא יש לייחדה אך ורק לחלקה החדשה שבה הזיקה מצוייה (סעיף 126 (ב) לחוק התכנון, וסעיף 97 לחוק המקרקעין וכן תקנה 67(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
- ב. הייחוד, יכול שיהא על פי תצהיר של מודד מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו הזיקות, או על פי אישור של יו"ר וועדת התכנון.
- ג. בתכנית לחלוקה חדשה, ניתן לבטל זיקות הנאה קיימות (סעיף 126 (ב) לחוק התכנון). הוראה של יו"ר ועדת התכנון תהא אסמכתא לביטול הזיקות.
- ד. כאשר מופיעה בתכנית הערה על הצורך ברישום זיקות הנאה חדשות, יש לדרוש את רישומן. רישום זיקות ההנאה יעשה על פי אישור של יו"ר ועדת התכנון בלווי תשריט מודד, שמפורטים בו מידות הגבולות והשטח של זיקת ההנאה.

2.3.8160 מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית חלוקה חדשה

- א. כאשר בחלוקה חדשה נוצרות חלקות שייעודן "מקרקעי ייעוד" כמוגדר בסעיף 107 לחוק המקרקעין, יש לציין זאת בפנקסים (סעיף 109 לחוק המקרקעין).
- ב. לא יצוינו בפנקסי המקרקעין ייעודים אחרים כגון - אדמת מזרע, שטח ציבורי, מבני ציבור וכו', שאינם נכללים בהגדרת מקרקעי ייעוד לעיל.

- ג. ישנם מקרים בהם המרכז למיפוי ישראל אינו מציין על גבי התיאור הכללי של הקרקע, את ייעודם של המקרקעין (מקרקעי ייעוד). במקרים אלו יש לבדוק את הייעודים על גבי התשריטים החתומים על ידי יו"ר ועדת התכנון, ולציין אף לפיהם בפנקסים, ככל הנדרש את היותם של מקרקעין – מקרקעי ייעוד.
- ד. בעלות מקרקעי הציבור והייעוד, יירשמו על פי האמור בטבלת ההקצאות.

2.3.8170 בתים משותפים בתכנית חלוקה חדשה

היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין, רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יש להעביר את התיק לאישור המפקח על רישום המקרקעין, כאמור בתקנה 67(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.

המפקח יפרט את הפרטים בדבר רישומו או תיקונו של צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים והוא רשאי להורות על הגשת תשריט מתוקן של הבית המשותף, בחלקה או בחלקות שיווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

2.3.8180 העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - חלוקה חדשה

- א. יש להעביר למשרדי המרכז למיפוי ישראל את המסמכים הבאים:
- (1) תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספח מס' 18](#)) שיצוינו בו מספרי החלקות החדשות.
 - (2) הודעת הרישום, הנספחת לתיאור הכללי של הקרקע. יש להקפיד ולרשום את המספרים הסופיים של החלקות וכן תאריך רישום פעולת התכנון ומס' השטר במקום המתאים בטופס.
- ב. למגיש המסמכים לרישום יש להעביר את המסמכים הבאים:
- (1) תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספח מס' 18](#)) שיופיעו בו מספרי החלקות החדשות.
 - (2) תצלום טבלת ההקצאות שיופיעו בו מספרי החלקות החדשות.
- ג. למשרדי מיסוי מקרקעין יש להעביר את המסמכים הבאים:
- (1) תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספח מס' 18](#)) שיופיעו בו מספרי החלקות החדשות.
 - (2) תצלום טבלת ההקצאות שיופיעו בו מספרי החלקות החדשות.

2.3.8190 רישום פיצול, חלוקה או איחוד על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים

- א. חוק שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תיקון מס' 9 התש"ע - 2010 ביטל את סעיפים 2-5 ו-8-11 לחוק שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד-1964.
- יש לשים לב לסעיף 6 לתיקון זה הקובע תחולה והוראות מעבר.
- על פי הוראת סעיף 5 (ד) לחוק רשום שיכונים ציבוריים, תכנית שכון ציבורי מאושרת כמזה, לעניין פעולת התכנון, כתכנית שאושרה על פי חוק התכנון והבנייה.
- ב. פעולת תכנון זו הינה פעולה רצונית.
- ד. המסמכים שיש להגיש לצורך רישום פעולת תכנון זו:
- (1) [בקשה לרישום מקרקעין](#) חתומה על ידי כל הבעלים הרשומים ומאומתת על ידי עו"ד.

כאשר ישנן חלקות הרשומות על שם רשות מקומית, ועל פי אישור יו"ר ועדת התיאום, הבעלות בהם מועברת על פי סעיף 10 (א) לחוק רישום שיכונים ציבוריים – אין צורך בחתימת הרשות המקומית, מכיוון שהעברה כזו אינה רצונית אלא על פי צו של יו"ר ועדת התיאום, והחלק של החלקה הנמצא במסגרת השיכון הציבורי נרשם על שם בעלי המקרקעין הגובלים.

(2) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, המאושרת בהתאם לחוק התכנון ונושאת אישור יו"ר ועדת התיאום (תקנה 8(ג) לתקנות רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) (אישור תכניות), התשכ"ד - 1964.

(3) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, המאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות. את התכניות לצורכי רישום המפורטות בסעיפים 2 ו-3, ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.

הערה: יש להקפיד ולבדוק את תאריך אישור התשריט על ידי המרכז למיפוי ישראל. במידה ועברו חמש שנים, אין לתשריט תוקף (תקנה 77 לתקנות המודדים).

(4) טופס תיאור כללי של הקרקע המתייחס למקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, חתום בידי מי שמוסמך לכך במרכז למיפוי ישראל. לטופס תצורף הודעת רישום.

(5) סדר פעולות הכולל את הפעולות המבוקשות לביצוע ולרישום על פי סדרן, בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (ב) וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, לפי הצורך. רשם רשאי לפטור מחובת הגשת מסמך כאמור, אם ראה כי בנסיבות המקרה ראוי וצודק לעשות כן.

ו. המסמכים והאישורים הדרושים לרישום הפעולות או העסקאות המתבצעות אגב רישום פעולת תכנון זו.

הוראות כלליות:

הוקצו מקרקעין לפי טבלת הקצאה ואיזון, טבלת הקצאה, או בהתאם לפעולת התכנון, לפי העניין וקודם לרישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, הועברה לאחר הבעלות בהם, כולה או חלקה ונרשמה בפנקסי המקרקעין, יבוא הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין במקום הבעלים הרשום בטבלאות האמורות, והחלוקה החדשה תירשם בהתאם וכפי שיורה הרשם.

2.3.8200 ייחוד שעבודים והערות בתכנית שיכון ציבורי

השעבודים וההערות ייוחדו באחת מהדרכים הבאות:

א. הוראה של יו"ר ועדת התיאום (סעיפים 5 (ב1) ו- 5 (ב2) לחוק רישום שיכונים ציבוריים) או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (לחוק התכנון והבנייה, לפי העניין).

(ב) **הערות אזהרה** – הייחוד יתבצע על פי בקשת הזכאי או על פי הצהרת עורך דין. המתבססת על ידיעתו לאחר שבדק את המסמכים בגינם נרשמו הערות האזהרה. הערות

אזהרה לטובת בנקים, ניתן לייחד על פי ההערה הרשומה לטובת הלווה, ואין צורך בהסכמת הבנק, אלא אם כן לא רשומה הערת אזהרה לזכות הלווה. או על פי הוראות יו"ר ועדת התאום או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה לפי העניין)

(ג) **הערות אחרות** – כגון: הערות הפקעה, צווי הריסה, אתר עתיקות וכיו"ב. הייחוד יתבצע על פי הסכמת הגוף שרשם את ההערה או על פי הצהרת מודד מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו ההערות או על פי הוראות יו"ר ועדת התאום או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין).

2.3.8210 זיקות הנאה בתכנית שיכון ציבורי

- (א) זיקות הנאה יש לייחד אך ורק לחלקות המתאימות. הזיקה אינה עוברת עם העברת הבעלות לחלקה החדשה, אלא יש לייחדה אך ורק לחלקה החדשה שבה הזיקה מצויה. (סעיף 126 (ב) לחוק התכנון, וסעיף 97 לחוק המקרקעין).
- (ב) הייחוד, יכול שיהא על פי תצהיר של מודד מוסמך, לאחר שבדק את התשריטים לפיהם נרשמו הזיקות, או על פי אשור של יו"ר ועדת התיאום או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין).
- (ג) בתכנית על פי חוק שיכונים ציבוריים, ניתן לבטל זיקות הנאה קיימות (סעיף 126 (ב) לחוק התכנון והבנייה). הוראה של יו"ר ועדת התיאום או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין) תהא אסמכתא לבטול הזיקות.
- ד. כאשר מופיעה בתכנית הערה על הצורך ברישום זיקות הנאה – יש לדרוש את רישומן. רישום זיקות ההנאה, ייעשה על פי שטר זיקת הנאה כמקובל. יש לצרף לשטר, תשריט מודד, שמפורטים בו מידות הגבולות והשטח של זיקת ההנאה.

2.3.8220 מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית שיכון ציבורי

- א. כאשר בפעולת התכנון נוצרות חלקות שייעודן "מקרקעי יעוד" כמוגדר בסעיף 107 לחוק המקרקעין, יש לציין זאת בפנקסים (סעיף 109 לחוק המקרקעין).
- ב. ייעודים אחרים כגון - אדמת מזרע, שטח ציבורי, מבני ציבור וכו' - שאינם מוגדרים כמקרקעי ייעוד, אין לציין זאת בפנקסים.
- ג. ישנם מקרים בהם המרכז למיפוי ישראל אינו מציין על גבי התיאור הכללי של הקרקע את ייעודם של המקרקעין (מקרקעי ייעוד), במקרים אלו יש לבדוק את הייעודים על גבי התשריטים החתומים על ידי יו"ר ועדת התיאום (סעיף 5 (ב) לחוק רישום שיכונים ציבוריים) או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין ולציין זאת בפנקסים, ככל הנדרש).
- ד. הבעלות במקרקעי הציבור והייעוד, יירשמו על פי הוראה של יו"ר ועדת התיאום (סעיף 5 (ב) לחוק רישום שיכונים ציבוריים) או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין ולציין זאת בפנקסים, ככל הנדרש).

2.3.8230 בתים משותפים בתכנית שיכון ציבורי

היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין, רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יש להעביר את התיק לאישור המפקח על רישום המקרקעין, כאמור בתקנה 67 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.

המפקח יפרט את הפרטים בדבר רישומו או תיקונו של צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים והוא רשאי להורות על הגשת תשריט מתוקן של הבית המשותף, בחלקה או בחלקות שייווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

2.3.8240 איחוד וחלוקה בתכנית שיכון ציבורי - אישורי מס

- א. כאשר מאחדים חלקות בבעלות שונה, יש לבצע זאת על פי [שטר איחוד](#). אין צורך בהמצאת אישורי מס (סעיף 6 לחוק רישום שיכונים ציבוריים).
- ב. כאשר מבצעים פעולה של חלוקה בין הבעלים, יש לעשות זאת על פי [שטר חלוקה](#) אין צורך בהמצאת אישורי מס (סעיף 6 לחוק רישום שיכונים ציבוריים).

2.3.8250 מחיקת שעבדים בתכנית שיכון ציבורי

בפעולת תכנון זו, יש לדרוש הסכמה למחיקת כל שעבוד בחלקות הנוצרות כתוצאה מפעולת התכנון.

2.3.8260 העברת המקרקעין מיד ליד בתכנית שיכון ציבורי

העברת בעלות במקרקעין בהתאם לאמור בסעיף 10(א) לחוק רישום שיכונים ציבוריים, תעשה על פי הוראה של יו"ר ועדת התיאום (סעיף 10(ב) לחוק רישום שיכונים ציבוריים) או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין).

2.3.8270 העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון בתכנית שיכון ציבורי

- א. יש להעביר למשרדי המרכז למיפוי ישראל את המסמכים הבאים:
- (1) תצלום תיאור כללי של הקרקע שיצוינו בו מספרי החלקות החדשות (ראה דוג' [בנספח מס' 18](#)).
 - (2) הודעת הרישום, הנספחת לתיאור הכללי של הקרקע - יש להקפיד ולרשום את המספרים הסופיים של החלקות וכן תאריך רישום פעולת התכנון ומספר השטר, במקום המתאים בטופס.
- ב. למגיש המסמכים לרישום יש להעביר את המסמכים הבאים:
- (1) תצלום תיאור כללי של הקרקע שיופיעו בו מספרי החלקות החדשות (ראה דוג' [בנספח מס' 18](#)).
 - (2) העתקי השטרות שאושרו.
 - (3) העתקי ההוראות של יו"ר ועדת התיאום (על פי סעיפים 5 (ב) ו - 10 (א) לחוק רישום שיכונים ציבוריים) או יו"ר ועדת המשנה לרישום שיכונים ציבוריים (וחוק התכנון והבנייה, לפי העניין).
 - (4) סדר פעולות
- ג. למשרדי מיסוי מקרקעין יש להעביר את המסמכים הבאים:
- (1) תצלום תיאור כללי של הקרקע שיופיעו בו מספרי החלקות החדשות (ראה דוג' [בנספח מס' 18](#)).

2.3.8280 תיקון לוח זכויות על פי פסק דין הכולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי גבולות

- א. אם פסק הדין כולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה, או שינוי גבולות, לגבי חלקות מסוימות, ייזום פקיד ההסדר את "תרגום" התרשים, שצורף אל פסק הדין, למפה שתוכן על ידי המרכז למיפוי ישראל על יסוד מדידה מדויקת.
- במכתב ההנחיה לרשם המקרקעין יתייחס פקיד ההסדר למספרי החלוקה ושטחיהן, בהתאם למפה שהוכנה על ידי המרכז למיפוי ישראל.
- ב. אם בית המשפט לא צירף תרשים לפסק הדין, ייזום פקיד ההסדר עריכת מדידות על סמך החלטת בית המשפט והכנת מפה מתאימה על ידי המרכז למיפוי ישראל. לאחר מכן יעביר פקיד ההסדר אל רשם המקרקעין את לוח הזכויות המתוקן, כולל המפה, יחד עם מכתב הנחייה לרשם.

2.3.8290 מספור גושי "א" במשבצות חקלאיות

[ראה הוראת נוהל 2.2.1250](#)

2.3.8300 אגרות בפעולות תכנון

הרשמים מתבקשים להקפיד ולפעול לפי תקנות המקרקעין אגרות:

- א. בפעולת פיצול – יש לגבות אגרה עבור כל חלקה חדשה שנוצרה ולא עבור החלקה המתבטלת.
- ב. באיחוד – עבור כל חלקה מתאחדת – ולא עבור החלקה החדשה שנוצרה. גם במקרים שפעולת התכנון נתונה לשומת מס שבת, יש צורך בגביית אגרה (פ.ר. 12.1.99).

2.3.9000 מחוברים שנרשמו בנפרד מן הקרקע

2.3.9010 הרקע התחיקתי לסעיף 157 לחוק המקרקעין

[ראה הוראת נוהל 1.9.1040](#)

2.3.9020 סעיף 157 - ביטול המחוברים

[ראה הוראת נוהל 1.9.1050](#)

2.3.9030 סעיף 157 - בירור הזהות בין בעל הקרקע ובין בעל המחוברים

[ראה הוראת נוהל 1.9.1060](#)

2.3.9040 סעיף 157 - נוסח הרישום בפנקסים

[ראה הוראת נוהל 1.9.1070](#)

2.3.9050 סעיף 157 - מחוברים וקרקע הרשומים בנפרד על שמות בני אדם שונים

[ראה הוראת נוהל 1.9.1080](#)

2.3.9060 סעיף 157 - תשלומי חובה

[ראה הוראת נוהל 1.9.1090](#)

2.3.9070 רישום מחוברים ותיאורם בלוח זכויות

[ראה הוראת נוהל 1.9.1100](#)

2.3.10000 ביטול רישומים

2.3.10010 ביטול זיקות הנאה שאין להן תוקף

[ראה הוראת נוהל 1.6.3050](#)

2.3.10020 שוכר ההופך להיות בעל נכס

[ראה הוראת נוהל 1.6.1020](#)

2.3.10030 העברת זכות שכירות בירושה

[ראה הוראת נוהל 1.6.1030](#)

2.3.10040 שכירות שחלפה תקופתה

[ראה הוראת נוהל 1.6.1080](#)

2.3.10050 ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 1.6.1090](#)

2.3.10051 מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות
שפורקו

[ראה הוראת נוהל 1.6.1110](#)

2.3.10060 ביטול רישום משכנתה - כללי

[ראה הוראת נוהל 1.6.2090](#)

2.3.10070 המסמכים הנדרשים להגשת בקשה לביטול הרישום של המשכנתה

[ראה הוראת נוהל 1.6.2100](#)

2.3.10090 ביטול משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר

[ראה הוראת נוהל 1.6.2210](#)

2.3.10100 ביטול רישום משכנתה - זיהוי מספר חלקה

[ראה הוראת נוהל 1.6.2130](#)

2.3.10120 ביטול הערה שנרשמה בשל חוב מס עיזבון

[ראה הוראת נוהל 2.2.1151](#)

2.3.11000 הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה

2.3.11010 הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה

[ראה הוראת נוהל 1.6.2150](#)

2.3.11020 הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון

[ראה הוראת נוהל 1.6.2160](#)

2.3.11030 הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה נעדר

[ראה הוראת נוהל 1.6.2170](#)

2.3.11031 הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה - טיפול בכספים מופקדים

[ראה הוראת נוהל 1.6.2161](#)

2.3.11040 הפקעת משכנתה על ידי הפקדה - חישוב הסכום המופקד

[ראה הוראת נוהל 1.6.2180](#)

2.3.11050 שחרור כספים שנתקבלו מהפטר משכנתה דרך הפקדה

[ראה הוראת נוהל 1.6.2190](#)

2.4 עררים

2.4.1010 נוהל טיפול בעררים לממונה

[ראה הוראת נוהל 1.8.1001](#)

2.5 הוראות שונות

2.5.1000 ביטול סוגי מקרקעין

2.5.1010 הוראת החוק - סעיף 154 לחוק המקרקעין

[ראה הוראת נוהל 1.9.1010](#)

2.5.1020 הגשת הבקשה - סעיף 154 לחוק המקרקעין

[ראה הוראת נוהל 1.9.1020](#)

2.5.1030 פעולות הרשם - סעיף 154 לחוק המקרקעין

[ראה הוראת נוהל 1.9.1030](#)

2.5.2000 הפיכת מקרקעי ייעוד

2.5.2010 הגדרת מקרקעי ייעוד

[ראה הוראת נוהל 1.7.1010](#)

2.5.2020 הפיכת מקרקעי ייעוד למקרקעי ציבור

[ראה הוראת נוהל 1.7.1020](#)

2.5.2030 איסור עסקאות במקרקעי ייעוד

[ראה הוראת נוהל 1.7.1030](#)

2.5.2050 הליכי הטיפול בבקשות למתן אישורים לפי סעיף 111 לחוק המקרקעין

[ראה הוראת נוהל 1.7.1050](#)

2.5.3000 טפסים

2.5.3010 טפסים

א. בהתאם להוראות תקנה 90 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, "רשאי הממונה להורות על טפסים לבקשות, לשטרות, לצווים ולמסמכים אחרים הנערכים לעניין התקנות".

[באתר האינטרנט של האגף](#), מתעדכנים מעת לעת הטפסים, השטרות והבקשות המוגשים ליחידות השונות באגף. בנספחים לקובץ נוהלי רישום והסדר זה, קיימים קישורים לכל הטפסים, הבקשות והשטרות.

אין לשנות, להוסיף או לגרוע מנוסח הטפסים, הבקשות והשטרות אשר הורה עליהם הממונה ואשר מעודכן באתר ולא יתקבלו טפסים שאינם אלו אשר נקבעו על ידי הממונה ופורסמו באתר האגף.

ב. כן, רשאי הממונה להורות כי טופס מסוים יוגש לרישום על גבי נייר מיוחד שיורה.

ג. הממונה רשאי להורות כי בקשה או מסמך יוגשו בצירוף עותק מהם כשהוא סרוק בסריקה ממוחשבת, כהגדרתה בתקנה 3 לתקנות העדות (העתקים צילומיים, התש"ל-1969 – להלן סריקה ממוחשבת) וחתום בחתימה אלקטרונית מאושרת.

2.5.4000 עיונים

2.5.4010 עיון בפנקסים ועיון בתיקי פעולה

[עיון בפנקסים](#)

א. סעיף 123 (א) לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 מורה, וזה לשונו – "הפנקסים המתנהלים בלשכה יהיו פתוחים לעיון הציבור, וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתקים מן הרישום בהם.

ב. בסעיף 123 (א) לחוק האמור, נקבע שבכל לשכה יתנהלו הפנקסים שנקבעו בחוק זה או בתקנות על פיו...".

ואכן, בתקנה 7(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, נקבע שהפנקסים יכילו –

(1) פנקס זכויות.

(2) פנקס בתים משותפים.

(3) פנקס שטרות, לגבי מקרקעין בלתי מסודרים.

מכאן, שכל אדם רשאי לעיין באחד משלושת "הפנקסים" שפורטו לעיל, בכפוף להוראת תקנה 91 לתקנות הניהול והרישום, דהיינו – לאחר הגשת בקשה, תשלום אגרה ובנוכחות של עובד הלשכה.

עיון בתיקי פעולה

ג. תקנה 93(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, קובעת כי המבקש לעיין במסמכים ששימשו יסוד לרישום בפנקס או לקבל עותק מאושר מהם יגיש בקשה ויפרט בה את העניין שיש לו במסמכים.

תקנה 93(ב) קובעת שני תנאים מצטברים לאישור הבקשה דלעיל:

(1) המבקש קשור במישרין למסמכים.

(2) העיון אינו עלול לפגוע באחר.

ראה הרשם כי המבקש עומד בשני התנאים, יאשר את הבקשה ויפרט את התעודות שבהן רשאי המבקש לעיין. הרשם יקפיד שלא תינתן זכות עיון למי שאינו עונה על שני התנאים המצטברים המוזכרים לעיל.

2.5.4011 הוכחת זיהוי

יש להנחות את מזמיני התיקים בלשכות הרישום, כי במקרים בהם מתבקש עיון בתיק פעולה לגבי זכות הרשומה על שם בעלים ללא מספר זיהוי, יש לדרוש ממבקש העיון להוכיח זיקה לנכס, כמשמעותה בתקנה 93 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), שכן ברוב המקרים מבקש העיון משתמש במסמכים ששימשו יסוד לרישום להוכחת זיהוי הבעלים הרשום, דבר שעלול להקשות על אימות זיהויים של בעלי הזכויות האמיתיים בנכס ועל שכלול זכויותיהם. מובן, כי לרשם שיקול דעת בעניין, וכל מקרה ייבחן לפי נסיבותיו.

2.5.4020 עיון בתיק/שטר פעולה (תיקון מיום 11.4.16)

א. בקשה לעיון בתיק/שטר פעולה תוגש ללשכה בה מנוהלים המקרקעין שבגינם מבוקש העיון.

ב. הבקשה תהא חתומה ע"י המבקש בעצמו או ע"י מיופה כוחו. ככל והבקשה מוגשת ע"י מיופה כוח יש לצרף לבקשה את ייפוי הכוח.

- ג. היה צד לבקשה תאגיד, יאשר עוה"ד על גבי הבקשה כי בדק את מסמכי התאגיד הנדרשים בהתאם לתקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.
- בכל מקרה שבו הבקשה לא תכלול אישור כאמור, יידרש להמציא פרוטוקול התאגיד חתום ומאומת בהתאם לתקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב – 2011.
- ד. הבקשה תועבר לאישור הרשם או מי שהרשם הסמיכו לכך.
- ה. אושרה הבקשה והתיק/שטר הפעולה שעיונו מבוקש סרוק, יימסר למבקש עותק סרוק מהתיק/השטר האמור על גבי תקליטור.
- ו. אושרה הבקשה והתיק/שטר הפעולה שעיונו מבוקש אינו סרוק, יזמין הרשם או מי שהרשם הסמיכו לכך את התיק/שטר הפעולה מארכיון האגף. לאחר שזה יתקבל, יימסר למבקש העתק מאושר של התיק/השטר האמור, והתיק/השטר יוחזר לארכיון.
- ז. עיון בתיק/שטר פעולה במקור יתבצע בנוכחות עובד הלשכה. חל איסור על צילום במצלמה לרבות מצלמה המותקנת בטלפון סלולרי.
- ח. ככל ונדחתה הבקשה ינמק הרשם או מי שהרשם הסמיכו לכך את נימוקי הדחיה, והודעה על כך תישלח למבקש.

לטופס בקשה לעיון בתיק/שטר –

2.5.4070 גביית אגרה

- א. יש להקפיד לברקד את האסמכתא לתשלום אגרה, עם אישור פעולת הרישום.
- ב. יש להקפיד לבדוק את האסמכתא והתאמת הסכום הנקוב לסכום שיש לשלמו.
- ג. לא יועברו כספי מזומן לקהל בצורת החזר אגרות או החזר עודף, וכל בקשה מסוג זה תטופל לפי הנוהל הקיים (פנייה לחשבות המשרד באמצעות הנהלת האגף).

2.5.4080 אגרה עבור העתקי מסמכים מאושרים

האגרה בעד מתן העתק מאושר מרישום של כל נכס או זכות או מסמך הקשור בו, תיגבה בתיק הפעולה, וזאת על פי הקבוע בתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה – 1974 :

2.5.4100 נוהל מתן שירות לתיקי בתים משותפים

- א. קבלת קבצי בית משותף תעשה באופן מקוון.
- ב. ביקש הפונה לעיין במסמכי המקור ולקבל עותק מצולם, מאושר כמתאים למקור, למרות שקיים עותק סרוק תקין תיגבה אגרה מיוחדת (גבוהה יותר) שנקבעה. הודעה על כך תימסר לפונה בטרם מתן השירות.
- ג. ביקש הפונה לצלם תשריט ולא ניתן לצלמו בלשכה, ילווה עובד הלשכה את המבקש לצילום התשריט מחוץ למשרד, בכפוף לתשלום אגרה מתאימה (שירות מחוץ ללשכה) וזאת בנוסף לאגרת העיון ובשום מקרה לא יימסר התיק לידיו של מבקש העיון לשם כך. על הצילום שהופק כאמור, תוטבע חותמת "העתק מתאים למקור".

למעבר למערכת להזמנת קבצי בית משותף

2.5.4111 חיוב אגרת עיון לגבי תיקי בתים משותפים

במסגרת הסריקה, תיגבה אגרה בגין עיון במסמכים סרוקים פר תיק פעולה (רישום, תיקון או ביטול), בין אם המידע ניתן על גבי דיסק אחד או על גבי מספר דיסקים, לפי רצון מבקש השירות. על העובד לציין בפני מבקש עיון בתיק ב"מ, כי קיימים תיקי תיקון לצו רישום הבית המשותף, ואם הלה יחפץ בקבלת עותק תיקי תיקון של רישום הבית המשותף, יגבה העובד אגרה עבור כל תיק פעולה (פ. ר. 5.8.10).

2.5.4120 בקשות לעיון בתיקי פעולה המוגשות על ידי תובעים המוסמכים מטעם היועץ המשפטי לממשלה

בקשה לעיון בתיקי פעולה המוגשת מטעם עורכי דין שהוסמכו כתובעים מטעם היועץ המשפטי לממשלה (לעניין גביית מיסים, תכנון וכד'), תוגש בצירוף כתב ההסמכה וכן מכתב של נציג הרשות הרלוונטית המבהירה את הקשר בין ההסמכה ובין התיק שמבוקש בו העיון.

2.5.5000 נסחים

2.5.5100 מתן נסחי רישום לעמידר

- א. הזמנת הנסחים על ידי עמידר, בדומה להזמנת נסחים על ידי רשות מקרקעי ישראל תיעשה בדרך של מילוי טופס בקשה, כדוגמת [נספח מס' 20](#), כשהיא חתומה ומאושרת על ידי מי שהוסמכו לכך.
- ב. בתחילת כל חודש יעביר רשם המקרקעין להנהלת האגף דו"ח על כמות הנסחים שהוזמנו והומצאו לכל אחת מהחברות הנ"ל, בצירוף הספחים שיתלשו מטפסי הבקשה.

2.5.5101 מתן נסחי רישום לחברת עמיגור

על פי האמנה בין ממשלת ישראל לבין הסוכנות היהודית לארץ ישראל, מיום 28.6.1979, פטורה הסוכנות היהודית מאגרות, לפי תקנות המקרקעין. סעיף 1 לנספח לאמנה, מחיל את הפטורים על חברות לתועלת הציבור, על פי פקודת ההקדשות לצרכי צדקה, הנשלטות באופן בלעדי על ידי הסוכנות היהודית, וכן על תאגידים שבבעלותם ובשליטתם של הסוכנות היהודית ו/או של הקרנות ושאר המוסדות, המפורטים בסעיף האמור לעיל. מאחר וחברת עמיגור היא חברה העונה לקריטריונים הנ"ל, יוענק לה הפטור מאגרת נסחים, סעיף 6 לתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה – 1974 (פרק ב' – פטורים והנחות).

2.5.5110 גביית אגרה

2.5.5120 הזמנת נסחי רישום – רשות מקרקעי ישראל

עקב שינויים אירגוניים ביחידות רשות מקרקעי ישראל, עודכנה רשימת העובדים הרשאים להזמין נסחי רישום.

קביעת המוסמכים להזמין נסחי רישום, גריעת או הוספת מוסמכים תהיה באמצעות רשימה שתימסר ע"י רשות מקרקעי ישראל להנהלת האגף.

דוגמא לטופס בקשה לנסחי רישום מאת רשות מקרקעי ישראל-ראה [נספח מס' 20](#).

2.5.5140 בקשות לנסחי רישום המוגשות על ידי תובעים המוסמכים מטעם היועץ המשפטי לממשלה

- א. בקשה לקבלת נסחי רישום על ידי התובעים בוועדות המקומיות, המוסמכים מטעם היועץ המשפטי לממשלה, ובמסגרת תפקידם זה, תאושר ללא תשלום אגרה.
- ב. הבקשה תוגש על גבי טופס, כדוגמת [נספח מס' 23](#). על המבקש לציין את שמו על גבי הבקשה, וכן להטביע חותמת מתאימה של הרשות/הוועדה לתכנון ובנייה.
- ג. נושא זה סוכם עם מר נתן רום, מנהל היחידה הארצית לפיקוח על הבנייה במשרד הפנים.

2.5.8000 תיקון טעויות

2.5.8010 תיקון טעויות סופר

יש להבחין בין טעות, שעשויה לשנות את הזכות המהותית לבין טעות סופר גרידא. כמו כן, יש להבחין בין טעות סופר, שמתגלית בו במקום, בשטרי העסקה, טרם נמסרו לצדדים לבין טעות המתגלית רק לאחר שהשטרות אושרו לרישום ונמסרו לצדדים.

במקרה של טעות סופר גרידא, שמתגלית בו במקום, והשטרות טרם נמסרו לצדדים, הרשם יתקן את הטעות, ירשום תרשומת בצד התיקון ויחתום בבהירות, כדי שאפשר יהיה לזהות את עורך התיקון.

כשהטעות התגלתה רק לאחר ששטרי העסקה נמסרו לצדדים, או כאשר תיקון הטעות עשוי לשנות זכות מהותית, יש להפנות את הבקשה למפקח.

2.5.8020 הגשת בקשה לתיקון טעות סופר

תקנה 95 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, מורה לאמור - "רשם רשאי לצוות על תיקון טעויות סופר שקרו ברישום, לרבות טעויות כאמור שנפלו מחמת טעות במסמכים ששימשו יסוד לאותו רישום".

בהתאם לנוהל הקיים מזה שנים רבות, אם מדובר בטעות סופר שנפלה במסמכים אשר היוו בסיס לרישום, נדרש המבקש לתקן טעות סופר ברישום לצרף את המסמכים הבאים:

א. [בקשה לרישום מקרקעין](#) חתומה ע"י המבקש ומאומתת על ידי עורך דין או רשם.

בבקשה יש לציין את מהות התיקון המבוקש והסבר מפורט ככל הניתן לטעות שנפלה.

- ב. תעודה מזהה המהווה בסיס לזיהוי, מקורית או העתק מאושר כדין כנאמן למקור או תמצית רישום ממשרד הפנים (ראה [נספח מס' 21](#)).
- ג. תצהיר חתום על ידי המבקש ומאומת כאמור בסעיף 15 לפקודת הראיות (נוסח חדש), תשל"א – 1971. ותצהיר נוסף של הגורם שבעטיו אירעה הטעות, מאומת כדין, כאמור. בתצהירים יש לפרט את הטעות והמקור לה. באם לא ניתן לצרף תצהיר כאמור, יש לפרט את הסיבה. במידה והגורם שבעטיו אירעה הטעות הוא עו"ד – רשאי רשם המקרקעין להסתפק במכתב עוה"ד במקום בתצהיר.
- ד. יצוין כי ייתכנו מקרים בהם רשם המקרקעין יבקש לקבל תמצית רישום נוספת ממשרד הפנים, המתייחסת למספר שנרשם בפנקסים.
- ה. במידה ומדובר בתיקון אשר מהותו תיקון זכות רשומה, לדוגמא החלפת זכויות בין חלקות או תיקון החלקים הרשומים בנכס, יש לקבל אישור מטעם מיסוי מקרקעין לתיקון, הסכמות ו/או תצהירים מטעם מוטבי הערות ו/או בעלי משכנתאות (באם קיימים כאלה) והסכמת בעל המקרקעין מאומתות כדין במידת הצורך. תצהיר של נציג החברה המשכנת בעניין הטעות (במקרים הרלוונטיים).

משנראה לרשם המקרקעין שנפלה טעות שיש לתקנה, וככל שבעל זכות מסוימת מסרב ליתן הסכמתו לבקשה, יש לערב את המפקח כדי שישקול משלוח מכתב לאותו בעל זכות, ואם תוך

3 תקנות המקרקעין (אגרות)

- 30 יום לא יינתן נימוק ענייני להתנגדות או לחילופין צו שיפוטי המונע את הרישום – יתוקן המרשם.
- הודעה על התיקון שבוצע תישלח לרשות המקומית ולמיסוי מקרקעין כדי שיתקנו את רישומיהם (פ.ר. 11.9.12).
- א. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.

3.2 פטורים והנחות

- הגדרת 'נכות' לצורך פטור מאגרות [3.2.10](#)
- תשלום אגרה בגין החלפת מספר דרכון [3.2.20](#)
- רישום הערת אזהרה בגין הלוואה שמקבל נכה או עולה [3.2.30](#)

3.3 רישום זכויות הקניין

- רישום זכויות הקניין על שם המשתכנים - אגרת בקשה [3.3.10](#)

3.4 שכירות

- רישום חכירה לתקופה של עד 25 שנה [3.4.10](#)

3.5 הורשה

- אגרת הורשה [3.5.10](#)

3.7 פיצול ואיחוד

[3.7.10](#) אגרות בפעולות תכנון

3.40 הערות

[3.40.20](#) פטור מאגרה בעד רישום עיקול

[3.40.30](#) גביית אגרה ברישום שיעבוד לפי פקודת המיסים (גביה)

[3.40.40](#) האגרה בעד מחיקת הערת אזהרה

3.50 שונות

[3.50.10](#) חיוב אגרת עיון לגבי תיקי בתים משותפים

3. תקנות המקרקעין (אגרות)

3.2 פטורים והנחות

3.2.10 הגדרת 'נכות' לצורך פטור מאגרות

- (1) יש להבהיר, כי הסייג "שדרגת נכותם אינה פחותה מ- 50%", המופיע בתקנת 1(2) לתקנות המקרקעין (אגרות), מתייחס לשלושת החלופות להגדרת "נכה" וזאת משתי סיבות – לאורך כל הפסקה מדובר ב-"נכה" בלשון יחיד, והסיפא נוקטת לשון רבים "שדרגת נכותם ...", וברור, שהיא מתייחסת לשלוש החלופות שבפסקה ;
- (2) לפני הסיפא האמורה, ישנו פסיק שמפריד את הסיפא מההתייחסות לנכה תאונת דרכים, ויש בכך כדי להבהיר שהמשך המשפט אינו מתייחס לסוג נכות זו בלבד, אלא לשלוש החלופות שבפסקה.
- יצוין, כי פרשנות זאת תואמת להגדרת "נכה" בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה – 1974.

3.2.20 תשלום אגרה בגין החלפת מספר דרכון

על מנת לעודד בעלי זכויות לעדכן את מספרי הדרכון שלהם במרשם המקרקעין, סוכם כי אין לגבות אגרה בגין החלפת מספר דרכון, לרבות הוספת מספר דרכון נוסף על מספר תעודת זהות (פ. ר. 2.2.10).

3.2.30 רישום הערת אזהרה בגין הלוואה שמקבל נכה או עולה אגרות

[1.8.2230](#) ראה הוראת נוהל

3.3 רישום זכויות הקניין

3.3.10 רישום זכויות הקניין על שם המשתכנים - אגרת בקשה

ברישום זכויות הקניין על שם המשתכנים, כאשר המדינה היא צד לעסקה והיא המבקשת את רישומה, אם ישירות ואם על ידי החברה הבונה, תהיה העסקה פטורה מאגרת בקשה.

3.4 שכירות

3.4.10 רישום חכירה לתקופה של עד 25 שנה

[ראה הוראת נוהל 1.6.1140](#)

3.5 הורשה

3.5.10 אגרת הורשה

[ראה הוראת נוהל 2.3.2180](#)

3.7 פיצול ואיחוד

3.7.10 אגרות בפעולות תכנון

[ראה הוראת נוהל 2.3.8300](#)

3.40 הערות

3.40.20 פטור מאגרה בעד רישום עיקול

[ראה הוראת נוהל 1.8.1050](#)

3.40.30 גביית אגרה ברישום שיעבוד לפי פקודת המיסים (גביה)

רישום שיעבוד בהתאם להוראות פקודת המיסים (גביה) - 1929, לבקשת רשויות המדינה – פטורה מתשלום אגרה משום שהמדינה פטורה מתשלומי אגרות. ואילו רישום שיעבוד לבקשת עיריות ורשויות מקומיות אינו פטור מתשלום אגרה (פ.ר. 2.5.13).

3.40.40 האגרה בעד מחיקת הערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.2250](#)

3.50 שונות

3.50.10 חיוב אגרת עיון לגבי תיקי בתים משותפים

[ראה הוראת נוהל 2.5.4111](#)

4 בתים משותפים

4.1 רישום בית משותף

הבהרות	4.1.1000
המסמכים שיש לצרף לבקשה לרישום בית משותף	4.1.1010
טופס הבקשה	4.1.1020
תשריט (כללי)	4.1.1030
הוראות כלליות לרישום הפרטים על הדירות שבתשריט	4.1.1040
תרשים הדירות בתשריט	4.1.1050
תקנון	4.1.1060
המלצה למינוי נציגות	4.1.1070
צו רישום	4.1.1080
שכירויות, משכנתאות ושאר שעבודים	4.1.1090
ייחוד הערות אזהרה ברישום בית משותף	4.1.1091
רישום שעבודים ברכוש משותף	4.1.1100
רישום שיכונים ציבוריים בפנקס הבתים המשותפים	4.1.1101
רישום מרפסת גג (בלתי מקורה) כחלק מהדירה	4.1.1110
רישום זיקת הנאה למקומות חניה לרכב	4.1.1111
שינויים בשיטת הרישום בעקבות המחשוב	4.1.1140

4.2 תיקון צו בית משותף

הבהרות	4.2.1000
המטרה	4.2.1010
הגדרות	4.2.1020
הגשת מסמכי הבקשה	4.2.1030
פירוט בנוגע למסמכים	4.2.1040
הסכמות והודעות	4.2.1070
צו תיקון צו רישום בית משותף	4.2.1080
תשריט	4.2.1090
תקנון	4.2.1110
אישורי מיסים	4.2.1120
התייחסות נוספת לתיקון צו בית משותף	4.2.1130
חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידת אדמה), התשס"ח-2008	4.2.1131
תיקון צו רישום בית משותף על דרך של ביטול ורישום מחדש	4.2.1140

4.5 רישום בית משותף אגב פירוק שיתוף מקרקעין

רישום בית משותף אגב פירוק שיתוף מקרקעין	4.5.1010
---	--------------------------

4.6 הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים

הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים (ש"י) - פעולות פקידי ההסדר	4.6.1010
--	--------------------------

[4.6.1020](#) רישום בפנקסים לאחר הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים (ש"י) – פעולות רשמי המקרקעין

[4.7](#) **תביעות בסכסוכים בין בעלי דירות**

סוגי הסכסוכים שבהם דן המפקח	4.7.1010
אספקת מידע ע"י עובדי לשכת המפקח	4.7.1020
אופן הגשת התביעה	4.7.1030
כתב הגנה	4.7.1040
אגרה	4.7.1050

4 בתיים משותפים

4.1 רישום בית משותף

4.1.1000 הבהרות

- א. תיק בקשה לרישום בית משותף יוגש על ידי הבעלים (ואם רשומה חכירה לדורות, צריך שהבקשה תוגש בנוסף גם על ידי החוכרים) או עו"ד מטעמם, ופרטי הבעלים והחוכרים או עוה"ד ירשמו על כריכת התיק.
- ב. על מגיש המסמכים להגישם לאחר שבדק כי כל הפרטים המופיעים נכונים ולאחר שוודא כי הוגשו כל המסמכים במלואם. כמו כן עליו לבצע בדיקה והגהה לכל המסמכים בטרם הגשת הבקשה, ובכלל זה לוודא שלא חלו טעויות דפוס במסמכים, שהם משקפים נכונה את מצב הזכויות וההתחייבויות החוזיות, ושהמסמכים כולם תואמים זה לזה.
- ג. לא תתקבל בקשה שלא נערכה והוגשה, על כל נספחיה בהתאם להנחיות, לבקשה, ותיק הבקשה הלקוי יוחזר למבקש.
- ד. אין בהנחיות אלה כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין או מחויבות כלשהי ביחס לבקשה, וכן אין בהן כדי לפגוע באפשרות שתיתנה הנחיות נוספות או שונות, בהתאם לדין, לפסיקה ולנסיבות העניין.
- ה. הנחיות אלה נועדו לסייע ולהקל על הפונים בבקשה לרישום בית משותף, והן מתייחסות למצבים השכיחים ביותר. אם מתעוררים מקרים שאינם מוצאים ביטוי בהנחיות, ניתן להיעזר בצוות לשכות המפקחים על רישום מקרקעין, ככל שיידרש.

4.1.1010 המסמכים שיש לצרף לבקשה לרישום בית משותף

- א. לצורך רישום בית בפנקס הבתיים המשותפים, יש להגיש את הטפסים והמסמכים הבאים ללשכת המפקח על רישום מקרקעין הרלוונטית (לשם הכנת המסמכים יש להסתמך על נסח רישום עדכני):
- (1) טופס בקשה (עותק 1);
 - (2) תשריט (2 עותקים) שהוכן ע"י מהנדס, או אדריכל, או מודד מוסמך או הנדסאי מוסמך (להלן- עורך תשריט) ואושר על ידי ועדה מקומית לתכנון ובנייה או הנותן, להנחת דעתו של המפקח, תמונה נאמנה של הבית על דירותיו; ככלל, כאשר רשומה בחלקה הערה תכנונית כגון תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), חובה לאשר התשריט על ידי הועדה התכנונית.
 - (3) הסכמה לשמש נציגות זמנית (עותק 1);
 - (4) תקנון מוסכם (4 עותקים חתומים במקור), במידה ומבקשים לאשר תקנון מוסכם. לחילופין יש לציין במפורש ע"ג הבקשה שהמבקש מאמץ את התקנון המצוי.
 - (5) אישור על תשלום אגרה
 - (6) בקשה ליחוד דירות ואישורי מיסים, במקרים המתאימים כפי שיפורט להלן (בפרק ב').
- ב. 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 מקרקעין ולוודא שהנושא הוסדר בטרם הגשת הבקשה לרישום הבית המשותף.

ג. כל מסמך אחר הנחוץ לדעת המפקח למתן החלטה בבקשה.

ד. להלן הנחיות למילוי פרטי הבקשה והמסמכים דלעיל.

4.1.1020 טופס הבקשה

- א. את **טופס הבקשה לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים**, ניתן לשמור ולהדפיס.
- ב. כל הפרטים בטופס הבקשה ימולאו בהדפסה, הטופס יחתם בחתימת מקור.
- ג. אם הבקשה חתומה על ידי מיופה כוח, יש לצרף לבקשה את יפוי הכוח. יש לציין בבקשה כי נחתמה מכוח יפוי כוח.
- ד. היה המבקש תאגיד, יש לצרף פרטיכל מהחלטת המנהלים לגבי הפעולות המבוקשות, חתום על ידי היו"ר.
- החתימה תאומת על ידי עו"ד, אשר יאשר – כי התאגיד קיים ופועל, שהוא כשיר, לפי התזכיר והתקנות לבצע את הפעולה המבוקשת, וכי הוא מוסמך לחתום בשם התאגיד. כללה הבקשה רישום תקנון מוסכם ו/או בקשה לייחוד דירות בין בעלים, יש לפרט זאת בפרטיכל.
- ה. במידה ומגיש הבקשה מבקש לאמץ את התקנון המצוי – יש לציין זאת במפורש ע"ג הבקשה.
- ו. רצו המבקשים לייחד דירות בין בעלים או בין חוכרים, לפי תקנה 62 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, יש לציין זאת במפורש בבקשה ויש להמציא:
- (1) **בקשה לייחוד דירות**, המפרטת את החלוקה של הדירות בין הבעלים, כשהיא חתומה על ידי הבעלים ומאומתת על ידי עו"ד, כדרך שמאמתים שטר עסקה.
- (2) אישורים ממשרדי מיסוי מקרקעין, מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית לתכנון ובניה (לעניין ארנונה והיטל השבחה), על הסכמתם לרישום הבית המשותף ולייחוד הדירות כמבוקש ובדבר העדר חובות לתשלום על שם הבעלים. האישור יינתן בחתימה על גבי עותק של טבלת התשריט שאליה יצורף אישור עורך התשריט בדבר זהות הנתונים למפורט בתשריט שהוגש לרישום הבית המשותף, יחד עם עותק הבקשה לייחוד דירות והתקנון המוסכם במידה ומתייחס לפעולות המהוות עסקה.
- ז. בית משותף, שהוקם על מספר חלקות, שאינן בבעלות משותפת, יש להמציא:
- (1) בקשה מתאימה חתומה על ידי כל בעלי החלקות.
- (2) אישורים ממשרדי מיסוי מקרקעין, מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית לתכנון ובניה (לעניין ארנונה והיטל השבחה), על הסכמתם לרישום הבית המשותף כמבוקש ובדבר העדר חובות לתשלום על שם הבעלים. האישור יינתן בחתימה על גבי עותק של טבלת התשריט שאליה יצורף אישור עורך התשריט בדבר זהות הנתונים למפורט בתשריט שהוגש לרישום הבית המשותף, יחד עם עותק הבקשה הנ"ל.
- (3) כשמבקשים לבצע יחוד דירות בין הבעלים של החלקות, יש לצרף גם בקשה לייחוד דירות לפי תקנה 62 לתקנות הרישום (ראה ס"ק ה' לעיל).

4.1.1030 תשריט (כללי)

התשריט יוגש ב-2 העתקים ויהא ערוך לפי הפרטים ולפי הסדר הבא –

א. פרטים המזהים את החלקה –

חלקה * _____

גוש/גוש שומה * _____ (מחק את המיותר*)

שטח החלקה במ"ר _____

כתובת הנכס _____

(כאשר בית משותף כולל מספר מבנים/אגפים/כניסות יש לציין הכתובת של כל מבנה/אגף/כניסה)

ב. פרטים על המבנה –

הפרטים יכללו –

(1) מספר המבנים/האגפים/הכניסות מהם מורכב הבית

(2) מספר הקומות בכל מבנה/אגף/כניסה

(3) סה"כ הדירות בכל מבנה/אגף/כניסה

(4) סה"כ הדירות בבית

ג. פרטים על הדירות –

הפרטים יכללו את התיאור של כל דירה ודירה, לפי הדוגמא דלהלן, ובשינויים המחויבים.

מספר המבנה	מספר האגף	מספר כניסה	קומה	תיאור הדירה	מספר חלקות המשנה	שטח הרצפה במ"ר			הצמדות		
						הדירה	המחסן	סה"כ	תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט
I	1	א'	ראשונה	דירה ומחסן	מס' 1/ החלקה	68.20	4.80	73.00	גג	א'	50.00
II	2	ב'	קרקע	חנות ומחסן	מס' 2/ החלקה	30.00	5.00	35.00			
II	3	ג'	קרקע ראשונה	דירת קוטג' ומחסן	מס' 3/ החלקה	180.00	12.00	192.00	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	ג'	250.00
II	3	ג'	שנייה	דירה ומחסן	מס' 4/ החלקה	73.10	7.00	80.10	קרקע	ב'	12.00
				רכוש משותף	מס' 0/ החלקה						

צמידויות משותפות –

תיאור ההצמדה	סימון בתשריט	צבע בתשריט	שטח במ"ר	צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים

ד. תרשים הסביבה –

תרשים הסביבה, עליו מסומנת או מתוחמת החלקה, ייערך בקנה מידה של 1:1250, תוך ציון כיוון צפון, מספרי החלקות הגובלות ושמות הרחובות.

ה. תרשים החלקה –

(1) התרשים ייערך בקנה מידה של 1:250, תוך ציון כיוון צפון וגבולות המבנה שעליו.

(2) גבולות החלקה יתוחמו בצבע, וגבולות המבנה או המבנים יתוחמו בצבע שונה.

(3) יש לסמן על החלקה והמבנה מידות אורך ורוחב.

הערה – יש לוודא שצורת החלקה בתרשים החלקה תואמת את צורתה בתרשים הסביבה.

(4) היה חלק של החלקה משועבד בחכירה או מיועד להעברה לרשות מקומית, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 לצרכי דרך ו/או שטח ציבורי פתוח, לדוגמא, יש לתחום אותו חלק בצבע אדום ולציין מידות אורך, רוחב וסה"כ השטח, תוך ציון ייעודו (דרך/שטח ציבורי פתוח וכיוב'). יש להמציא העתק שטר החכירה לרבות התשריט.

(5) היה חלק של החלקה כפוף לזיקת הנאה – יש לסמן אותו חלק כפי שמופיע בתשריט ובשטר הזיקה (מידות, צבע, אות, מלל). יש להמציא העתק שטר הזיקה לרבות התשריט.

תרשים הדירות -

1. ייערך בקנה מידה של 1:100 תוך ציון כיוון צפון. על הוראות נוספות לעריכת תרשים הדירות – ראה להלן בפרק ג'.

2. עורך התשריט יחתום בגוף התשריט על הצהרה בנוסח הבא –
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 בצבעים על התשריט נעשו על ידי.
אני מאשר, ששטחי הרצפה של הדירות, כוללים מרפסות מקורות ומחיצות פנימיות של הדירות, ואינם כוללים גזוזטראות (מרפסות שאינן מקורות קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה).

כמו כן, אני מאשר, שהבית אינו חורג מגבולות החלקה/החלקות.

תאריך	חתימת עורך התשריט	כתובת
_____	_____	_____
_____	_____	מספר הרישיון

הערה – ההצהרה הנ"ל תופיע בתחתית העמוד הראשון של התשריט. על כל חיבור ועל כל תיקון בו יוסיף עורך התשריט את חתימת ידו.

ח. התשריט יהיה מעודכן סמוך ליום פתיחת התיק.
תוקף התשריט הוא למשך 6 חודשים מיום שנחתם על ידי עורכו, ורשאי המפקח לדרוש עדכון גם בתאריך מוקדם יותר, אם היה לו יסוד סביר לחשוב שחל שינוי במבנה.
עברו למעלה מ-6 חודשים, ולא ניתן צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים, יש לחדש את תוקפו של התשריט באמצעות חתימת חוזרת של עורך התשריט על ההצהרה הנזכרת בסעיף ז לעיל.

להלן הוראות כלליות לרישום "הפרטים על הדירות" שבתשריט, כמוזכר לעיל בפרק ב', ולאופן מילוי העמודות שבטבלה, אשר דוגמתה הובאה באותו סעיף.

שלוש העמודות הבאות יופיעו רק אם הבית כולל יותר ממבנה/אגף/כניסה אחד.

א. מבנה -

כל מבנה יסומן בתשריט בספרה רומית I, II, III וכו', ויירשם בהתאם בעמודה זו.

אגף -

יסומן בתשריט בספר 1, 2, 3.

כניסה -

תסומן בתשריט באותיות א, ב, ג. אם יש באגף יותר מכניסה אחת, יש למספר את הכניסות שבאותו אגף ברצף.

ב. קומה -

יש לציין את הקומה במילים, כגון - מרתף, קרקע, ראשונה, שנייה וכו', לפי סדר הקומות, מלמטה למעלה, ולגבי כל קומה וקומה בנפרד. אין להשתמש במונח "קומת עמודים", אלא במקומה יבוא "קומת קרקע". במקרה של מספר מרתפים, יש לציין מלמטה למעלה מרתף ראשון, שני, שלישי וכו'.

ג. תיאור הדירה -

יש לפרט - דירה, חנות, מחסן וכד' (ראה טבלה בסעיף 4.1.1030). אפשר לכלול בתיאור הדירה גם מחסן, ובתנאי שהכניסה למחסן היא מחוץ לדירה, והוא מיועד לשמש את הדירה. במקרה זה, תתואר הדירה - דירה ומחסן.

ד. מספר חלקת המשנה -

מספר חלקת המשנה יהיה תואם לסימון של מספר הדירה בתשריט. המספר יהיה מורכב ממספר החלקה וממספר הדירה בתשריט, כשבין שני המספרים מפריד קו אלכסוני - מצד שמאל מספר החלקה ומצד ימין מספר הדירה בתשריט. כשהבית עומד על מספר חלקות, יש לרשום את כל מספרי החלקות (מס' דירה/מס' חלקה).

ה. שטח הרצפה -

יש לציין את השטח, כשהוא כולל גם את שטח המרפסות המקורות ומחיצות פנימיות של הדירה. שטח הרצפה אינו כולל גזוזטראות (מרפסות שאינן מקורות קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה. אם תיאור הדירה כולל מחסן, יש לציין את שטח המחסן בעמודה נפרדת ובעמודה נוספת יצוין סה"כ שטח הדירה והמחסן יחדיו.

ו. הצמדות -

(1) בעמודת תיאור ההצמדה יתואר השטח המוצמד, כגון - חנייה, גג, קרקע וכו'.

הסימון בתשריט ייעשה באופן שוטף באותיות א', ב', ג', והרישום בעמודה זו יהא תואם לסימון שנקבע בתשריט.

(2) בהתאם לתיקון מס' 39 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חנייה, אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות מכוחו או באישור רשות הרישום המקומית.

לפיכך, כאשר מוגשת בקשה להצמדה של יותר משני מקומות חנייה לדירה אחת, לא תאושר, אלא אם כן יצורף לה אישור רשות הרישום המקומית, כמשמעותה

בסעיף 30 של חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, או תשריט מאושר על ידי ועדת תכנון (מק' 8/94).

הוראה זו לא תחול כשהיתר הבניה ניתן לפני התיקון האמור.

ז. רכוש משותף -

הרכוש המשותף יקבל מספר 0.

4.1.1050 תרשים הדירות בתשריט

להלן הוראות כלליות לעריכת תרשים הדירות שבתשריט, כמוזכר בסעיף 4.1.1030 ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.1040.

- א. כל דירה תתחם בצבע. צבע זה יצוין גם בטבלת התשריט לצד כל יתר פרטי הדירה.
- ב. יש להדגיש בספרה גדולה מספרה של כל דירה. אם לדירה מצורף גם מחסן יש לסמנו כסימון הדירה בתיחום באותו צבע במספר: כגון דירה 1 התחומה בצבע צהוב.
- ג. יש להדגיש בחץ את הכניסה לדירה ולמחסן.
- ד. בתחמת הצבע בדירה, יש לכלול את המרפסות – מקורות ולא מקורות, בציון מידותיהן (בחישוב שטח הדירה יש לכלול מרפסות מקורות ולא לכלול מרפסות שאינן מקורות – גוזזטראות).
- ה. יש לסמן את גבולות הדירות, לרבות המרפסות, בצבעים שונים. אין לצבוע דירות או הצמדות סמוכות באותו צבע.
- ו. יש למספר את הדירות מקומת קרקע (או מרתף, אם נמצא) ולהמשיך קומה, קומה עד לקומה האחרונה במספר רץ בכיוון מחוגי השעון.
- ז. כשקיימים מספר מבנים, אגפים או כניסות, ממספרים מבנה אחד, אגף אחד או כניסה אחת, ולאחר מכן ממשיכים את רצף המספור במבנה השני, באגף השני או בכניסה השנייה, וכן הלאה.
- ז. אין צורך בתיאור החלוקה הפנימית של הדירה.
- ח. בגין כל קטע המיועד להצמדה, יש לסמן את מידות האורך והרוחב. יש לצבוע את ההצמדות בצבע מלא, כל הצמדה בצבע הדירה שאליה הוצמדה. אם קיימת הצמדה למספר דירות, יש לצבוע את ההצמדה בצבעי אותן הדירות.
- ז. יש להציג את הגישה לכל חלקי הרכוש המשותף.
- ח. יש לסמן בתשריט את הכניסות ואת דרכי הגישה לרכב למגרשי החניות ולהולכי רגל.

4.1.1051 חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 39), התשנ"ד – 1994 (הצמדות)

- א. בהתאם לתיקון מס' 39 לחוק התכנון והבניה לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חנייה אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות מכוחו או באישור רשות הרישוי המקומית.
- ב. לפיכך, כאשר מוגשת בקשה להצמדה של יותר משני מקומות חנייה לדירה אחת, אין לאשרה אלא אם כן יצורף לבקשה אישור רשות הרישוי המקומית, כמשמעותה בסעיף 30 של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, או תשריט מאושר על ידי ועדת תכנון. (מק' 8/94).

א. תקנון מוסכם –

החליטו הבעלים לרשום תקנון מוסכם, לפי סעיף 62 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, יציינו זאת במפורש בבקשה לרישום הבית המשותף ויפעלו כדלהלן:

- (1) יצרפו את [התקנון המוסכם](#) בארבעה עותקים חתומים במקור.
 - (2) [התקנון](#) יהא ערוך בהתאם לנוסח שבדוגמא בשינויים המחייבים.
 - (3) התקנון ייחתם על ידי הבעלים (לרבות החוכרים של הדירות), וחתומתם תאומת על ידי עורך דין, כדרך שמאמתיים שטר עסקה (ראה [בתקנון המוסכם](#))
 - (4) הכיל התקנון יותר מדף אחד, יש להחתים את הבעלים בראשי תיבות על כל דף. כמו כן יש להחתים בראשי תיבות כל תיקון בתקנון בשולי התיקון.
 - (5) בתקנון המוסכם ניתן לקבוע הוראות בעניינים כגון:
 - (א) הוצאת חלקים מהרכוש המשותף ויצירת הצמדות לדירות (כגון: חניה, מחסן, קרקע).
 - (ב) קביעת שיעורו של החלק ברכוש המשותף שיוצמד לכל דירה, כאמור בסעיף 57 לחוק. (אם לא יקבע סעיף בתקנון יחולו ההוראות שבחוק).
 - (ג) קביעת אופן חלוקת ההוצאות לניהול והחזקת הרכוש המשותף, כאמור בסעיף 58 לחוק (אם לא יקבע סעיף בתקנון יחולו ההוראות שבחוק).
 - (ד) שיריון זכויות בנייה לדירות מסוימות.
 - (ה) אופן חלוקת אחוזי הבנייה הקיימים ו/או שיהיו קיימים בעתיד לדירה או למספר דירות.
 - (ו) זכותם של בעלי הדירות – הבעלים של זכויות הבנייה – לבקש תיקון צו ולאשר שינוי לתקנון, כאשר מלווה לכך הסכמת בעלי הדירות מראש. (אין הסכמה זו פוטרת ממשלוח הודעות לפי סעיף 145 לחוק).
 - (ז) התייחסות לגגות וקירות חיצוניים ו/או כל רכוש משותף אחר כהגדרתו בחוק אשר ייוצרו כתוצאה מתוספות בנייה.
 - (ח) התייחסות לשינוי חלקים ברכוש משותף כתוצאה מתוספת בנייה.
 - (ט) קביעת זכויות לבעלי דירות לעשות שימוש במתקנים מסוימים המוצבים בתחום הבית המשותף או בשטח מוצמד (כגון: אנטנת טלוויזיה, דוד שמש וכו'), וכן קביעת דרכי גישה לכל חלקי הרכוש המשותף.
 - (י) התייחסות לייעוד הדירות אם רוצים בכך, כגון: מגורים, עסק, משרדים וכו'.
 - (יא) הפרדת ניהול בבית מורכב (הכולל מספר מבנים או אגפים).
- רשימה זאת מהווה דוגמה ואינה ממצה את הנושאים שניתן לכלול הוראות לגביהם בתקנון המוסכם.

ב. תקנון מצוי –

החליטו הבעלים שלא לבקש רישום תקנון מוסכם, יצוין הדבר במפורש בבקשה לרישום הבית המשותף ויראו את התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, כתקנון שחל על הבית.

[ההמלצה למינוי נציגות זמנית לבית, תצורף טופס הבקשה לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים](#)
נוסף לכך, יש לצרף את הסכמת המומלצים לשמש חברי נציגות למינוי זה. ההסכמה תהא בכתב, לפי הדוגמא, ותוגש במקור.

4.1.1080 צו רישום

עם המעבר למערכת המחשוב "רימון" אין עוד צורך בהגשת העתקים של הצו לרישום בית משותף.

4.1.1090 שכירויות, משכנתאות ושאר שעבודים

שכירות ומשכנתאות-

- (1) היה הבית, ערב הרישום, כולו או חלק בלתי מסוים ממנו, מושכר בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקס על כל דירה, או על חלק בלתי מסוים מכל דירה, לפי העניין. הייתה אחת הדירות מושכרת כאמור, תירשם השכירות על אותה דירה, בהתאם להסכמות בעלי הזכויות ולבקשה לייחוד דירות שיוגשו.
- (2) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסוים ממנו, משועבד ערב הרישום במשכנתה או מעוקל כדין, תירשם המשכנתה או העיקול על כל דירה על חלק מכל דירה, לפי העניין, ובהתאם לאישור שיומצא מבעל המשכנתה או הנושה או להוראות בית המשפט המוסמך והכל לפי העניין בכפוף להוראות המפקח.
- (3) הייתה דירה מוחכרת ערב הרישום, רשאים הצדדים, עקב הרישום, לבטל את החכירה ולהעביר את הבעלות בדירה לחוכר, ואם הסכימו לעשות כן, יהיה צו הרישום בהתאם לכך. פעולה זו טעונה המצאת אישורי מסים.
- (4) הייתה שכירות, כאמור בסעיף 1, משועבדת ערב הרישום במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על השכירות, כפי שנרשמה השכירות, בהתאם לסעיף 1. בוטלה השכירות, כאמור בסעיף 3 לעיל, יירשמו המשכנתה או העיקול על הבעלות בדירה.

שאר שעבודים-

- (1) נרשמה הערת אזהרה, יש לייחד הערה זו לדירת הזכאים על פי אותה הערה ולצרף הסכמתם. חתימת הזכאים על הסכמה לייחוד הערת אזהרה תאומת ע"י עו"ד לפי הדוגמא [בטופס הסכמה לייחוד הערות אזהרה](#).

- (2) ניתן לקבל מעורף-דין המטפל ברישום תצהיר בדבר ייחוד הערות האזהרה.

- (3) לגבי הערות אזהרה לטובת בנקים יש לנהוג כדלהלן:

- א. אם רשומה הערת אזהרה לטובת זכאי (הלווה) וכן רשומה הערה לטובת בנק, המתייחסת לאותו זכאי (הלווה), תיוחד ההערה לטובת הבנק לחלקת המשנה שבה יוחדה ההערה לטובת הזכאי ללא צורך בקבלת הסכמת הבנק.
- במידה וההערה לטובת הבנק לא תחול על כל דירות הזכאי, נדרשת הסכמת הבנק.
- הסכמת הבנק תוגש כשהיא חתומה על ידי מורשה חתימה של הבנק ומאומתת כדין בדרך בה מאמתים שטר עסקה.
- ב. אם לא רשומה הערת אזהרה לטובת הלווה – יש לדרוש הסכמת הבנק לרישום הבית המשותף ולייחוד ההערה (פ.ר. מיום 10.9.89).

(4) שעבודים / הערות עפ"י חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 והתקנות ועפ"י כל דין (לרבות עיקולים, זיקות הנאה, הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור), והודעה לפי סעיף 19 לפקודה הנ"ל), יירשמו על כל דירה או בדף הרכוש המשותף, לפי העניין, זולת אם הוסכם אחרת ע"י הרשות אשר הורתה על רישומם.

4.1.1091 ייחוד הערות אזהרה ברישום בית משותף

- א. אפשר לקבל מעורך דין שערך את החוזים, הצהרה בדבר ייחוד ההערות.
- ב. לגבי הערות אזהרה לטובת בנקים יש לנהוג כדלהלן:
- (1) אם רשומה הערת אזהרה לטובת זכאי (הלווה) וכן רשומה הערה לטובת בנק, המתייחסת ליחידה שרכש אותו זכאי, תייוחד ההערה לטובת הבנק לחלקת המשנה שבה יוחדה ההערה לטובת הזכאי ללא צורך בקבלת הסכמת הבנק.
- (2) אם לא רשומה הערת אזהרה לטובת הלווה יש לדרוש הסכמת הבנק (פ.ר. מיום 10.9.89).

4.1.1100 רישום שעבודים ברכוש משותף

[ראה הוראת נוהל 2.2.1170](#)

4.1.1101 רישום שיכונים ציבוריים בפנקס הבתים המשותפים

- א. הוגשה בקשה לרישום בית משותף בפנקס הבתים המשותפים והמקרקעין נשוא הבקשה, כלולים באכרזה ע"י שר השיכון או מי שהוסמך לכך מטעמו, שפורסמה בילקוט הפרסומים, כי אותם מקרקעין אושרו כשיכון ציבורי – יש לצרף העתק הפירסום לבקשה.
- צורף האישור – תירשם בחלקת רכוש המשותף הערה בהערות רשם (הכרזה על שיכון ציבורי, פורסם בילקוט הפרסומים, מס' _____, מיום _____). (פ.ר. 5.11.13).
- ב. נרשמה ההערה – אין צורך בהמצאת אישורי מיסים, כאמור, בעת העברת יחידות הבית על שמות המשתכנים הראשונים, כהגדרתם בחוק הנ"ל (4/97).

4.1.1110 רישום מרפסת גג (בלתי מקורה) כחלק מהדירה

בעקבות פסק הדין של השופט זילר, בת"א 190/84 (מחוזי י-ם) **זיבון נ' הממונה על המרשם**, פ"מ תשמ"ח(2) 265 (1985), לפיו ניתן לרשום גג בבית משותף, המהווה מרפסת לדירה שעל ידה, מבלי להצמיד אותה לאותה דירה, הועלתה השאלה, כיצד תירשם מרפסת הגג בצו הבית המשותף. הוחלט, שבאותם מקרים שמבקשים רישום כזה, והמפקח שוכנע שנתמלאו התנאים שנקבעו לכך בפסק הדין הנ"ל, דהיינו, מרפסת הגג משתייכת בלעדית לדירה, ומבחינה פונקציונאלית, ארכיטקטונית וחזותית, היא מהווה חלק ממנה, ייעשה הרישום כדלהלן – בעמודת תיאור הדירה, יירשם – "הדירה כוללת מרפסת גג בלתי מקורה בשטח _____ מ"ר", ואילו בעמודת השטח של הדירה, יצוין רק השטח המקורה של הדירה, ללא שטח המרפסת. כמובן, ששטח המרפסת הבלתי מקורה לא יובא בחשבון לצורך חישוב החלקים ברכוש המשותף (מק' 11/86).

4.1.1111 רישום זיקת הנאה למקומות חניה לרכב

כאשר הזכות לחנייה היא בלעדית לשימוש של בעל אחד או מספר בעלים ועל ידי כך שוללת או פוגעת בשליטתם של בעלי דירות אחרים – אין להתיר רישום זיקת הנאה. לעומת זאת, את הזכות

לחנייה לכל הבעלים אפשר לרשום זיקת הנאה (לפי פס"ד בע"א 2171/99 קואופ הריבוע הכחול
אגודה צרכנית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל - הממונה על המרשם).

4.1.1140 שינויים בשיטת הרישום בעקבות המחשוב

- א. חלקת הרכוש המשותף בבתים משותפים תשא את המספר – 0 –.
- המספר יצוין ובתשריטים המועברים לאישור המפקח על רישום מקרקעין. בבתים שנרשמו בעבר בפנקס הבתים המשותפים ישונה המספר במהלך הסבת הפנקסים למחשב. המספר המקורי של הרכוש המשותף יירשם בשדה המיועד לכך במסך הרכוש המשותף.
- ב. בבית הנרשם בפנקס הבתים המשותפים יהיה רכוש משותף אחד, אף אם הבית מורכב ממספר מבנים. במידה ויש הצמדה של רכוש משותף לכל אחד מהמבנים, תצוין הצמדה זו בתקנון הבית המשותף.
- ג. בחלקת הרכוש המשותף של הבית תירשם כתובת הנכס.
- ד. כל הצמדה בבית משותף תקבל סימון, לרבות קירות חיצוניים של דירה (מק' 1/89).

4.2 תיקון צו בית משותף

4.2.1000 הבהרות

- א. תיק בקשה לתיקון צו רישום בית משותף יוגש על ידי הבעלים/החוכרים או עו"ד מטעמם, פרטי הבעלים/החוכרים או עוה"ד יירשמו על כריכת התיק.
- ב. על מגיש המסמכים להגישם לאחר שבדק כי כל הפרטים המופיעים נכונים ולאחר שוודא כי הוגשו כל המסמכים במלואם. כמו כן, עליו לבצע בדיקה והגהה לכל המסמכים בטרם הגשת הבקשה ובכלל זה לוודא שלא חלו טעויות דפוס במסמכים, שהם משקפים נכונה את מצב הזכויות וההתחייבויות החוזיות ושהמסמכים כולם תואמים זה לזה.
- ג. אין בהנחיות אלה כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין או מחוייבות כלשהי ביחס לבקשה, וכן אין בהן כדי לפגוע באפשרות שתינתנה הנחיות נוספות או שונות, בהתאם לדין, לפסיקה ולנסיבות העניין.
- ד. הנחיות אלה נועדו לסייע ולהקל על הפונים בבקשה לתיקון צו רישום בית משותף והן מתייחסות למצבים השכיחים יותר של צווים. לגבי מקרים של תיקוני צווים שאינם מוצאים ביטוי בהנחיות, ניתן להיעזר בצוות לשכות המפקחים על רישום מקרקעין, ככל שיידרש.
- ה. 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 מקרקעין ולוודא שהנושא הוסדר בטרם הגשת הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף.

4.2.1010 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.

ניתן להביא לידי ביטוי בנייה חדשה שנעשתה, כגון על פי זכויות שהוקנו ב תקנון או מכוח סעיפים 71א'-71ד' לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 ועוד תיקונים.

ב בגדר תיקון צו ניתן לרשום תקנון מוסכם או לשנותו, בהתאם לסעיף 62(א) לחוק המקרקעין; להעביר הצמדה מדירה לדירה על פי סעיף 62(א1) לחוק המקרקעין

4.2.1020 הגדרות

בהנחיות אלו:

"מפקח", "ממונה", "דירה", "בית משותף", "בעל דירה", "רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיפים 1 ו-52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.

"תקנות המקרקעין" – תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.

4.2.1030 הגשת מסמכי הבקשה

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

א. בקשה ב-2 עותקים חתומים במקור לאחר ביקורת לשכת המפקח, יידרש המבקש להמציא עותקים נוספים, כמספר ההודעות, כפי שיפורט להלן.

ב. הסכמות של בעלי הדירות וכן הסכמות של בעלי זכויות אחרים, לפי העניין.

ג. תשריט שהוכן על ידי מהנדס, או אדריכל, או מודד מוסמך או הנדסאי מוסמך (להלן – עורך התשריט), מאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. (מטעמים מיוחדים – אותם יאשר המפקח ככאלה - ניתן להגיש תשריט ללא אישור הועדה).

ד. תקנון מוסכם או תקנון מוסכם מתוקן ב-4 עותקים חתומים במקור.

ה. אישורים ממשרדי מיסוי מקרקעין, הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ולבניה בדבר הסכמתם לתיקון והעדר חובות של כל בעלי הדירות המבקשים לפי העניין.

ו. היה המבקש תאגיד, יש לצרף פרטיכל מהחלטת המנהלים לגבי הפעולות המבוקשות, חתום על ידי היו"ר. החתימה תאומת ע"י עו"ד או רואה חשבון אשר גם יאשר: כי התאגיד קיים ופועל, שהוא כשיר לפי התזכיר והתקנות לבצע את הפעולה המבוקשת וכי המבקש מוסמך לחתום בשם התאגיד. כללה הבקשה רישום תקנון מוסכם, יש לפרט זאת בפרטיכל.

ז. מסמכים נוספים בהתאם למהות התיקון המבוקש.

4.2.1040 פירוט בנוגע למסמכים

א. הבקשה-

- (1) יש להגיש בקשה לתיקון צו רישום בית משותף
- (2) הבקשה תהיה מודפסת, ותוגש ב-2 עותקים חתומים במקור.
- (3) הבקשה תיחתם על ידי המבקש, כאמור בסעיף 145 לחוק המקרקעין, וחתימתו תאומת על ידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה.
- (4) אם הבקשה חתומה על ידי מיופה כוח, יש לצרף לבקשה את ייפוי הכוח.
- (5) היה המבקש תאגיד – יש לצרף פרטיכל מהחלטות המנהלים לגבי התיקון המבוקש, חתום ומאומת על ידי עו"ד או רו"ח, אשר יאשר כי התאגיד קיים

ופעול, שהוא כשיר לפי התזכיר והתקנות לבצע את הפעולה המבוקשת, וכי החותם מוסמך לחתום בשם התאגיד המבוקש.

(7) יש לפרט ולהגדיר את הבקשה באופן בהיר ומלא, ולציין את כל ההיבטים הרלוונטיים (כגון: שינוי שטחים של דירות או הצמדות, שינוי מספר הדירות בבית, יצירת הצמדות או ביטולן, שינוי חישוב החלקים ברכוש המשותף).

4.2.1070 הסכמות והודעות

- א. במקרים מסוימים, נדרשות הסכמות כל בעלי הדירות והכל בכפוף להוראות הדין והתקנון המוסכם שנרשם.
- ב. לגבי בעלי דירות, שהסכמתם לתיקון המבוקש לא הומצאה ואינה נדרשת, יש לפעול על פי סעיף 145 לחוק המקרקעין ותקנה 59(א) לתקנות המקרקעין, המורים על מסירת הבקשה לכל בעל דירה או בעל הזכויות בדירה ומתן אפשרות להגשת טענות, לרבות התנגדותם, אל המפקח. הנחיות בהקשר למשלוח הודעות יינתנו על ידי לשכת המפקח.
- ג. נוסח ההודעה יהיה בהתאם לתקנה 59(א) לתקנות המקרקעין, לפי [טופס הודעה על הגשת בקשה לתיקון צו רישום בית משותף](#).
- ד. הגשת הטענות, על פי תקנה 59(ב) לתקנות המקרקעין, היא תוך 15 יום מיום שהגיעה ההודעה לידי בעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה.
- ה. הטענות יוגשו בכתב, בלשכת המפקח, ותשולם אגרה בשיעור הנקבע מפעם לפעם בתקנות המקרקעין (אגרות).
- ו. הטענות יועברו באמצעות לשכת המפקח למבקש התיקון לתגובתו, ולאחר מכן תינתן החלטת המפקח.
- ז. על פי תקנה 59(ג) לתקנות המקרקעין, יידון המפקח בבקשה ובטענות שהוגשו לו על סמך החומר בכתב שהוגש לו, בלי לשמוע את הצדדים. ואולם רשאי הוא, אם היה משוכנע שהדבר דרוש לעשיית צדק, להורות על קיום דין שלאחריו יחליט האם לקבל או לדחות את הטענות.
- ח. על החלטת מפקח ניתן לערור, כאמור בסעיף 121 לחוק המקרקעין. לפיכך, אם הוגש ערר לממונה בפרק זמן של 15 יום, כאמור בתקנה 74 לתקנות המקרקעין, יעוכב מתן צו התיקון, עד ובהתאם להחלטת הממונה.
- ט. את הערר יש להגיש בלשכת המפקח, שיעבירו לממונה, בצירוף תיק הפעולה.
- י. על החלטת הממונה ניתן לערער לבית המשפט המחוזי, כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין, בפרק זמן של 15 יום, כאמור בתקנה 76 לתקנות המקרקעין, ויש לעכב מתן הצו, כאמור לעיל ובהתאם.

4.2.1080 צו תיקון צו רישום בית משותף

עם המעבר למערכת המחשוב "רימון" אין עוד צורך בהגשת נוסח של צו לתיקון צו רישום הבית המשותף, ויש להקפיד הקפדה יתרה על כי פרטי הבקשה והמסמכים הנלווים משקפים נאמנה את הפרטים שמבוקש לכלול בצו.

4.2.1090 תשריט

- א. תשריט הבית, כולו או חלקו, כפי שיוורה מפקח, מאושר על ידי מוסד תכנון; מפקח רשאי, מטעמים מיוחדים, להתיר צירוף של תשריט אחר, הנותן להנחת דעתו תמונה נאמנה של

הבית המשותף על דירותיו או חלקו, לפי העניין. התשריט יוגש ב-2 עותקים חתומים במקור על ידי עורך התשריט כשהוא ערוך וכולל פרטים כדלקמן:

(1) פרטים המזהים את הבית המשותף:

גוש - _____

חלקה - _____

כתובת הנכס - _____

(2) פרטים על הבית המשותף במצב שלפני התיקון ובמצב שלאחר התיקון, בהתייחס לנקודות הבאות:

- מס' המבנים/האגפים/הכניסות מהם מורכב הבית המשותף
- מס' הקומות בכל מבנה/אגף/כניסה
- סה"כ הדירות בכל מבנה/אגף/כניסה
- סה"כ הדירות בבית המשותף

(3) טבלאות פרטים על הדירות – בהתייחס לחלקו של הבית, לגביו מבוקש התיקון, ב-2 המצבים – לפני התיקון ולאחריו.

הטבלה תיערך כמו בטבלת תשריט לצורך רישום בית משותף, כשהוא כולל את פרטי הדירות שרישומן מבוטל ומשתנה, וכן את פרטי הדירות לאחר התיקון. ליד הדירות, שרישומן מתבטל והן מקבלות מספר חדש – יש לציין בצד הטבלה (המקביל לשורה המתייחסת לאותה דירה המופיעה ברישום כללי) – מתבטלת.

(4) הצמדה ששטחה או מיקומה משתנה, מתבטלת בעקבות התיקון, ומקבלת סימון של אות חדשה. בעמודת ההערות יירשם בצד ההצמדה – מבוטלת.

ב. כאשר מבוקש תיקון המבטא שינויים פיסיים, שנעשו בדירה, כמו שינוי שטחה או תחומה, בין כלפי דירה אחרת ובין כלפי הרכוש המשותף, אין צורך לשנות מספרה, אלא אם כן, מדובר באיחוד או פיצול דירות, שאז יקבלו היחידות החדשות מספרי משנה חדשים. כשהראשון מביניהם יהיה מספר עוקב, לאחר מספר המשנה האחרון, הקיים ברישום ערב התיקון ושלא נעשה בו שימוש בעבר כמספר של חלקת משנה כלשהי.

ג. בתחתית העמוד הראשון של התשריט (מתחת לטבלה) תופיע הצהרת עורך התשריט וחתמתו, בנוסח הבא:

אני, הח"מ, _____, מצהיר/ה בזה, שתשריט זה נערך על ידי, והוא משקף נאמנה את התיקון שנעשה בבית המצוי ברחוב _____, מס' _____, עיר _____, והידוע כחלקה _____, בגוש _____, ומשקף נאמנה את חלק הבית, העובר תיקון כפי שהוא היום.

תשריט זה נערך בהתאם לתשריט המקורי, לפיו נרשם הבית בפנקס הבתים המשותפים, ומתייחס אך ורק לתיקון המבוקש בדירות מס' _____, ומהותו _____ (תיאור התיקון המבוקש במס' מילים).

אני מאשר/ת ששטחי הרצפה של הדירות, כוללים מרפסות מקורות, מחיצות פנימיות של הדירות, ואינם כוללים גזוזטראות (מרפסות שאינן מקורות), קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה.

כמו כן, אני מאשר/ת, כי התיקון נעשה בגבולות החלקה/ות.

תאריך	חתימת עורך התשריט	כתובת
טלפון	תוארו	מס' רישיון
ד.	על כל חיבור ועל כל תיקון בתשריט, יוסיף עורך התשריט את חתימתו וחותמת.	
ה.	בתשריט תיקון צו, אין צורך בתרשים סביבה ובתרשים חלקה (אלא אם יידרשו על ידי המפקח).	
ו.	התשריט יכלול תרשים הדירות העוברות שינוי וישקף את מצב הדירות, כפי שרשום, לרבות השינוי שמבקשים לרשמו (לעניין הכנת תרשים דירות, ראה גם בהנחיות לרישום בית משותף פרק ג', סעיף 2).	
ז.	התשריט יערך בקנה מידה של 1:100, תוך ציון כיוון צפון.	
ח.	התרשים יהיה מעודכן סמוך ליום פתיחת התיק. תוקף התשריט הוא למשך 6 חודשים מיום שנחתם על ידי העורך אותו, ורשאי המפקח לדרוש עדכון, גם בתאריך מוקדם יותר, אם היה לו יסוד סביר לחשוב, שחל שינוי בחלק הבית המשותף, העובר תיקון. עברו למעלה מ-6 חודשים, ולא ניתן צו לתיקון צו רישום בית משותף, יש לחדש את חתימת עורך התשריט על ההצהרה הנזכרת בסעיף ג' לעיל.	

4.2.1110 תקנון

- החליטו הבעלים של הדירות בבית לרשום תקנון מוסכם או תקנון מוסכם מתוקן, לפי סעיף 62 לחוק המקרקעין, או שנושא התיקון המבוקש מצריך הסדרה גם בתקנון, על פי חוק המקרקעין, או שיש קביעה בתקנון, שהתיקון בא לשנותה, יש לפעול כדלהלן:
- (1) יש לערוך את התקנון, או השינוי בו, באותה המתכונת בה עורכים תקנון המוגש לרישום עם רישום הבית, בשינויים המחויבים.
 - (2) אם מדובר בתיקון תקנון מוסכם, תכלול כותרתו מקום פנוי לתאריך.
 - (3) התקנון וכל שינוי בו יהיו חתומים על ידי בעלי הדירות ברוב הנדרש, לפי סעיף 62 הנ"ל, וחתמתם תאומת על ידי עורך דין, בנוסח המתאים (ראה בהנחיות לרישום בית משותף).
 - (4) יש לצרף את התקנון המוסכם או את התקנון המתוקן ב-4 עותקים חתומים במקור.

4.2.1120 אישורי מיסים

ככלל, אין צו התיקון משמש מכשיר להעברת זכויות בנכס, למעט מקרים יוצאים מן הכלל, ואולם, אם כלל התיקון המבוקש עסקה, לרבות הוצאת חלק מהרכוש המשותף והצמדתו לאחת הדירות או הפיכתו לחלק מאחת הדירות בבית ולהיפך, או במקרה של העברת הצמדה או חלק מדירה אחת לדירה אחרת, כאשר שתי הדירות רשומות בבעלויות שונות, כי אז יש להמציא אישורים על תשלום או פטור ממיסים.

על הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף איפוא, להיות מפורטת ולכלול את כל מרכיבי התיקון המבוקש.

אישורי המיסים אותם יש לצרף, הם :

- א. אישור ממשרדי מיסוי מקרקעין, מהרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובנייה (לעניין ארנונה והיטל השבחה) , על הסכמתם לתיקון המבוקש ובדבר היעדר חובות לתשלום על שם הבעלים שבדירותיהם יחול התיקון.
- ב. האישור יינתן בחתימה על גבי עותק הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף, במצורף עם עותק של טבלת התשריט, ככל שהוגש (במקרים בהם יש שינויים מבניים), שאלה יצורף אישור עורך התשריט בדבר זהות הנתונים למופיע בתשריט שהוגש לתיקון צו רישום הבית המשותף.

4.2.1130 התייחסות נוספת לתיקון צו בית משותף

- א. בבקשה לתיקון צו בית משותף, שיש בה משום פגיעה ברכוש משותף או פגיעה בזכות אחרת כלשהי של בעל דירה, כשהפגיעה לא הותרה בתקנון מוסכם – יש לצרף הסכמה של בעלי/י הדירות או החלטה, כמתחייב, כשחתימתם מאומתת על ידי עורך דין.
- ב. במידה ומתעורר ספק לגבי ההסכמה, יועבר המסמך להחלטת המפקח.
- ב. כשהתיקון המבוקש מתייחס לדירה ממושכנת או שקיים לגביה צו כינוס נכסים – יש לצרף גם הסכמת בעל המשכנתה, וכן הסכמת כונס הנכסים ואישור בית משפט, ככל שידרש.
- ג. כשהתיקון המבוקש מתייחס לדירה, שרשום לגביה צו עיקול, אוסר סעיף 34(ג) לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז – 1967 ביצוע כל פעולה מרצון בדירה, ולפיכך, יש לצרף היתר של בית משפט.
- ד. כשרשומה הערת אזהרה או הערה אחרת ביחס לדירה מבין הדירות בבית המשותף, שאת צו רישומו מבקשים לתקן, יש לוודא שהתיקון אינו מהווה עסקה הסותרת תוכן ההערה. כאשר ההערה רשומה בדירה שבה יחול התיקון, יש לצרף הסכמה של בעל הערת האזהרה לתיקון הצו המבוקש. כאשר הערת האזהרה רשומה בדירה שבה לא חל התיקון, ינתנו הנחיות על ידי המפקח לפי העניין.

4.2.1131 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008

רקע -

1. תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, הידועה כתמ"א 38, חלה על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.80 ואשר מהנדס קבע כי הם טעונים חיזוק בפני רעידות אדמה, והיא קובעת הסדרים תכנוניים לקידום חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
- בין היתר מאפשרת תמ"א 38 הוספת זכויות בניה, לרבות לצורך הוספת יחידות דיור בבתים כתמריץ לחיזוקם.
- במטרה להקל על מימוש מטרות תמ"א 38 בבתים משותפים נחקק חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח - 2008 (להלן - חוק החיזוק), אשר, בין היתר, מבקש לקבוע מנגנון מיוחד לביצוע עסקאות ברכוש המשותף לשם הוספת דירה חדשה, והכל - בתנאים ובסייגים שנקבעו שם.
- על רקע זה צפויות להתבצע עסקאות הבאות לממש את אפשרויות הבניה בהתאם לתמ"א 38 ולחוק החיזוק.

מדובר בעסקאות בין בעלי דירות קיימות, כולם או חלקם, לבין יזם שישקיע בחיזוק הבית המשותף, כשבתמורה יוכל לבנות, ואפשר שגם למכור, את הדירות הנוספות שיבנה ברכוש המשותף של הבית.

הערות אזהרה -

2. הוראת סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 קובעת כי אין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מהדירה.
עם זאת נראה, כי אין מניעה לרישום הערות אזהרה בגין התחייבויות לעסקאות על רקע חוק החיזוק, בחלקת הרכוש המשותף, בכפוף לאמור להלן.
3. התחייבות בעלי הדירות הקיימות להעברת חלקים מהרכוש המשותף כאמור, לשם הוספת הדירות החדשות, המתייחסת לחלק מהרכוש המשותף (הגג או חלקו, קומת העמודים שבכניסה לבית וכו'). רישום הערות אזהרה יתאפשר במקרים הבאים:
א. לפי התחייבות בכתב של כל הבעלים, או הבעלים והחוכרים לדורות, של דירות הבית המשותף, כשחתימות בעלי הדירות על ההתחייבות יאומתו בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה; או –
ב. לפי צו של המפקח על רישום מקרקעין שהוצא על פי חוק החיזוק (העשוי להינתן שעה שקיימת התחייבות בכתב מאומתת כאמור, של בעלי שירות שבבעלותם, או בחכירתם לדורות, לפחות שני שלישים מדירות הבית המשותף, ושני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם).
כן יחולו, לעניין זה שאר הוראות הדין והנהל, בנוגע להערות אזהרה, בשינויים המחויבים.
4. להסרת ספק מובהר, כי בהתקיים אחד המקרים המנויים בסעיף 3 לעיל, יבחנו עובדי מרשם המקרקעין את הבקשה לרישום הערת האזהרה, מבלי שיידרשו לבדיקת קיומם של התנאים המנויים בסעיף 1 לעיל.
5. רישום הערות האזהרה לגבי התחייבות שהתמלאו לגביה תנאים כאמור בסעיף 3 יהיה בחלקת הרכוש המשותף.
בנוסף לרישום הערות אזהרה ברכוש המשותף, יש לרשום בכל דירה הערה מיוחדת המפנה להערות האזהרה ברכוש המשותף (במקרים כאמור בסעיף 3א). או להערות האזהרה ברכוש המשותף ולצו המפקח על רישום מקרקעין (במקרים כאמור בסעיף 3ב), לפני העניין.
6. הערות אזהרה כאמור בסעיף 5 ניתנות לרישום לזכות כל מי שהתחייבות ניתנה לטובתו, דהיינו היזם, רוכשי הדירות החדשות או מוסדות פיננסים נותני אשראי, או לטובת מוטב כפי שייקבע החלטת המפקח על רישום מקרקעין.
7. אשר לרישומים בדירות הקיימות, לאחר רישום הערות אזהרה בגין הדירות החדשות בחלקת הרכוש המשותף:
 - רישום הערות אזהרה בגין העברת זכויות בדירות הקיימות - אין כל מניעה לרשמן כשם שאין מניעה לרישום הערות אזהרה סותרות.
 - אשר לרישום דיספוזיציות (מכר, העברת שכירות, ירושה, משכנתה וכו') בדירות קיימות שבעליהן התחייבו לגבי דירות חדשות, או שעה שניתן צו המפקח על רישום מקרקעין - ההתחייבות ליזם כוללת התחייבות להסכמה להקטנה של הרכוש המשותף הצמוד לדירה

קיימת, והיא טומנת בחובה התחייבות לאפשר לו רישום הדירות החדשות על שם רוכשיהן (בדרך כלל, באמצעות ייפוי כוח בלתי חוזר שהוא אמור לקבל מכל בעלי הדירות). אשר על כן יש להמציא את הסכמת היזם בעת רישום העסקה כשחתימתו מאומתת על ידי עורך דין, אלא אם כן יוכח אחרת להנחת דעת רשם המקרקעין (כגון במקרה שבו מוכח להנחת דעתו, כי הנעבר הפקיד ייפוי כוח מתאים בידי היזם).

תיקון צו בית משותף -

8. במקרים שבהם הצדדים לעסקה כאמור אינם רוצים להסתפק בהערות אזהרה, אלא מעוניינים שהרישומים הנוגעים לדירות החדשות יירשמו על יחידה רישומית נפרדת אף בטרם בנייתן, ניתן, בהסכמת כל בעלי הדירות והזכויות בבית ובכפוף להוראות הדין והנוהל, להגיש למפקח על רישום מקרקעין בקשה לתיקון צו הבית המשותף, אליה יצורפו כל המסמכים הנדרשים. במסגרת התיקון יבדוד תא או חדר כלשהו מתוך הרכוש המשותף ויוגדר כדירה נוספת, אליה יוצמדו החלק ברכוש המשותף שעליו אמורות להיבנות הדירות החדשות (הצמדה של חלק מהגג או קרקע שיוגדרו בתשריט) והן זכויות הבניה שהוענקו מכוח תמ"א 38 (תיקון לתקנות) (7.5.08) במסגרת התקנות המוסכם/התקנון המוסכם המתוקן.

אין צורך בהסכמות של בנקים בעלי משכנתאות/בנקים מוטבי הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא/ בעלי עיקול. כך גם אין צורך במשלוח הודעות לפי סעיף 145 לחוק המקרקעין לגורמים אלה, אלא אם כן מצא המפקח כי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת. במקרה כאמור, אין צורך להעתיק את השעבוד (משכנתא/הערת אזהרה/עיקול) הרשום על היחידות הקיימות, ליחידה הרישומית החדשה שנוצרת.

4.2.1140 תיקון צו רישום בית משותף על דרך של ביטול ורישום מחדש

- א. ביטול צו רישום בית משותף מוסדר בהוראות סעיפים 146 – 148 לחוק המקרקעין וסעיפים 60, 61 לתקנות המקרקעין.
- ב. כאשר הבקשה היא תיקון צו רישום הבית המשותף לגבי מספר רב של דירות בבית המשותף, כגון עקב שינוי פיסה מקיף בבית או אם חלילה נתגלו טעויות רבות, עולה האפשרות כי התיקון יתבצע על דרך של ביטול רישום הבית המשותף ורישום מחדש בפנקס הבתים המשותפים במתכונתו החדשה.
- ג. סעיפים 4.2.1120 ו- 4.2.1130 יחולו גם לגבי ביטול צו, בשינויים המחויבים.

4.5 רישום בית משותף אגב פירוק שיתוף במקרקעין

4.5.1010 רישום בית משותף אגב פירוק שיתוף מקרקעין

[ראה הוראת נוהל 1.5.2000](#)

4.6 הסדר מקרקעין הרשומים בפנקסי הבתים המשותפים

4.6.1010 הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים - פעולות פקידי ההסדר

- א. בהתאם לסעיף 11, ישלח פקיד ההסדר לנציגויות הבתים המשותפים –

- (1) הודעה על התקדמות עבודת ההסדר.
ההודעה תישלח על גבי טופס שדוגמתו [בנספח מס' 39](#).
- (2) הזמנה לנוכחות בסקר מקרקעין.
ההזמנה תישלח על גבי טופס שדוגמתו מצורפת [בנספח מס' 40](#).
- (3) הוגש תזכיר תביעה על ידי נציגות הבית המשותף – לגבי הבית כולו, או על ידי אחד מבעלי הדירות – לגבי יחידת משנה, יידרש התובע לצרף נסח רישום.
לוח התביעות – ב.
- (1) בלוח התביעות של הוגש, יירשם לגבי חלקת הבית המשותף, לרוחב כל העמודות, החל בעמודת "שמות התובעים", הנוסח הבא:
"הזכויות שנתבעו בחלקה זו הם בהתאם לנסחי הרישום שצורפו לתזכיר התביעה."
(2) בסמוך למועד בירור התביעות, ייעשו הפעולות הבאות –
(א) תזכיר התביעה שהוגש כאמור לעיל, יעודכן על פי נסחי רישום מעודכנים, שיוזמנו מהרשם לצורך רשמי.
(ב) לגבי חלקות של בתים משותפים, שלא נתבעו, ייערך דו"ח, שיכיל את הפרטים הבאים מפנקסי הבתים המשותפים –
• מספר החלקה ומספר גוש השומה;
• מספר תיק הבית המשותף;
• מספר חלקות המשנה;
• מספר חלקת הרכוש המשותף;
• פרטים בקשר לזיקות הנאה, אם ישנן.
הערה – הדו"ח ייערך על בסיס מספרי חלקות חדשים וישנים, וייחתם על ידי עורכו.
- (3) בעת בירור התביעות, יצרף פקיד ההסדר את הדו"ח הנ"ל לתזכיר תביעה אחת (כוללת) ובדף 4 הימני ייתן החלטה על פי סעיף 24 לפקודה, בנוסח הבא –
"בתוקף סמכותי ע"פ סעיף 24 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט – 1969, הריני מחליט לראות בכל בעלי הזכויות הרשומים בפנקסי הבתים המשותפים (ש"י) בחלקות המפורטות בדו"ח המצורף לתזכיר תביעה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, כאילו הגישו תזכירי תביעה במועד שנקבע."
לוח החלטות – ג.
- בלוח ההחלטות יירשמו הפניות לפנקס הבתים המשותפים (ש"י), על פי הנוסח שסוכם עליו לגבי לוח הזכויות (ראה להלן), וזאת בין אם הוגשו תזכירי תביעה לחלקות הבית המשותף ובין אם לאו.
- ד. לוח זכויות יכול –
(1) את כל החלקות בגוש ויכלול גם את החלקות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים.
(2) בחלקות שנרשמו בפנקס הבתים המשותפים יפורטו חלקות המשנה.
(א) רישום החלקה הראשית.
(ב) רישום חלקות המשנה.
ה. רישום החלקה הראשית –

בלוח הזכויות המתייחס לחלקה המקורית, יירשמו הפרטים הבאים –

(1) בעמודת "מס החלקה" – יירשם המספר שניתן לחלקה.

(2) בעמודת "שטח החלקה" – יירשם שטח החלקה.

(3) בעמודת "השם והמען של הזכאי בזכויות", יירשם כדלהלן –

(א) הבעלות -

שמות הבעלים הם בהתאם לשמות הבעלים הרשומים החלקות משנה

ממס' _____ עד מס' _____. "לתשו"ל פקיד ההסדר

(א) במספרי חלקות המשנה יצוין גם מספר החלקה הראשי, לדוגמא –

חלקות משנה ממס' 15/1 עד מס' 15/7.

(ב) במספרי חלקות המשנה לא ייכלל מס' חלקת המשנה של הרכוש

המשותף.

(ב) החלקים -

חלקו של כל אחד מהבעלים בחלקה זו, הוא בהתאם לחלק שיש לו

ברכוש המשותף, כמפורט בחלקות משנה ממס' _____ עד מס'

_____.

לתשו"ל פקיד ההסדר – מספרי חלקות המשנה לא ייכללו את חלקת

המשנה של הרכוש המשותף.

הערה – ניתן צו לרישום בית משותף בתיק ב.מ. / _____ (ש"י).

(4) בעמודת "החלקים" – יירשם "ראה פסקה ב' בעמודה הקודמת."

(5) בעמודת "טיב הזכויות" – לא יירשם דבר (יימתח קו).

(6) בעמודת "תיאור החלקה" – יירשם "קרקע ועליה בניין" (או "בניינים", בהתאם

לעניין).

(7) בעמודת "זכויות אחרות הנוגעות לחלקה" – יירשם כדלהלן –

"בהתאם לרשום בחלקות המשנה ממס' _____ עד מס' _____. "

לתשו"ל פקיד ההסדר –

במספרי חלקות המשנה יש לציין גם את חלקת הרכוש המשותף.

1. רישום חלקות המשנה

בלוח הזכויות המתייחס לחלקות המשנה, יירשמו הפרטים הבאים –

(1) לצד הכותרת "לוח זכויות" – יתווספו המילים "(בתים משותפים)".

(2) במשבצת "מספר הגוש" – יירשם מספר הגוש.

(3) במשבצת "מספר סידורי" – יירשמו אותיות א'-ב', לפי סדר כרונולוגי.

(4) בעמודת "מס' החלקה" – יירשם מספר החלקה הראשית ומספרי כל חלקות

המשנה.

לדוגמא – 15/1-8.

לתשו"ל פקיד ההסדר –

במספרי חלקות המשנה תיכלל מס' חלקת המשנה של הרכוש המשותף.

(5) בעמודת "שטח החלקה" – לא יירשם דבר (יימתח קו).

(6) בעמודת "השם והמען של הזכאי בזכויות" – יירשם כדלהלן –

פרטי הרישום של חלקות המשנה ומספריהן הינם בהתאם לרישום בפנקסי הבתים המשותפים (ש"י), גוש שומה מס' _____, חלקה מס' _____, חלקות משנה ממס' _____ עד מס' _____.

לתשו"ל פקיד ההסדר –

במספרי חלקות המשנה יש לכלול גם את חלקת המשנה של הרכוש המשותף.

4.6.1020 רישום בפנקסים לאחר הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים (ש"י) – פעולות רשמי המקרקעין

[ראה הוראת נוהל 2.2.1120](#)

4.7 תביעות בסכסוכים בין בעלי דירות

4.7.1010 סוגי הסכסוכים שבהם דן המפקח

- א. המפקח דן בסכסוכים הקשורים לבתים הרשומים בפנקס בתים משותפים וכן בסכסוכים הקשורים בבתי שאינם רשומים בפנקס בתים משותפים אך ראויים להירשם ככאלה. בית, לעניין זה, הינו מבנה שיש בו שתי דירות או יותר.
- ב. תקנות סדרי הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, חלות, בשינויים המחויבים על סדרי הדין בסכסוכים הנשמעים בפני המפקח.
- ג. סוגי הסכסוכים הנפוצים שהמפקח דן בהם –
1. השתתפות בעלי דירות בהוצאות הדרושות לאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ניהולו והבטחת השירותים לפי דין או נוהג.
 2. סכסוכים בין בעלי דירות לפי תקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין.
 3. סכסוכים בין בעלי דירות לפי התקנון המוסכם החל על הבית המשותף נשוא הסכסוך.
 4. סכסוכים בין בעלי דירות בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת, או לגבי הרכוש המשותף (תביעה זו אפשר להגיש גם לבית משפט השלום).
 5. סכסוכים בין בעלי דירות בקשר להרחבת דירה
 6. סכסוכים בין בעלי דירות בקשר למתקנים משותפים אחרים לרבות מעלית, כבלים וצלחות לוויין. בהתאם לאמור בסעיף 6 לחוק הבזק והתאמות הרכוש המשותף לשימושם של אנשים עם מוגבלויות.
 7. סכסוכים בנוגע לחיזוק הבית המשותף בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38.

כבעל דירה לגבי סכסוכים נחשב גם מי שמחזיק בדירה מטעם בעל הדירה, וכן חוכרים או חוכרי משנה, לתקופה העולה על 25 שנה.

4.7.1020 אספקת מידע על ידי עובדי לשכת המפקח

- א. המפקח רשאי לדון בסכסוכים אך ורק על סמך תביעה כדין ולאחר תשלום האגרה, שנקבעה בתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז – 2007; ואין תפקידו לתת ייעוץ משפטי או לשמוע טענות שלא במסגרת דיון המתנהל לפניו כדין.

- ב. עובדי לשכת המפקח על רישום המקרקעין רשאים לספק בעניינים הנ"ל מידע המוגבל לעניינים טכניים ולהבהרות פרוצדוראליות טכניות, הקשורות בהגשת תביעה, ללא כל תוספת פרשנות. אין הם רשאים לתת כל ייעוץ או הסברים מהותיים.
- ג. כל פנייה בענייני סכסוכים תיעשה רק במזכירות, ואין לפנות אל המפקח במישרין.
- ד. פנייה למפקח תעשה על פי תקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984, בדרך בה פונים לבית המשפט. לא יופנו מכתבים למפקח אגב תיק שיפוטי בפניו, הן תוך כדי הדיון ואף לאחר מתן פסק הדין.

4.7.1030 אופן הגשת התביעה

- א. התביעה תוגש בלשכת המפקח, שבה רשום הבית המשותף שנתגלע בו הסכסוך. התביעה תישא כותרת "כתב תביעה" ותוגש מודפסת על גבי צד אחד של הגיליון בלבד (ראה [תביעה כספית ותביעה כספית-נציגות בית משותף](#)).
- ב. בתביעה יצוינו הפרטים הבאים:
- (1) שמו, מס' זהותו, ומענו של התובע ומען להמצאת מסמכים המיועדים לתובע;
 - (2) שמו, משלוח ידו ומענו של כל נתבע;
 - (3) תיאור תמציתי של הבית המשותף, שבו נתגלה הסכסוך, דהיינו –
 - (א) כתובת הבית.
 - (ב) מספר הגוש והחלקה.
 - (ג) מספר המבנים בבית.
 - (ד) מספר הדירות בכל מבנה.
 - (ה) מספר הכניסות.
 - (4) תיאור העובדות שעליהן מסתמך התובע.
 - (5) בתביעות כספיות (סעיף 58 לחוק המקרקעין), יש לצרף פירוט הוצאות הבית לתקופת התביעה, לפי סוגי הוצאות וחודשים, וכן פירוט חלקו היחסי של הנתבע בכל הוצאה והוצאה.
 - (6) נימוקי התביעה, לרבות נימוקים משפטיים;
 - (7) הסעד שמבקש התובע;
- ג. כתב התביעה יוגש בשני עותקים, ועותק נוסף בשביל כל נתבע.
- ד. לגבי בתים שאינם רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יצורפו אל התביעה המסמכים המפורטים דלהלן –
- (1) התקנון – כאשר התביעה מבוססת על תקנון מוסכם בין בעלי הדירות.
 - (2) פירוט שטחה של כל דירה, נשוא הסכסוך, וסך כל שטחי הדירות בבית – בסכסוך לפי 58 לחוק המקרקעין (לגבי תביעות כספיות בדבר אחזקה וניהול של הרכוש המשותף).

4.7.1040 כתב הגנה

- א. נתבע שנדרש בהזמנה לדין, להגיש כתב הגנה, יגיש אותו תוך המועד הנקוב בהזמנה.
- ב. בכתב ההגנה יציין הנתבע את מענו להמצאת מסמכים והזמנות.
- ג. כל טעות עובדה בכתב, שלא הוכחשה בכתב ההגנה במפורש, רואים אותה כטענה שמודים בה.

- ד. כתב ההגנה ישא את הכותרת "כתב הגנה", ויודפס במכונת כתיבה על גבי צד אחד של הגיליון בלבד.
- ה. כתב ההגנה יוגש ב-2 העתקים, ועותק אחד בשביל כל תובע ונתבע אחר.

4.7.1050 אגרה

לא תתקבל תביעה, אלא אם כן שולמה בעדה אגרה, בשיעורים ובאופן הקבוע בתקנות בתי המשפט (אגרות) תשס"ז – 2007, עובד הלשכה שנתמנה לכך, ימסור למגיש התביעה פרטים בדבר גובה האגרה ואופן התשלום.

5 חקוקים הקשורים לרישום מקרקעין

5.10 אגודות שיתופיות

- 5.10.10 הוכחת קיום אגודה שיתופית, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה
- 5.10.20 זכות משתכנים באגודה שיתופית שהתפרקה
- 5.10.21 מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות שפורקו
- 5.10.30 רישום מספר האגודה בפנקס המקרקעין
- 5.10.40 מיזוג תאגידים – המצאת אישורי מיסים
- 5.10.50 אגרה בעד רישום שינוי שם

5.20 בינוי ופינוי של אזורי שיקום

- 5.20.10 רישום הערות על הפקעות
- 5.20.20 חוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 - רישום צווי ירושה

5.50 אמנת האג

- 5.50.10 אימות מסמכי חוץ ציבוריים
- 5.50.20 מדינות האמנה

5.60 אפוטרופוס כללי

- 5.60.10 רישום או ביטול של הערות על ידי האפוטרופוס הכללי
- 5.60.11 ביטול הערות ניהול של האפוטרופוס הכללי
- 5.60.12 רישום הערה על מינוי אפוטרופוס בנכס של חסוי
- 5.60.13 ביטול הערות בדבר מינוי אפוטרופוס עקב מות חסוי
- 5.60.20 הודעה לאפוטרופוס הכללי על נכס עזוב
- 5.60.40 זכות חתימה בשם האפוטרופוס הכללי
- 5.60.41 ביטול צו ניהול ע"י כונס הנכסים – זכות חתימה
- 5.60.42 בעלי זכות החתימה על הודעות ביטול הערות ניהול של צו ניהול האפוטרופוס הכללי
- 5.60.50 הענקת סמכויות

5.100 בתי דין דתיים

- 5.100.10 אישור אי נפקדות ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי
- 5.100.20 סמכות בית דין רבני לאשר עסקה במקרקעין על ידי קטין, כשהוא מיוצג על ידי הוריו כאפוטרופוסים טבעיים

עיקול מקרקעין לפי צו של בית דין רבני	5.100.30
סמכות בית דין דתי למנות מנהל עיזבון	5.100.40
צו למינוי מנהל עיזבון – תקנות סדר הדין האזרחי (תיקון מס' 2)	5.100.41
פטור מאגרה בעד רישום עיקול	5.100.60
רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה	5.100.70
רישום עיקול בתקופת ההסדר	5.100.80
בתי משפט	5.110
רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוטרופוס בשם קטין	5.110.10
רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה	5.110.20
מכר על ידי רשות	5.110.30
רישום צווים והחלטות - לשכות ההוצאה לפועל	5.110.31
רישום פסקי דין וצווים של בתי משפט	5.110.40
רישום בפנקסים על פי פסק דין הצהרתי	5.110.50
תיקון לוח זכויות על פי פסק דין הכולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי גבולות	5.110.60
רישום הערת אזהרה על סמך פסק דין	5.110.70
צו הריסה	5.110.71
רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר	5.110.80
מחיקת עיקולים הרובצים על נכסי חברות שבפירוק, או על נכסים של פשיטת רגל	5.110.100
מכירת נכס על ידי כונס נכסים	5.110.110
בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים	5.110.121
רישום הערת אזהרה בגין משכנתה על ידי כונס נכסים	5.110.122
רישום משכנתה במקרקעין מעוקלים	5.110.130
רישום וביטול עיקולים על ידי בית משפט	5.110.141
פטור מאגרה בעד רישום עיקול	5.110.150
רישום הודעה בדבר מינוי כונס נכסים	5.110.151
רישום הערת אזהרה לאחר עיקול	5.110.160
רישום ירושה במקרקעין מעוקלים	5.110.170
רישום עיקול בתקופת ההסדר	5.110.180
רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן	5.110.200
צווים שיפוטניים המורים על רישום הסכם שיתוף בחלקת הרכוש המשותף	5.110.210
הוצאה לפועל	5.180
עיקול על חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה	5.180.10
מכר על ידי רשות	5.180.20
רישום צווים והחלטות - לשכות ההוצאה לפועל	5.180.21
מכר לפי סעיף 34 לחוק המכר – קבלת אישור כונס נכסים	5.180.23
רישום פסקי דין וצווים של בתי משפט	5.180.30
רישום הערת אזהרה לאחר עיקול	5.180.50
רישום משכנתה בנכסים מעוקלים	5.180.70
פטור מאגרה בעד רישום עיקול.	5.180.80
רישום הודעה בדבר מינוי כונס נכסים	5.180.81

רישום ירושה על נכסים מעוקלים	5.180.90
רישום הערת אזהרה על סמך פסק דין	5.180.100
רישום הערת אזהרה בגין משכנתה על ידי כונס נכסים	5.180.101
מחיקת עיקולים הרובצים על נכסי חברות שבפירוק, או על נכסים של פשיטת רגל	5.180.110
מכירת נכס על ידי כונס נכסים	5.180.120
רישום עיקול בתקופת ההסדר	5.180.130
הודעות ממוחשבות על ביטול הליכים בהוצאה לפועל	5.180.140
רישום וביטול עיקולים על ידי בית משפט	5.180.141
צווי עיקול והודעות על ביטול עיקולים על ידי לשכות ההוצאה לפועל	5.180.142
רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן	5.180.150
הסדר זכויות במקרקעין	5.210
סגירת פנקסי "השיטה הישנה" עד להצגת לוח זכויות	5.210.10
ביטול פנקסי "השיטה הישנה" אחרי הצגת לוח זכויות	5.210.20
רישום מהות הפעולה בפנקסים לאחר הצגת לוח הזכויות	5.210.30
רישום מספרים ישנים	5.210.31
תיקון לוחות זכויות ותיקון רישום בפנקסים החדשים על פי צווים של בתי משפט שניתנו לאחר דיון בבקשות תיקון (לפי סעיף 59 לפקודת הסדר זכויות מקרקעין) או בערעורים (לפי סעיף 88 לפקודה)	5.210.40
תיקון לוח זכויות על פי פסק דין הכולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי גבולות	5.210.41
הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים (ש"י) – פעולות פקיד ההסדר	5.210.50
רישום בפנקסים לאחר הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים (ש"י) – פעולות רשמי המקרקעין	5.210.60
הרשאות לביצוע פעולות בנכסים המוקפאים להסדר	5.210.61
דיווח לפקיד ההסדר על רישום עסקאות במקרקעין שלגביהם ניתן רישיון על ידי פקיד ההסדר	5.210.70
רישום משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר	5.210.80
ביטול משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר	5.210.81
רישום הערת אזהרה או עיקול בתקופת ההסדר	5.210.90
חברות	5.270
הוכחת קיום חברה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	5.270.10
מסמכי חברה בפירוק מרצון	5.270.11
מסמכי תאגיד זר	5.270.12
מינוי שלוח על ידי חברה	5.270.20
מחיקת עיקולים הרובצים על נכסי חברות שבפירוק, או על נכסים של פשיטת רגל	5.270.30
מכירת נכס על ידי כונס נכסים	5.270.40
רישום מספר החברה בפנקס המקרקעין	5.270.50
מיזוג תאגידים – המצאת אישורי מיסים	5.270.60
בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים	5.270.71
אגרה בעד רישום שינוי שם	5.270.80
החוק העותומאני על האגודות	5.300

הוכחת קיום אגודה עותומנית או עמותה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	5.300.10
ביצוע עסקה לאחר 1.4.81	5.300.20
חוק יסוד מקרקעי ישראל	5.310
אישור עסקאות מכר על פי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960	5.310.10
אישור לחברת עמידר למכור דירות הבנויות על מקרקעי מדינת ישראל	5.310.20
יחסי ממון בין בני זוג	5.340
רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר	5.340.10
ירושה	5.350
היסודות החוקתיים לרישום ירושה	5.350.10
הגשת בקשה לרישום הורשה	5.350.20
מסמכים בשפה האנגלית	5.350.21
רישום ירושה לכשמונה מנהל עיזבון	5.350.30
צוואה שנעשתה בחו"ל	5.350.31
סמכות בתי משפט לעניינים מקומיים באיו"ש ליתן צווי ירושה וצווים לקיום צוואה לגבי רכוש הנמצא בישראל	5.350.32
סמכויות מנהל עיזבון שנתמנה בחו"ל	5.350.33
סמכות בית דין דתי למנות מנהל עיזבון	5.350.34
צו למינוי מנהל עיזבון – תקנות סדר הדין האזרחי (תיקון מס' 2)	5.350.51
הוכחת זהות ברישום ירושה	5.350.60
רישום ירושה במקרקעין לאחר הערת אזהרה	5.350.70
רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוטרופוס בשם קטין	5.350.71
רישום ירושה בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בהם רשומה הערת אזהרה	5.350.72
רישום ירושה של זכות הנובעת מהערת אזהרה	5.350.73
רישום ירושה במקרקעין מעוקלים	5.350.80
העדר מספרי זיהוי של שמות היורשים בצו ירושה המוגש לרישום	5.350.90
רישום הורשה לפי מלוא האמור בצו ירושה או בצו קיום צוואה	5.350.100
יורש על תנאי דוחה וחיובי יורש	5.350.110
יורש אחר יורש – סעיף 42 לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965	5.350.111
צוואות הדדיות	5.350.112
רישום צוואה של יחידות בבית שטרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים	5.350.120
העברת זכות שכירות בירושה	5.350.130
איסור הורשת מקרקעין מסוג "מיר" בדרך של צוואה	5.350.140
חוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 - רישום צווי ירושה	5.350.141
רישום ירושת עיזבון על פי צוואה מקוימת והסכם של הזוכים לפי הצוואה, בדבר חלוקת העיזבון	5.350.150
חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים - מס שבח ומס רכישה	5.350.160
נכסים המוקנים לממונה על רכוש האויב (משנת 1939) – רישום ירושה	5.350.170
אישור אי נפקדות ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי	5.350.180
רישום ירושה כאשר צו הירושה כולל גם יורש שנפטר לפני מתן הצו	5.350.190
אגרת הורשה	5.350.200

רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל	5.350.211
ביטול הערה שנרשמה בשל חוב מס עיזבון	5.350.230
כספים – תקנות הגנה	5.360
ביטול הצורך בהיתר מאת אגף מטבע חוץ	5.360.10
מחיקת הערות שנרשמו בפנקסים לפי תקנות ההגנה (כספים)	5.360.20
רישום שעבודים במטבע זר	5.360.40
כשרות משפטית ואפוטרופסות	5.370
אישור עסקה כשצד לה קטין	5.370.10
העברת זכות ישירות על שם יורש קטין	5.370.11
הקניית מקרקעין לקטין – ערעור על החלטת הממונה	5.370.20
רישום עסקה במקרקעין, כשבשטר העסקה צוינו הסבות על ידי קטין	5.370.30
רישום ירושה כשאחד היורשים הוא קטין	5.370.40
פדיון משכנתה בנכס של קטין	5.370.50
רישום הערה על מינוי אפוטרופוס בנכס של חסוי	5.370.60
ביטול הערות בדבר מינוי אפוטרופוס עקב מות חסוי	5.370.61
רישום הערה על הגבלת כשרות על פי סעיף 129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 - לפי בקשת ה"ק"רן לטיפול בחסויים"	5.370.80
רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוטרופוס בשם קטין	5.370.90
התחייבות לרישום הערת אזהרה לזכות קטין	5.370.91
רישום עסקה במקרקעי קטין, פסול דין או חסוי, שמקום מושבו הקבוע בחו"ל	5.370.100
לשכת עורכי הדין	5.380
אימות חתימה על ייפוי כוח שניתן לעורך דין ולאדם נוסף	5.380.10
ייפוי כוח שניתן למספר עורכי דין	5.380.20
מינוי שלוח על ידי חברה	5.380.30
ביטול השימוש בבול לשכת עורכי הדין	5.380.40
מדידות	5.400
תיקון לוח זכויות על פי פסק דין הכולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי גבולות	5.400.10
רישום פעולת איחוד ו/או פיצול, כשערב תחילת תוקפן היו חלקות כפופות להערה על אתר עתיקות	5.400.20
העברת הודעה למרכז למיפוי ישראל על מספרים סופיים לאחר פרצלציה	5.400.30
תכניות לצרכי רישום של רשות מקרקעי ישראל	5.400.31
עסקאות במקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק	5.400.40
נוסח תשובת המרכז למיפוי ישראל לגבי מקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק	5.400.50
מספור גושי "א" במשבצות חקלאיות	5.400.60
מועצות מקומיות, נוסח חדש	5.410
בקשה לרישום מקרקעין על שם רשויות מקומיות לפי הוראת סעיף 154 (א) לחוק המקרקעין	5.410.10

אישור חתימת נציגי רשויות מקומיות	5.410.20
המצאת תעודות על תשלום חובות לרשויות המקומיות	5.410.30
הסכם שיתוף – המצאת אישורי מיסים	5.410.40
מכר על ידי רשות	5.410.50
מיזוג תאגידים – המצאת אישורי מיסים	5.410.60
הפרשת דרכים ושטחים ציבוריים – המצאת אישורים על תשלומי החובה	5.410.70
פטור מהמצאת אישורי מיסים	5.410.80
ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים	5.410.90
רשות מקרקעי ישראל	5.430
נושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל, שהורשו לייצג את הממשלה בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל	5.430.10
אישור עסקאות מכר על פי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960	5.430.20
אישור להעברת בעלות בשטח של 400,000 דונם במקרקעי רשות הפיתוח ומדינת ישראל	5.430.21
תנאים מיוחדים המצורפים לשטר השכירות	5.430.30
פרסום תנאי חכירה בלקוט הפרסומים - רשות מקרקעי ישראל	5.430.41
תיאור דירה בשטרי עסקה	5.430.42
ביטול הצורך בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה	5.430.50
ביטול רישום של שכירות – אישורי מיסים	5.430.60
מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות שפורקו	5.430.61
אישור לחברת עמידר למכור דירות הבנויות על מקרקעי מדינת ישראל	5.430.70
משלוח הודעה לרשות מקרקעי ישראל על רישום פרצלציה לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה	5.430.80
דיווח פרצלציות – רשות מקרקעי ישראל	5.430.81
תכנויות לצרכי רישום של רשות מקרקעי ישראל	5.430.82
פטור מהמצאת אישורי מיסים	5.430.90
העברת זכויות חכירה מהוונות בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל	5.430.100
רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל	5.430.110
הזמנת נסחי רישום – רשות מקרקעי ישראל	5.430.120
מכירת זכות במקרקעין אגב היוון והארכת חכירה	5.430.130
אישור מרוכז לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה רוויה	5.430.131
אישור מרוכז ואישור פרטני לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה צמודת קרקע למגורים	5.430.132
רישום חכירות בשם מדינת ישראל	5.430.140
רישום זכויות בעלות במקרקעי ישראל	5.430.150
מכר	5.440
מכר על ידי רשות	5.440.10
מכר לפי סעיף 34 לחוק המכר – קבלת אישור כונס נכסים	5.440.11
מס רכוש וקנין פיצויים	5.490
אישורים על תשלומי מס רכוש	5.490.10
אישורי מס רכוש הקפאת חוב עפ"י הוראת שעה	5.490.11

אישורי מס רכוש בבניינים	5.490.20
אישורי מס רכוש – יתרת חוב	5.490.30
מכר על ידי רשות	5.490.40
מיזוג תאגידים – המצאת אישורי מיסים	5.490.50
הסכם שיתוף – המצאת אישורי מיסים	5.490.60
ביטול רישום של שכירות – אישורי מיסים	5.490.70
תוקף אישורי מס שבח ומס רכוש המוגשים על ידי יורשים	5.490.80
הפרשת דרכים ושטחים ציבוריים – המצאת אישורים על תשלומי החובה	5.490.90
קבלת אישורים על תשלומי חובה	5.490.100
פטור מהמצאת אישורי מיסים	5.490.110
איחוד אישורים על תשלומי מס שבח ומס רכוש	5.490.120
אישור ידני לאישור פעולה	5.490.130
אישור מס רכוש לרישום בפנקסי המקרקעין – הארכת מועד לאישורי מס רכוש שניתנו עד ל- 31.12.1999	5.490.140

מס שבח מקרקעין [5.500](#)

חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים – מס שבח ומס רכישה	5.500.10
תוקף אישורי מס שבח ומס רכוש המוגשים על ידי יורשים	5.500.20
פסק דין המבטא עסקת מכר	5.500.30
מכר על ידי רשות	5.500.40
רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר	5.500.41
מיזוג תאגידים – המצאת אישורי מיסים	5.500.50
בדיקת הסכום הנקוב בשטר לסכום הנקוב באישור מס שבח	5.500.60
איחוד אישורים על תשלומי מס שבח ומס רכוש	5.500.70
אישורי מס שבח ומס רכישה – טפסי מחשב	5.500.71
אישור ידני לאישור פעולה	5.500.72
קבלת אישורים על תשלומי חובה	5.500.73
אישור על תשלום מקדמה למס שבח	5.500.74
ביטול רישום של שכירות – אישורי מיסים	5.500.80
הסכם שיתוף – המצאת אישורי מיסים	5.500.90
אישורי מס שבח – יתרת חוב	5.500.100
איחוד של חלקות בבעלות שונה	5.500.110
הפרשת דרכים ושטחים ציבוריים – המצאת אישורים על תשלומי החובה	5.500.120
פטור מהמצאת אישורי מיסים	5.500.130
רישום הערות אזהרה ו/או שעבוד עפ"י הסדר בין משרד האוצר למרכז הקבלנים	5.500.140
מכירת זכות במקרקעין אגב היוון והארכת חכירה	5.500.150
מס מכירה – תיקון לחוק מס שבח מקרקעין – תיקון מס' 45	5.500.160
אישור מס מכירה בגין העברות מקרקעין – ציון החלק המועבר	5.500.170

מסחר עם האויב [5.510](#)

העברת זכויות במקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס על רכוש האויב – אישור בית המשפט	5.510.10
נכסים המוקנים לממונה על רכוש האויב (משנת 1939) – רישום ירושה	5.510.20
נוהל העברת זכויות במקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס על רכוש האויב	5.510.30

מיסים (גבייה)	5.520
רישום הערת אזהרה לאחר עיקול	5.520.10
רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה	5.520.20
רישום שעבודים – רשות המיסים	5.520.21
שעבוד לטובת תאגיד מים	5.520.22
ביטול עיקולים לפי פקודת המיסים (גבייה)	5.520.30
גביית אגרה ברישום שיעבוד לפי פקודת המיסים (גבייה)	5.520.40
 מקרקעי ישראל	 5.530
אישור עסקאות מכר על פי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960	5.530.10
אישור להעברת בעלות בשטח של 400,000 דונם במקרקעי רשות הפיתוח ומדינת ישראל	5.530.11
פרסום תנאי חכירה בילקוט הפרסומים - רשות מקרקעי ישראל	5.530.21
תיאור דירה בשטרי עסקה	5.530.22
 ביטול הצורך בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה	5.530.30
ביטול רישום של שכירות – אישורי מיסים	5.530.40
מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות שפורקו	5.530.41
אישור לחברת עמידר למכור דירות הבנויות על מקרקעי מדינת ישראל	5.530.50
משלוח הודעה לרשות מקרקעי ישראל על רישום פרצלציה לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה	5.530.60
דיווח פרצלציות – רשות מקרקעי ישראל	5.530.61
תכניות לצרכי רישום של רשות מקרקעי ישראל	5.530.62
פטור מהמצאת אישורי מיסים	5.530.70
נושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל שהורשו לייצג את הממשלה בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל	5.530.71
העברת זכויות חכירה מהוונות בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל	5.530.80
אישור פרטני להיוון בבניה רוויה	5.530.81
רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל	5.530.90
הזמנת נסחי רישום – רשות מקרקעי ישראל	5.530.100
מכירת זכות במקרקעין אגב היוון והארכת חכירה	5.530.110
אישור מרוכז לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה רוויה	5.530.111
אישור מרוכז ואישור פרטני לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה צמודת קרקע למגורים	5.530.112
רישום חכירות רשם מדינת ישראל	5.530.120
רישום זכויות בעלות במקרקעי ישראל	5.530.150
 משכון	 5.540
המסמכים הדרושים לצורך רישום משכנתה	5.540.10
רישום משכנתה לזכות שני בנקים	5.540.11
רישום משכנתה, העברת משכנתה ותיקון משכנתה – דרישת אישור על סילוק חובות לרשות המקומית	5.540.12
ביטול הצורך בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה	5.540.20
חתימה על התנאים המצורפים לשטר משכנתה	5.540.30

העברת נכס בכפוף למשכנתה	5.540.31
שינויים בשטר רישום/תיקון/פדיון משכנתה או בהתחייבות לרישום משכנתה	5.540.32
שטרי משכנתה בדירות בבית משותף	5.540.40
הערה בדבר "זרים" בשטר משכנתה	5.540.41
רישום משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר	5.540.50
רישום משכנתה בנכס בו רשומה הערה בדבר צו הריסה	5.540.51
רישום שעבודים במטבע זר	5.540.60
רישום משכנתה שיש בה תנאי האוסר על הממשכן לפדות את המשכנתה לפני המועד לקיום החוב	5.540.70
רישום משכנתה על זכות שרובצת עליה הערת אזהרה	5.540.71
רישום משכנתה לאחר רישום הערת אזהרה בגין התחייבות למשכנתה	5.540.72
רישום משכנתה לגבי שכירות שחלפה תקופתה	5.540.73
רישום משכנתה בנכסים מעוקלים	5.540.74
הסכמה מותנית של בנק לרישום משכנתה נוספת בדרגה שווה (פרי - פסו)	5.540.75
הגשת בקשה לפדיון משכנתה	5.540.80
ביטול רישום משכנתה - כללי	5.540.90
תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן	5.540.91
הגשת בקשה לביטול הרישום של המשכנתה	5.540.100
ביטול משכנתה הרשומה יחד עם חלקות נוספות	5.540.101
ביטול משכנתה לזכות בנקים למשכנתאות – טפסים בטיחותיים	5.540.110
ביטול הרישום של משכנתאות אשר נרשמו לטובת בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ	5.540.111
ביטול הרישום של משכנתאות והערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ	5.540.112
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת דיור למשוררי המלחמה בע"מ	5.540.113
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו על ידי הסנה חברה ישראלית לביטוח בע"מ	5.540.114
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת תאגידים שמוזגו עם בנק הפועלים בע"מ	5.540.115
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת החברה הישראלית לערבויות בע"מ	5.540.116
מחיקת משכנתאות הרשומות בלירות לטובת עמידר	5.540.117
מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת בנק משכנתאות ולשיכון בע"מ	5.540.118
מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת עין חי בע"מ	5.540.119
מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת ביצור בע"מ	5.540.120
ביטול הרישום של המשכנתאות - תאגידים בניהול חברת שיכון עובדים בע"מ	5.540.121
ביטול הרישום של משכנתאות הרשומות בלירות על שם קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ	5.540.122
ביטול רישומי משכנתאות על ידי הסוכנות היהודית לארץ ישראל	5.540.123
ביטול רישום משכנתה - זיהוי מספר חלקה	5.540.130
הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה	5.540.150
הפקעת משכנתה ע"י הפקדה – דרך החישוב	5.540.151
הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון	5.540.160
הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה – טיפול בכספים מופקדים	5.540.161
הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה נעדר	5.540.170
שחרור כספים שנתקבלו מהפטר משכנתה דרך הפקדה	5.540.180
מורשי חתימה בבנקים	5.540.190

ביטול משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר	5.540.200
נאמנות	5.570
נאמנות – כללי	5.570.10
יצירת נאמנות.	5.570.20
רישום הערה על קיום נאמנות	5.570.30
הקדש דתי	5.570.40
רישום הקדש ורישום הערת נאמנות, ללא צורך ברישום הבעלות בשם הנאמן	5.570.41
החלפת נאמן	5.570.50
נוטריונים	5.580
אימות חתימות על יפוי כוח	5.580.10
אישורים נוטריוניים, שניתנו על ידי קונסולים של כבוד	5.580.20
תיקון בחוק הנוטריונים – יפוי כוח לביצוע עסקה במקרקעין	5.580.30
אימות נוטריוני של חתימה על יפוי כוח לביצוע עסקה במקרקעין	5.580.40
הענקי מסמכים	5.580.50
יפוי כוח שנחתם ע"י חברה ואומת ע"י נוטריון	5.580.51
העברת יפוי כוח בפני נוטריון - סעיף 14 לחוק הנוטריונים	5.580.52
נכסי המדינה	5.600
מקרקעין הרשומים ע"ש "הנציב העליון" כנאמן לממשלת ישראל – התאמת רישומים	5.600.10
נושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל, שהורשו לייצג את הממשלה בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל	5.600.20
רישום חכירות בשם מדינת ישראל	5.600.30
רישום זכויות בעלות במקרקעי ישראל	5.600.40
נכסי נפקדים	5.610
רישום נכסי נפקדים, המוקנים לאפוטרופוס על נכסי נפקדים	5.610.10
אישור אי נפקדות – ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי	5.610.30
עיריות	5.650
בקשה לרישום מקרקעין על שם רשויות מקומיות לפי הוראת סעיף 154 (א) לחוק המקרקעין	5.650.10
אישור חתימות נציגי רשויות מקומיות	5.650.20
המצאת תעודות על תשלום חובות לרשויות המקומיות	5.650.30
קבלת אישורים על תשלומי חובה	5.650.31
רשות מקומית איתנה- אישור שר הפנים – תיקון מס' 135 לפקודת העיריות, התשע"ד-2014	5.650.32
הסכם שיתוף – המצאת אישורי מיסים	5.650.40
מכר על ידי רשות	5.650.50
מיזוג תאגידים – המצאת אישורי מיסים	5.650.60
הפרשת דרכים ושטחים ציבוריים – המצאת אישורים על תשלומי החובה	5.650.70
ביטול רישום של שכירות – אישורי מיסים.	5.650.80
פטור מהמצאת אישורי מיסים	5.650.90

עמותות	<u>5.660</u>
המשך תחולת החוק העותומאני	<u>5.660.10</u>
המשך פעילותן של אגודות עותומאניות קיימות	<u>5.660.20</u>
כינון עמותה	<u>5.660.30</u>
פירוק עמותה – כללי	<u>5.660.50</u>
פירוק מרצון ומינוי מפרק	<u>5.660.60</u>
פירוק בית משפט ומינוי מפרק	<u>5.660.70</u>
ייצוג עמותה	<u>5.660.80</u>
הוכחת קיום אגודה עותומנית או עמותה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	<u>5.660.90</u>
עתיקות	<u>5.690</u>
רישום פעולת איחוד ו/או פיצול, כשערב תחילת תוקפן היו חלקות כפופות להערה על אתר עתיקות	<u>5.690.10</u>
רישום הערות בדבר אתר עתיקות בפנקסי המקרקעין	<u>5.690.20</u>
פשיטת רגל	<u>5.720</u>
מחיקת עיקולים הרובצים על נכסי חברות שבפירוק, או על נכסים של פשיטת רגל	<u>5.720.10</u>
מכירת נכס על ידי כונס נכסים	<u>5.720.30</u>
בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים	<u>5.720.31</u>
קרקעות (רכישה לצרכי ציבור)	<u>5.730</u>
סעיפי הפקודה הנוגעים לענייננו	<u>5.730.10</u>
רישום הודעה בהסתמך על פרסום בילקוט הפרסומים	<u>5.730.20</u>
רישום הודעות לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)	<u>5.730.30</u>
פיצול לצורך הפרדת חלק מופקע לפי סעיף 19 לפקודה	<u>5.730.40</u>
רישום הפקעות לצרכי ציבור ומסילות ברזל – הודעה שסעיף 5א' לא חל עליה	<u>5.730.50</u>
רישום שעבודים ברכוש משותף	<u>5.730.60</u>
רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה)	<u>5.760</u>
הגדרת "שיכון ציבורי"	<u>5.760.10</u>
אישורים על תשלומי חובה בעת רישום על שם משתכנים לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים	<u>5.760.20</u>
זהות בין הרישום בתכנית השיכון הציבורי לבין הרישום באישורים על תשלומי החובה	<u>5.760.30</u>
רישום פעולות תכנון – המצאת אישורים	<u>5.760.40</u>
רישום משכנתה – המצאת אישורים	<u>5.760.50</u>
הגדרת "פעולת רישום"	<u>5.760.60</u>
אישור שיכונים ציבוריים	<u>5.760.70</u>
רישום עצמי על ידי משתכני עמידר	<u>5.760.90</u>
רישום זכויות של משתכנים בחברות משכנות על פי ייפוי כוח כשאין התאמה בתיאור המקרקעין, בין ייפוי הכוח והשטר	<u>5.760.91</u>
רישום זכויות הקניין על שם המשתכנים - אגרת בקשה	<u>5.760.101</u>
תיאור דירה בשטרי העסקה	<u>5.760.102</u>
רישום שיכונים ציבוריים בפנקס הבתים המשותפים.	<u>5.760.130</u>

רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן	5.760.140
רישום העברת זכויות בדירות על שמות רוכשיהן בהסתמך על ייפוי כוח של הנעברים – חברות משכנות	5.760.150
רשות הפיתוח (העברת נכסים)	5.790
פטור מהמצאת אישורי מיסים	5.790.10
שותפויות	5.800
הוכחת קיום שותפות, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה	5.800.10
שכירות ושאלה	5.820
רישום שכירות בחלק בלתי מסוים של אחד מהשותפים	5.820.10
שוכר ההופך להיות בעל נכס	5.820.20
העברת זכות שכירות בירושה	5.820.30
העברת נכס בכפוף למשכנתה	5.820.31
העברת שכירות במקרקעין - הסייגים שנקבעו בסעיף 22 לחוק השכירות והשאלה	5.820.50
פרסום תנאי חכירה בלקוט הפרסומים - רשות מקרקעי ישראל	5.820.61
תיאור דירה בשטרי עסקה	5.820.62
העברת זכויות חכירה מהוות בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל	5.820.71
אישור פרטני להיוון בבנייה רוויה	5.820.72
רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל	5.820.73
ביטול רישום של שכירות – אישורי מיסים	5.820.80
מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות שפורקו	5.820.81
שכירות שחלפה תקופתה	5.820.90
רישום תנאים משטר השכירות בפנקסי המקרקעין והמשך הפעילות על פיהם	5.820.100
מכירת זכות במקרקעין אגב היוון והארכת חכירה	5.820.110
אישור מרוכז לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה רוויה	5.820.111
אישור מרוכז ואישור פרטני לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה צמודת קרקע למגורים	5.820.112
רישום חכירות רשם מדינת ישראל	5.820.120
רישום חכירה לתקופה של עד 25 שנה	5.820.130
שליחות	5.830
אימות חתימות על יפוי כוח	5.830.10
רישום העברת זכויות בדירות על שמות רוכשיהן, בהסתמך על יפוי כוח של הנעברים	5.830.20
רישום הערת אזהרה למשכנתה על פי יפוי כוח	5.830.21
ייפוי כוח בלתי חוזר שניתן על ידי שלוח לשם ביצוע עסקה לפי הרשאה בייפוי כוח רגיל	5.830.30
ייפוי כוח שנחתם ע"י חברה ואומת ע"י נוטריון	5.830.40
העברת יפוי כוח בפני נוטריון - סעיף 14 לחוק הנוטריונים	5.830.41
העברת יפוי כוח מעורך דין לעורך דין אחר	5.830.42
אישור שמייפה הכוח בחיים ולא ביטל את יפוי הכוח	5.830.50
העברה ללא תמורה בהסתמך על יפוי כוח	5.830.60
צד ג' בייפוי כוח בלתי חוזר	5.830.70

שלוח של שני צדדים לעסקה	5.830.80
ריבוי שולחים	5.830.90
תכנון ובנייה	5.840
הגדרת המונחים לרישום פיצול, חלוקה ואיחוד	5.840.10
החיקוקים הקשורים לרישום פעולת תכנון	5.840.20
רישום איחוד, פיצול וחלוקה ביוזמת בעל המקרקעין ולפי בקשתו	5.840.30
ייחוד שעבודים והערות בתכנית ביוזמת בעל המקרקעין	5.840.40
זיקות הנאה בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.50
מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.60
בתים משותפים בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.70
איחוד של חלקות בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.80
פיצול או חלוקה בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.90
מחיקת שעבודים בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.100
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - תכנית ביוזמת הבעלים	5.840.110
רישום איחוד וחלוקה ביוזמת וועדת תכנון - חלוקה חדשה	5.840.120
רישום הבעלויות בתכנית חלוקה חדשה	5.840.130
ייחוד שעבודים והערות בתכנית חלוקה חדשה	5.840.140
זיקות הנאה בתכנית חלוקה חדשה	5.840.150
מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית חלוקה חדשה	5.840.160
בתים משותפים בתכנית חלוקה חדשה	5.840.170
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - חלוקה חדשה	5.840.180
רישום פיצול, חלוקה או איחוד על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים	5.840.190
ייחוד שעבודים והערות בתכנית שיכון ציבורי	5.840.200
זיקות הנאה בתכנית שיכון ציבורי	5.840.210
מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית שיכון ציבורי	5.840.220
בתים משותפים בתכנית שיכון ציבורי	5.840.230
איחוד וחלוקה בתכנית שיכון ציבורי - אישורי מס	5.840.240
מחיקת שעבודים בתכנית שיכון ציבורי	5.840.250
העברת המקרקעין מיד ליד בתכנית שיכון ציבורי	5.840.260
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון בתכנית שיכון ציבורי	5.840.270
היטל השבחה	5.840.280
הגדרת פעולת "מימוש זכויות"	5.840.290
צו הריסה	5.840.300
מספור גושי "א" במשבצות חקלאיות	5.840.310
חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 39) (הצמדות)	5.840.320
אגרות בפעולות תכנון	5.840.330

5.10 אגודות שיתופיות

5.10.10 הוכחת קיום אגודה שיתופית, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצע

[ראה הוראת נוהל 1.2.1070](#)

5.10.20 זכות משתכנים באגודה שיתופית שהתפרקה

אגודה שיתופית שהתפרקה מרצון, והמפרק נתן ייפוי כוח בלתי חוזר, לפני מחיקת האגודה, אולם לא ציין את כל השמות של המשתכנים, שרכשו בה זכויות לפני הפירוק, ניתן לרשום אותם ללא צורך בהחייאת האגודה. המפרק או מיופה הכוח ימציא תצהיר, שבו יפרט את שמותיהם של המשתכנים – הזוכים, כדי לאפשר העברת החכירות על שמותיהם, וזאת ללא צורך לדרוש את החייאת האגודה.

5.10.21 מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות

שפורקו

[ראה הוראת נוהל 1.6.1110](#)

5.10.30 רישום מספר האגודה בפנקס המקרקעין

יש לרשום בפנקס המקרקעין, ליד שם האגודה השיתופית, את מספר האגודה, כפי שרשום בתעודת הרישום, שניתן על ידי רשם האגודות השיתופיות.

5.10.40 מיזוג תאגידים – המצאת אישורי מיסים

מיזוג תאגידים על פי צו, מתאגיד שהוא אגודה שיתופית לתאגיד שהוא חברה - אינו עסקה מרצון כהגדרת עסקה בסעיפים 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים ו-324 לפקודת העיריות. במקרה של מיזוג חברות יהא צורך באשור מס שבח מקרקעין על פטור ממס שבח ומתוספת מס. אושר הפטור – אין צורך להמציא אישורים ממס רכוש ומהרשות המקומית. לא אושר הפטור ממס שבח ומתוספת מס יהא צורך להמציא את אישורי המיסים מהאוצר ומהרשות המקומית, כי רואים בכך הקנייה רגילה.

5.10.50 אגרה בעד רישום שינוי שם

תשולם האגרה שנקבעה בסעיף 21 לתוספת לתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה-1974 (כל רישום וכל שירות שלא נקבעה להם אגרה), בעד כל חלקה שלגביה מבוקש השינוי.

5.20 בינוי ופינוי של אזורי שיקום

5.20.10 רישום הערות

- א. עם קבלת ילקוט הפרסומים או קובץ תקנות בהם פורסמה הודעה עפ"י סעיף 34 ב' לחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום תשכ"ה - 1965; ידאג רשם המקרקעין לרשום את ההערות בפנקסי המקרקעין לגבי כל אחת מהחלקות שפורטו בתוספת להודעה.
- ב. נוכח רשם המקרקעין, כי לא ניתן, מסיבה כלשהי, לרשום ההערות בפנקסי המקרקעין, יפנה במישרין אל הרשות שהוקמה מכוח אותו חוק לקבלת הבהרות ופרטים משלימים, כגון תיאור מדויק של המקרקעין לפי מספר חלקות וגושים וכיו"ב.
- ג. לאחר רישום ההערות בפנקסים, ידווח רשם המקרקעין על הביצוע לרשות וכן לממונה על המרשם על גבי טופס מיוחד שנקבע לכך (דוגמא בטפסים פנימיים – "אישור על רישום הודעה לפי פקודת הקרקעות מרשם המקרקעין אל הממונה על המרשם").

5.20.20 חוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 - רישום צווי ירושה

[ראה הוראת נוהל 2.3.2121](#)

5.50 אמנת האג

5.50.10 אימות מסמכי חוץ ציבוריים

- א. בקובץ התקנות 3724 מיום כ"ז בסיוון תשל"ז (13.6.77) עמ' 1940, פורסמו תקנות לביצוע אמנת האג משנת 1961 בדבר ביטול הצורך באימות מסמכי חוץ ציבוריים.
- ב. תקנה 3 לאותן תקנות מורה, כי לגבי מסמך ציבורי, שנערך או שהוצא, במדינת האמנה – אחת מהמדינות המפורטות בתוספת הראשונה – ושהאמנה חלה עליו, יכול שתבוא תעודה לפי האמנה (תעודה שדוגמתה בתוספת השנייה, תחת הכותרת APOSTILLE) במקום אימותו (כאמור בסעיף 30 לפקודת הראיות).
- ג. תעודה לפי האמנה תהא בגוף המסמך שיש לאמתו או בנספח למסמך (ראה [נספח מס' 42](#)).

5.50.20 מדינות האמנה

רשימת המדינות החתומות על אמנת האג מופיעה באתר האינטרנט של ועידת האג למשפט בינלאומי פרטי ומתעדכנת מעת לעת. ניתן לצפות ברשימת המדינות בקישור הבא:

[רשימת המדינות](#)

5.60 אפוסטרופוס כללי

5.60.10 רישום או ביטול של הערות על ידי האפוסטרופוס הכללי

בתיאום עם האפוסטרופוס הכללי, סוכם כי בקשות לרישום או ביטול של הערות על ידי האפוסטרופוס הכללי, לגבי מקרקעין המנוהלים על ידו, תוגשנה במישרין לרשם המקרקעין הנוגע בדבר.

הבקשה תוגש במקור + העתק, על גבי הטופס כדוגמת [נספח מס' 22](#).

בקשה כזו, כשהיא חתומה על ידי עובדי האפוטרופוס הכללי המוסמכים לחתום בשמו על רישום הערה או ביטולה – תהיה אסמכתא מספקת לצורך רישום או ביטול הערה. אין צורך לצרף לבקשה העתק מצו ביהמ"ש. לאחר ביצוע הרישום או הביטול של הפעולה המבוקשת בפנקס המקרקעין, ימלא הרשם את חלקו התחתון של הטופס (במקור ובהעתק), המאשר את דבר ביצוע הפעולה המבוקשת. העתק ה טופס יוחזר ללשכת האפוטרופוס הכללי אשר הגישה את הבקשה.

5.60.11 ביטול הערות ניהול של האפוטרופוס הכללי

- א. בקשות לביטול הערות ניהול, שנרשמו על ידי האפוטרופוס הכללי, יועברו לטיפולו של רשם המקרקעין או סגנו. (באישור רשם המקרקעין יינתן אישור לעובדים בכירים נוספים בלשכה).
- ב. יש לוודא, כי בקשות כאמור תישלחנה אל הלשכות, באמצעות הדואר או במסירה ביד, על ידי עובד האפוטרופוס הכללי בלבד, כמפורט בהוראת נוהל מס' 5.60.10 (12.12.99).

5.60.12 רישום הערה על מינוי אפוטרופוס בנכס של חסוי

[ראה הוראת נוהל 1.8.2261](#)

5.60.13 ביטול הערות בדבר מינוי אפוטרופוס עקב מות חסוי

[ראה הוראת נוהל 1.8.2262](#)

5.60.20 הודעה לאפוטרופוס הכללי על נכס עזוב

- א. עובד ציבור שנודע לו על נכס עזוב, אגב מילוי תפקידו, חייב להודיע על כך לאפוטרופוס הכללי, ולמסור לו את הפרטים הידועים לו על הנכס, כאמור בסעיף 5א לחוק האפוטרופוס הכללי, תשל"ח-1978.
- "נכס עזוב" מוגדר בחוק זה, כנכס ש"לא נמצא מי שרשאי ומסוגל לנהוג בו מנהג בעלים או לנהלו, או שבעלו אינו ידוע".
- ב. האפוטרופוס הכללי מבקש, אפוא, שפקידי ההסדר ורשמי המקרקעין יודיעו לו על כל נכס, שאגב הטיפול בו נראה, שאולי הוא נכס עזוב. לדוגמא:
- (1) כאשר פקיד ההסדר מכין לוח תביעות, ונמצא שלגבי נכס מסוים לא הוגש תזכיר תביעה, ולאור נתוני הנכס ומצבו, יש יסוד להניח, כי אי התייצבות התובע אולי נובעת מהיות הנכס נכס עזוב.
 - (2) כאשר הוגשה לרשם המקרקעין בקשה לרישום ירושה ובצו הירושה צוין, שחלק מהירשים נעדרים.
 - (3) כאשר מוגשת בקשה לאיתור הרישום של מקרקעין – לצורך עיון או קבלת נסח – כדי שיוכל המבקש (למשל, מתווך או חוקר פרטי) למצוא את בעל המקרקעין.

5.60.40 זכות חתימה בשם האפוטרופוס הכללי

[ראה הוראת נוהל 2.3.1172](#)

5.60.41 ביטול צו ניהול על ידי הכונס הרשמי – זכות חתימה

[ראה הוראת נוהל 2.3.1173](#)

5.60.42 בעלי זכות חתימה על הודעות ביטול הערות ניהול של צו ניהול האפטרופוס

הכללי

[ראה הוראת נוהל 2.3.1174](#)

5.60.50 הענקת סמכויות

האפטרופוס הכללי או המשנה לאפטרופוס הכללי, יהיו רשאים לחתום או להסמיך את עובדי אגף האפטרופוס הכללי, לחתום על בקשות לרישום של צווי ירושה וצווי קיום צוואה, בהם יש עניין לאפטרופוס הכללי.

הודעה על קביעת מורשי חתימה כאמור, גריעת או הוספת מורשים, תימסר על ידי האפטרופוס הכללי לממונה על המרשם.

5.100 בתי דין דתיים

5.100.10 אישור אי נפקדות ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי

[ראה הוראת נוהל 2.3.2160](#)

5.100.20 סמכות בית דין רבני לאשר עסקה במקרקעין על ידי קטין, כשהוא מיוצג על ידי

הוריו כאפטרופוסים טבעיים

בהתאם להוראות שבסעיף 9 לחוק שיפוט בתי דין רבניים (נישואין וגירושין), תשי"ג - 1953, וסעיף 51 לדבר המלך במועצתו על ארץ ישראל, 1947-1922, בידי בית הדין הרבני סמכות לדון בעניין של אפטרופסות, וסמכות זו כוללת על אותן פעילויות, שאפטרופוס חייב או מורשה לעשותן על פי דין, לרבות מכירת נכס, השייך לקטין.

סעיף 20 לחוק הכשרות המשפטית והאפטרופסות, תשכ"ב-1962 מורה, כי אין ההורים מוסמכים לייצג את הקטין בפעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המנוהל על פי חוק, בלי שבית המשפט אישר אותה תחילה, ובסעיף 79 לחוק נקבע, כי מקום שבית דין מוסמך על פי דין לשפוט, יראו כל הוראה בחוק זה – פרט לסעיף 75 – שמדובר בה בבית משפט, כאילו מדובר בה בבית דין דתי. משהסכימו ההורים, כאפטרופוסים טבעיים, לסמכות השיפוט של בית דין הדתי (והסכמתם היא בשמו של הקטין), ממילא יש לראות את בית הדין כבן סמכות, שהרי האישור המבוקש נוגע בעניין, שהוא בגדר אפטרופסות על פי סימן 51 לדבר המלך.

5.100.30 עיקול מקרקעין לפי צו של בית דין רבני

[ראה הוראת נוהל 1.8.1070](#)

5.100.40 סמכות בית דין דתי למנות מנהל עיזבון

[ראה הוראת נוהל 2.3.2034](#)

5.100.41 צו למינוי מנהל עיזבון

5.100.60 פטור מאגרה בעד רישום עיקול

[ראה הוראת נוהל 1.8.1050](#)

5.100.70 רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.1080](#)

5.100.80 רישום עיקול בתקופת ההסדר

[ראה הוראת נוהל 2.3.4100](#)

5.110 בתי משפט

5.110.10 רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוטרופוס בשם

קטין

[ראה הוראת נוהל 1.8.2180](#)

5.110.20 רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.1080](#)

5.110.30 מכר על ידי רשות

[ראה הוראת נוהל 1.2.1120](#)

5.110.31 רישום צווים והחלטות - לשכות ההוצאה לפועל

[ראה הוראת נוהל 1.8.1021](#)

5.110.60 תיקון לוח זכויות על פי פסק דין הכולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה או

שינוי גבולות

[ראה הוראת נוהל 2.3.8280](#)

5.110.70 רישום הערת אזהרה על סמך פסק דין

[ראה הוראת נוהל 1.8.2190](#)

5.110.71 צו הריסה

[ראה הוראת נוהל 2.3.4090](#)

5.110.80 רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר

[ראה הוראת נוהל 1.2.1140](#)

5.110.100 מחיקת עיקולים הרובצים על נכסי חברות שבפרוק, או על נכסים של פשיטת רגל

- א. כונס הנכסים הרשמי פונה אל לשכות הרישום לעיתים בבקשות למחוק עיקולים הרובצים על נכסים של חברות בפירוק, כדי לאפשר את מכירתן על ידיו כמפרק חברות.
- ב. סעיף 130 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, דן ברישום על פי הוראה של בית המשפט, ובסעיף 132 (ב) נקבע, כי הערה שנרשמה כאמור תימחק על פי צו של בית משפט. אולם על פי סעיף 163 לחוק המקרקעין, יחולו הוראות חוק זה, כשאין בחוק אחר הוראות מיוחדות לעניין הנדון.
- ג. הואיל ונקבע בסעיף 269 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983 ובסעיפים 39-40 לפקודת פשיטת הרגל, כי עיקולים יהיו בטלים כלפי מפרק החברה או נאמן בפשיטת הרגל, יש למחוק עיקולים במקרים כאלה על פי הסעיפים האמורים בפקודת החברות ובפקודת פשיטת הרגל, בהסתמך על:
- (1) צו של בית משפט מוסמך, המאשר את מכירת הנכס על ידי המפרק או הנאמן (לפי העניין).
- (2) הוכחה שבעת ביצוע ההעברה ממלא מגיש הבקשה תפקיד של מפרק חברה או נאמן בפשיטת רגל. ההוכחה תינתן בתצהיר ובתצלום של פרסום המנוי ב"רשומות" או באישור של כונס הנכסים הרשמי לעניין זה.

5.110.110 מכירת נכס על ידי כונס נכסים

נמכר נכס, על ידי כונס נכסים, על פי החלטת בית המשפט, הוא עובר לקונה נקי מכל עיקול או שיעבוד וזכות אחרת בנכס (מלבד זכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי), אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראת בית המשפט (פ.ר 11.9.12).

5.110.121 בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים

[ראה הוראת נוהל 1.8.2170](#)

5.110.122 רישום הערת אזהרה בגין משכנתה על ידי כונס נכסים

[ראה הוראת נוהל 1.8.2041](#)

5.110.130 רישום משכנתה במקרקעין מעוקלים

[ראה הוראת נוהל 1.6.2071](#)

5.110.141 רישום וביטול עיקולים על ידי בית משפט

[ראה הוראת נוהל 1.8.1062](#)

5.110.150 פטור מאגרה בעד רישום עיקול

[ראה הוראת נוהל 1.8.1050](#)

רישום הודעה בדבר מינוי כונס נכסים	5.110.151
ראה הוראת נוהל 1.8.2263	
רישום הערת אזהרה לאחר עיקול	5.110.160
ראה הוראת נוהל 1.8.2040	
רישום ירושה במקרקעין מעוקלים	5.110.170
ראה הוראת נוהל 2.3.2060	
רישום עיקול בתקופת ההסדר	5.110.180
ראה הוראת נוהל 2.3.4100	
רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן	5.110.200
ראה הוראת נוהל 1.2.1132	
צווים שיפוטיים המורים על רישום הסכם שיתוף בחלקת הרכוש המשותף	5.110.210
ראה הוראת נוהל 1.5.1040	
הוצאה לפועל	5.180
רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה	5.180.10
ראה הוראת נוהל 1.8.1080	
מכר על ידי רשות	5.180.20
ראה הוראת נוהל 1.2.1120	
רישום צווים והחלטות - לשכות ההוצאה לפועל	5.180.21
ראה הוראת נוהל 1.8.1021	
מכר לפי סעיף 34א לחוק המכר – קבלת אישור כונס נכסים	5.180.23
ראה הוראת נוהל 1.2.1121	
רישום הערת אזהרה לאחר עיקול	5.180.50
ראה הוראת נוהל 1.8.2040	
רישום משכנתה במקרקעין מעוקלים	5.180.70
ראה הוראת נוהל 1.6.2071	
פטור מאגרה בעד רישום עיקול	5.180.80

[ראה הוראת נוהל 1.8.1050](#)

5.180.81 רישום הודעה בדבר מינוי כונס נכסים

[ראה הוראת נוהל 1.8.2263](#)

5.180.90 רישום ירושה במקרקעין מעוקלים

[ראה הוראת נוהל 2.3.2060](#)

5.180.100 רישום הערת אזהרה על סמך פסק דין

[ראה הוראת נוהל 1.8.2190](#)

5.180.101 רישום הערת אזהרה בגין משכנתה על ידי כונס נכסים

[ראה הוראת נוהל 1.8.2041](#)

5.180.110 מחיקת עיקולים הרובצים על נכסי חברות שבפירוק, או על נכסים של פשיטת רגל

[ראה הוראת נוהל 5.110.100](#)

5.180.120 מכירת נכס על ידי כונס נכסים

[ראה הוראת נוהל 5.110.110](#)

5.180.130 רישום עיקול בתקופת ההסדר

[ראה הוראת נוהל 2.3.4100](#)

5.180.141 רישום וביטול עיקולים על ידי בית משפט

[ראה הוראת נוהל 1.8.1062](#)

5.180.142 צווי עיקול והודעות על ביטול עיקולים על ידי לשכות ההוצאה לפועל

[ראה הוראת נוהל 1.8.1063](#)

5.180.150 רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן

[ראה הוראת נוהל 1.2.1132](#)

5.210 הסדר זכויות במקרקעין

5.210.10 סגירת פנקסי "השיטה הישנה" עד להצגת לוח זכויות

[ראה הוראת נוהל 2.2.1070](#)

ביטול פנקסי "השיטה הישנה" אחרי הצגת לוח זכויות	5.210.20
ראה הוראת נוהל 2.2.1080	
רישום מהות הפעולה בפנקסים לאחר הצגת לוח הזכויות	5.210.30
ראה הוראת נוהל 2.2.1110	
רישום מספרים ישנים	5.210.31
ראה הוראת נוהל 2.2.1111	
תיקון לוחות זכויות ותיקון רישום בפנקסים החדשים על פי צווים של בית משפט, שניתנו לאחר דיון בבקשות תיקון (לפי סעיף 59 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין) או בערעורים (לפי סעיף 88 לפקודה)	5.210.40
ראה הוראת נוהל 2.2.1130	
תיקון לוח זכויות על פי פסק דין הכולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי גבולות	5.210.40
ראה הוראת נוהל 2.3.8280	
הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים (ש"י) – פעולות פקידי ההסדר	5.210.50
ראה הוראת נוהל 4.6.1010	
רישום בפנקסים לאחר הסדר מקרקעין הרשומים בפנקס הבתים המשותפים (ש"י) – פעולות רשמי המקרקעין	5.210.60
ראה הוראת נוהל 2.2.1120	
הרשאות לביצוע פעולות בנכסים המוקפאים להסדר	5.210.61
ראה הוראת נוהל 2.2.1131	
דיווח לפקיד ההסדר על רישום עסקאות במקרקעין שלגביהם ניתן רישיון על ידי פקיד ההסדר	5.210.70
ראה הוראת נוהל 1.2.1260	
רישום משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר	5.210.80
ראה הוראת נוהל 1.6.2050	
ביטול משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר	5.210.81
ראה הוראת נוהל 1.6.2210	
רישום הערת אזהרה או עיקול בתקופת ההסדר	5.210.90
ראה הוראת נוהל 1.8.2191	

5.270	חברות
5.270.10	הוכחת קיום חברה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה
	ראה הוראת נוהל 1.2.1050
5.270.11	מסמכי חברה בפירוק מרצון
	ראה הוראת נוהל 1.2.1051
5.270.12	מסמכי תאגיד זר
	ראה הוראת נוהל 1.2.1052
5.270.20	מינוי שלוח על ידי חברה
	<p>החליט התאגיד, באמצעות המנהלים הרשאים לפעול בשמו, לבצע את העסקה, נשוא הבקשה, וכן למנות שלוח אשר יפעל בשמם ובמקומם של המנהלים, ויחתום בשם החברה על מסמכי הרישום – אין מניעה שההחלטה וייפוי הכוח יהיו במסמך אחד.</p> <p>ניתנה השליחות לעורך הדין של השולחים, יכול עורך הדין לאשר את חתימת השולחים, כאמור בסעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין.</p> <p>ככלל, במקרה שבו מוגשת לרישום בקשה של תאגיד ולה מצורף בין היתר, פרוטוקול שבו מסמך התאגיד אדם שאינו מנהל או אורגן בחברה – אין חובה לדרוש את ייפוי הכוח מאת החברה לאותו אדם ומספיק רק הפרוטוקול.</p> <p>אולם, בכל מקרה בו קיימים ספקות, לרשם המקרקעין נתון שיקול הדעת לדרוש את ייפוי הכוח האמור (פ.ר. 25.7.13).</p>
5.270.30	מחיקת עיקולים הרובצים על נכסי חברות שבפירוק, או על נכסים של פשיטת רגל
	ראה הוראת נוהל 5.110.100
5.270.40	מכירת נכס על ידי כונס נכסים
	ראה הוראת נוהל 5.110.110
5.270.50	רישום מספר החברה בפנקס המקרקעין
	<p>יש לרשום בפנקס המקרקעין, ליד שם החברה, את מספר החברה, כפי שרשום בתעודת הרישום שניתנה על ידי רשם החברות.</p>
5.270.60	מיזוג תאגידיים – המצאת אישורי מיסים
	ראה הוראת נוהל 5.10.40
5.270.71	בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים
	ראה הוראת נוהל 1.8.2170

5.300 החוק העותומאני על האגודות

5.300.10 הוכחת קיום אגודה עותומנית או עמותה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה

[ראה הוראת נוהל 1.2.1060](#)

5.300.20 ביצוע עסקה על ידי אגודה עותומנית לאחר 1.4.81

אגודה עותומנית רשאית לעשות עסקה או פעולה במקרקעין, לאחר 1.4.81, אף אם לא ניתן אישור על ידי רשם העמותות, כי האגודה לא נמחקה.

5.310 חוק יסוד: מקרקעי ישראל

5.310.10 אישור עסקאות מכר על פי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960

א. בהוראת סעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, מפורטים ב- 7 סעיפי משנה, 7 סוגי מקרים, שבהם לא יחול האיסור למכור את הבעלות במקרקעי ישראל כאמור בחוק יסוד מקרקעי ישראל (מקרקעין שהם בבעלות המדינה, רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל).

ב. סוכם עם מינהל מקרקעי ישראל, כי כאשר מבקשים להעביר בעלות במקרקעי ישראל, וההעברה נעשית על פי אחד מהמקרים בהם החוק מתיר את עשיית העסקה, יצורף לבקשה טופס אישור, ועליו יחתום נציג מינהל מקרקעי ישראל המוסמך לחתום על האישור.

אישור, כאמור, יהווה אסמכתא מספקת לקיום התנאי שבחוק. במקרקעין שהיו בבעלות קק"ל, יש לוודא שקיים אישורו של קק"ל לאותה עסקה (כנדרש בסיפא לסעיף ב הנ"ל).

אישור להעברת הבעלות, כאמור בסעיף ב' ואשר מתייחס לאישור קק"ל לאותה עסקה יהווה גם כן אסמכתא מספקת (דוגמא לאישור ראה [נספח מס' 43](#)).

ד. האמור לעיל יחול גם לגבי אישור אשר נחתם על ידי מורשי החתימה המוסמכים מטעם רשות מקרקעי ישראל.

5.310.20 אישור לחברת עמידר למכור דירות הבנויות על מקרקעי מדינת ישראל

א. ניתן אישור לחברת עמידר למכור, במסגרת 400 אלף הדונמים האמורים בסעיף 2 (7) לחוק מקרקעי ישראל את הבעלות של דירות הרשומות בשם מדינת ישראל, והמנוהלות על ידי "עמידר".

ב. חברת "עמידר" תצטרף לכל בקשה למכירת דירה כנ"ל את האישור האמור (דוגמא לאישור ראה [נספח מס' 43](#)) (מק' 4/94) (עדכון 2014).

יחסי ממון בין בני זוג	5.340
רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר	5.340.10
ראה הוראת נוהל 1.2.1140	
ירושה	5.350
היסודות החוקתיים לרישום ירושה	5.350.10
ראה הוראת נוהל 2.3.2010	
הגשת בקשה לרישום הורשה	5.350.20
ראה הוראת נוהל 2.3.2020	
מסמכים בשפה האנגלית	5.350.21
ראה הוראת נוהל 1.2.1013	
רישום ירושה כשמונה מנהל עיזבון	5.350.30
ראה הוראת נוהל 2.3.2030	
צוואה שנעשתה בחו"ל	5.350.31
ראה הוראת נוהל 2.3.2031	
סמכות בתי משפט לעניינים מקומיים באיו"ש ליתן צווי ירושה וצווים לקיום צוואה לגבי רכוש הנמצא בישראל	5.350.32
ראה הוראת נוהל 2.3.2032	
סמכויות מנהל עיזבון שנתמנה בחו"ל	5.350.33
ראה הוראת נוהל 2.3.2033	
סמכות בית דין דתי למנות מנהל עיזבון	5.350.34
ראה הוראת נוהל 2.3.2034	
צו למינוי מנהל עיזבון	5.350.51
ראה הוראת נוהל 2.3.2036	
הוכחת זהות ברישום ירושה	5.350.60
ראה הוראת נוהל 2.3.2040	
רישום ירושה במקרקעין לאחר הערת אזהרה	5.350.70

5.350.71 רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוסטרופוס בשם קטין

[ראה הוראת נוהל 1.8.2180](#)

5.350.72 רישום ירושה בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בהם רשומה הערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.2072](#)

5.350.73 רישום ירושה של זכות הנובעת מהערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.2073](#)

5.350.80 רישום ירושה במקרקעין מעוקלים

[ראה הוראת נוהל 2.3.2060](#)

5.350.90 העדר מספרי זיהוי של שמות היורשים בצו ירושה המוגש לרישום

[ראה הוראת נוהל 2.3.2070](#)

5.350.100 רישום הורשה לפי מלוא האמור בצו ירושה או בצו קיום צוואה

[ראה הוראת נוהל 2.3.2080](#)

5.350.110 יורש על תנאי דוחה וחיובי יורש

[ראה הוראת נוהל 2.3.2090](#)

5.350.111 יורש אחר יורש - סעיף 42 לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965

[ראה הוראת נוהל 2.3.2091](#)

5.350.112 צוואות הדדיות

[ראה הוראת נוהל 2.3.2092](#)

5.350.120 רישום צוואה של יחידות בבית שטרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים

[ראה הוראת נוהל 2.3.2100](#)

5.350.130 העברת זכות שכירות בירושה

[ראה הוראת נוהל 1.6.1030](#)

5.350.140 איסור הורשת מקרקעין מסוג "מירי" בדרך של צוואה

[ראה הוראת נוהל 2.3.2120](#)

5.350.141 חוק בינוי ופינוי אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 - רישום צווי ירושה

[ראה הוראת נוהל 2.3.2121](#)

5.350.150 רישום ירושת עיזבון על פי צוואה מקוימת והסכם של הזוכים לפי הצוואה,
בדבר חלוקת העיזבון
[ראה הוראת נוהל 2.3.2130](#)

5.350.160 חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים - מס שבח ומס רכישה
[ראה הוראת נוהל 2.3.2140](#)

5.350.170 נכסים המוקנים לממונה על רכוש האויב (משנת 1939) – רישום ירושה
[ראה הוראת נוהל 2.3.2150](#)

5.350.180 אישור אי נפקדות ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי
[ראה הוראת נוהל 2.3.2160](#)

5.350.190 רישום ירושה כאשר צו הירושה כולל גם יורש שנפטר לפני מתן הצו
[ראה הוראת נוהל 2.3.2170](#)

5.350.200 אגרת הורשה
[ראה הוראת נוהל 2.3.2180](#)

5.350.211 רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות
מקרקעי ישראל
[ראה הוראת נוהל 1.6.1063](#)

5.350.230 ביטול הערה שנרשמה בשל חוב מס עיזבון
[ראה הוראת נוהל 2.2.1151](#)

5.360 כספים – תקנות הגנה

5.360.10 ביטול הצורך בהיתר מאת אגף מטבע חוץ

על פי סעיף 14 לצו ההגנה (כספים) (היתר כללי לעסקאות במטבע חוץ), התשל"ח – 1977 (פורסם בק"ת מס' 3775 מיום 30.10.77), אין צורך בהיתר מאת אגף מטבע חוץ במקרה של העברת מקרקעין בין תושב חוץ לתושב ישראל ולהיפך, וכן בין תושבי חוץ לבין עצמם.

5.360.20 מחיקת הערות שנרשמו בפנקסים לפי תקנות ההגנה (כספים) 1941

על פי הודעת המפקח על מטבע חוץ, ניתן למחוק הערות שנרשמו בשעתו בפנקסי המקרקעין, לפי תקנות ההגנה (כספים), ללא צורך בקבלת היתר מיוחד מהמפקח על מטבע חוץ או ממנהל האגף.

5.370 כשרות משפטית ואפוטרופסות

5.370.10 אישור עסקה כשצד לה קטין

לפי הוראות סעיף 20 (2) ו-47 (3) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב – 1962, לא ניתן לרשום בספרי האחוזה עסקה של העברת זכות במקרקעין, כשקטין הוא צד לה (הן כמוכר והן כקונה, הן כחוכר והן כמחכיר, הן באמצעות הוריו והן באמצעות אפוטרופוס), אלא אם ניתן לכך אישור של בית המשפט מראש. אף על פי כן, יש ומעוררים בפני רשמי הקרקעות טענה, כי במקרים בהם קטין רוכש זכות, אין להיזקק לאישור של בית המשפט, כאמור. הנימוק העיקרי לטענה זו, הוא כי העברת זכות לקטין, או הקנייתה, באה רק להיטיב עמו, וזכין לקטין שלא באישור בית המשפט.

סוכם, כי בכל מקרה, שצד לעסקה במקרקעין הנו קטין, יש להתנות את מתן ההסכמה לרישומה בהמצאת אישור, כנדרש בסעיפים 20 ו-47 של החוק הנדון. הכלל הוא, שאף בעסקה של הקניית זכות במקרקעין לקטין, יש בה גם זכות וגם חובה. הקטין מקבל על עצמו בקשר עם אותם מקרקעין גם התחייבות.

5.370.11 העברת זכות ישירות על שם יורש קטין

[ראה הוראת נוהל 1.2.1151](#)

5.370.20 הקניית מקרקעין לקטין – ערעור על החלטת הממונה

על פי סעיף 20(2) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב – 1962, אין ההורים מוסמכים לייצג את הקטין בפעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי חוק, בלי שבית המשפט אישר מראש.

מכאן, שכל עסקה במקרקעין, שקטין צד לה, לא תירשם בפנקס המקרקעין אלא אם כן, ניתן אישור על כך מבית המשפט.

בע"א 32/78, אירית קרגיל נגד הממונה על המרשם ורשם המקרקעין חיפה, נדונה השאלה, האם הקניית מקרקעין במתנה לקטין טעונה גם אישור של בית המשפט.

טענת המערער הייתה, שאין צורך בקבלת אישור כזה, והסתמך על האמור בסעיף 20 (5) האומר, שיש צורך לקבל אישור מראש של בית המשפט רק ב- "פעולה משפטית, שבין הקטין לבין הוריו או לבין קרובי הוריו, זולת קבלת מתנות הניתנות לקטין".

בית המשפט דחה את הערעור, ולהלן נימוקי החלטות, כפי שעולה מפסק הדין שניתן ביום 19.12.78.

"זה ערעור על החלטת הממונה על מרשם המקרקעין, שבה החליט, שמתן דירה במתנה ע"י הורים לביתם הקטינה, טעונה אישור בית המשפט, לפי סעיף 20 (2) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב – 1962 (להלן "החוק").

ב"כ המערער ניסה לשכנעני, שהעסקה הנדונה נופלת בגדר הסייג שבסיפא של סעיף 20 (5) לחוק, לפיה קבלת מתנות הניתנות לקטין, אינה טעונה אישור בית משפט.

טענתו זו אינה נראית לי. לפי דעתי, מכילים סעיף 20 (5) לחוק ההוראה כללית, ואילו סעיף 20 (2) הוראה מיוחדת, ואחד מכללי פרשנות חוקים הוא, שהוראה מיוחדת עדיפה על הוראה כללית. מכאן, שהמשיבים פרשו נכונה את החוק, בקובעם שהמילים "זולת קבלת מתנות הניתנות לקטין" שבסיפא לסעיף 20 (5) מתייחסות לקבלת מתנות, שאינן תלויות ברישום המתנהל על פי החוק, ואילו על מתן מתנה של מקרקעין, שתוקפו תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי החוק, חל סעיף 20 (2) לחוק.

דעה דומה הובעה על ידי שני חכמי משפט, ד"ר שרשבסקי בספרו דיני משפחה, מהדורה שנייה, עמ' 414 ו-415 ופרופ' אנגלרד על חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב – 1962, בקובץ פירוט לחוקי חוזים בעריכת פרופ' טדסקי, בעמ' 54 – 56.

אשר על כן, אני מחליט לדחות את הערעור, ובנסיבות המקרה, אין צו ביחס להוצאות. ניתן בפני עו"ד שומסקי, ב"כ המערער, ועו"ד ב"כ המשיבים, היום י"ט בכסלו, תשל"ט 19.12.78.

5.370.30 רישום עסקה במקרקעין, כשבשטר העסקה צוינו הסבות על ידי קטין

במקרה כזה, יש לדרוש המצאת הרשאה של בית המשפט לעשיית עסקה על ידי הקטין, שהרי גם התחייבות בשם קטין לעשות עסקה במקרקעין, שהוא צד לה, אין לה נפקות משפטית, אלא אם בית המשפט התיר את עשייתה.

5.370.40 רישום ירושה כשאחד היורשים הוא קטין

אין צורך להזדקק לאישור של בית המשפט, כנדרש בסעיפים 20 ו-47 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, כאשר מובאת לרישום פעולה של רישום ירושה על פי צו הכרזת ירושה או על פי צו קיום צוואה, כשאחד מהיורשים הנו קטין, וצווים אלה ניתנו כדין על ידי בית משפט מוסמך.

5.370.50 פדיון משכנתה בנכס של קטין

[ראה הוראת נוהל 1.6.2140](#)

5.370.60 רישום הערה על מינוי אפוטרופוס בנכס של חסוי

[ראה הוראת נוהל 1.8.2261](#)

5.370.61 ביטול הערות בדבר מינוי אפוטרופוס עקב מות חסוי

[ראה הוראת נוהל 1.8.2262](#)

5.370.80 רישום הערה על הגבלת כשרות על פי סעיף 129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט -

1969 - לפי בקשת ה"ק"ר לטיפול בחסויים"

[ראה הוראת נוהל 1.8.2260](#)

5.370.90 רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוטרופוס בשם

קטין

[ראה הוראת נוהל 1.8.2180](#)

5.370.91 התחייבות לרישום הערת אזהרה לזכות קטין

[ראה הוראת נוהל 1.8.2181](#)

5.370.100 רישום עסקה במקרקעי קטין, פסול דין או חסוי, שמקום מושבו הקבוע בחו"ל
 סעיף 77 לחוק הכשרות המשפטית מורה, כי "על ענייני חוק זה יחול דין מקום מושבו של הקטין, פסול הדין או החסוי". מכאן שכאשר אפוטרופוס, שנתמנה על ידי בית המשפט בחו"ל, רוצה למכור נכס בישראל, ובארץ מושבו של הקטין, פסול הדין או החסוי, אין צורך באישור של בית משפט – אפשר יהיה לבצע את הפעולה, ללא אישור נוסף של בית המשפט.
 להוכחת הדין שחל בארץ המושב, יצורף לבקשת הרישום תצהיר של עורך דין, אשר מעיד על עצמו, שהוא מכיר אל נכון את הדין בארץ, ועל פי אותו דין, רשאי אפוטרופוס למכור נכס, ללא צורך באישור של בית המשפט.

5.380 לשכת עורכי הדין

5.380.10 אימות חתימה על ייפוי כוח שניתן לעו"ד ולאדם נוסף
 ייפוי כוח, שניתן בישראל לעורך דין ולאדם נוסף, שאינו עורך דין, אם חתימת השולח אומתה על ידי עורך הדין, רשאי הוא לפעול על סמך ייפוי כוח, ללא אימות נוטריון (סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין).
 לעומת זאת, אם מופיע השלוח שאינו עורך דין, ומבקש לפעול על סמך ייפוי הכוח האמור, יש לדרוש אימות נוטריוני.

5.380.20 ייפוי כוח שניתן למספר עורכי הדין
 ייפוי כוח שניתן בישראל למספר עורכי הדין (לכל אחד בנפרד), ואחד מהם בלבד אימת את חתימת השולח, על פי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, רשאי כל אחד מעורכי הדין, הנזכרים בייפוי הכוח, להופיע ולחתום בשם השולח.

5.380.30 מינוי שלוח על ידי חברה

[ראה הוראת נוהל 5.270.20](#)

5.380.40 ביטול השימוש בבול לשכת עורכי הדין
 המועצה הארצית של לשכת עורכי הדין החליטה, בישיבתה מיום 24.11.87, לבטל את השימוש בבול הלשכה. הביטול נכנס לתוקף החל מיום 1.1.88.
 מיום זה ואילך, אין לדרוש ביול ייפוי כוח, שניתן לעורך דין, גם אם ייפוי הכוח נושא תאריך מוקדם לו.

5.400 מדידות

5.400.10 תיקון לוח זכויות על פי פסק דין הכולל צו לרישום, פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי גבולות

[ראה הוראת נוהל 2.3.8280](#)

5.400.20 רישום פעולת איחוד ו/או פיצול, כשערב תחילת תוקפן היו חלקות כפופות להערה על אתר עתיקות

- א. מקרקעין הכוללים שטחים, שמנהל רשות העתיקות הכריז שהם אתר עתיקות, והערה על כך נרשמה בפנקסי המקרקעין (ראה סעיפים 28(ב) ו- 49(ב) לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978).
- ב. סעיף 126 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, מורה שאם ערב תחילת תקפה של חלוקה חדשה היה על אחת החלקות שבחלוקה שעבוד, שאינו ניתן להעברה לחלקה, שבמקום אחר (והגדרת "שעבוד" כוללת גם הערה בפנקסי המקרקעין) תישאר הקרקע כפופה לשעבוד גם אחרי החלוקה.
- ג. בהתאם לכך הוסכם, בתיאום עם מנהל המרכז למיפוי ישראל, כי בתכניות לצרכי רישום, שיבוקרו ויאושרו על ידי המרכז למיפוי ישראל, יסומנו בתחומי חלקה חדשה, שנוצרה כתוצאה מפעולת תכנון (על ידי קיווקו + סימן שילוב) גבולות החלקה הישנה כפופה להערה שנרשמה כאמור בסעיף 28(ב) לחוק העתיקות, וזאת בדומה למה שמקובל גם לגבי הערות שנרשמו לפי חיקוקים אחרים, כגון – פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ופקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943.
- ד. אם חלקה חדשה שנוצרה, כתוצאה מפעולה כאמור לעיל, כוללת בתחומיה סימון של גבולות החלקה הישנה, הכפופה להערה בדבר אתר עתיקות, כי אז תצוין בעת רישום פעולת התכנון הערה לגבי החלקה החדשה האומרת "חלק של החלקה, כמתואר במפה לצרכי רישום מס' _____ הוכרז כאתר עתיקות (עייין תיק שטר מס' _____)".

5.400.30 העברת הודעה למרכז למיפוי ישראל על מספרים סופיים לאחר פרצלציה

- א. סוכם עם המרכז למיפוי ישראל, כי על מנת למנוע אי התאמה בין מספר החלקה האחרון הרשום בפנקסי המקרקעין ובין המספר הרשום אצל המודדים, יציינו מודדי מפ"י על גבי הטופס "דו"ח תיאור קרקע" את מספר החלקה האחרון המצוי במפ"י, בצירוף תאריך מעודכן לכל גוש המשתתף בפרצלציה.
- ב. הודעת הרישום, בציון המספרים הסופיים של החלקות וכן מספר השטר ותאריך הרישום, תועבר למפ"י מיד עם סיום רישום הפרצלציה.
- ג. יתר המסמכים המאושרים בצירוף הודעת הרישום המקורית, יישלחו למרכז למיפוי ישראל כפי שנהוג עד כה (פ.ר. 13.7.11).

5.400.31 תכניות לצרכי רישום של רשות מקרקעי ישראל

עפ"י הודעת מנהל המרכז למיפוי ישראל לרשמי המקרקעין, בתוקף סמכותו על פי פקודת המדידות: תכניות רישום שאושרו על ידי המרכז למיפוי ישראל ככשירות לרישום, והוגשו ללשכות הרישום לפני תום 5 שנים מיום שניתן האישור, וטרם נרשמו בפנקסי המקרקעין - יש לראות בתוכניות אלה ככשירות לרישום, ויש לרשמן (כל עוד הוגשו לרישום ללשכות הרישום, לפני תום מועד 5 השנים מיום חתימתו עליהן), וזאת מבלי הצורך לחדשן (מק' 5/88).

5.400.40 עסקאות במקרקעין הנמצאים בגבולות הקו הירוק

[ראה הוראת נוהל 1.2.1270](#)

5.400.50 נוסח תשובת המרכז למיפוי ישראל לגבי מקרקעין הנמצאים בגבולות הקו

הירוק

[ראה הוראת נוהל 1.2.1280](#)

5.410 מועצות מקומיות

5.410.10 בקשה לרישום מקרקעין על שם רשויות מקומיות לפי הוראת סעיף 154 (א)

לחוק המקרקעין

- א. בקשה לרישום על שם רשות מקומית מקרקעין – שנמנו עם הסוג "מתרוכה", והיו דרכים או שטחים פתוחים, למעט שפת ים, ששימשו בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית – לפי הוראות סעיף 154 (א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, יש להעביר תחילה אל הממונה על המרשם, לקבלת הוראות בכתב.
- ב. יש להנחות מגישי בקשות כאמור, שיצרפו אל כתב הבקשה –
- (1) נסח מאושר מרישום של המקרקעין, נשוא הבקשה.
 - (2) תצהיר של ראש הרשות המקומית ומסמכים אחרים להוכחה, שאכן שימשו המקרקעין, בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית.
 - (3) הודעה בכתב של רשות מקרקעי ישראל על עמדתה בדבר ביצוע הרישום המבוקש.
- ג. עם קבלת הבקשה, בצירוף המסמכים הנדרשים כמפורט לעיל, יפתח תיק פעולה, ויועבר אל הממונה על המרשם – למתן הוראות.
- ד. רישום פעולה, כאמור יבוצע רק על פי הוראה בכתב מהממונה על המרשם, לכשיוכיח כי אכן נתמלאו תנאי סעיף 154 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, בהתחשב עם הוראת סעיף 156.

5.410.20 אישור חתימות נציגי הרשויות המקומיות

הוחלט שעל נציגי הרשויות המקומיות להמשיך ולהופיע בפני רשמי המקרקעין, או בפני עורכי דין, לאימות חתימותיהם.

5.410.30 המצאת תעודות על תשלום חובות לרשויות המקומיות

בהסתמך על חוות דעת שניתנה על ידי המשנה ליועץ המשפטי לממשלה סוכס, על דעת המנהל הכללי של משרד המשפטים, כי מכאן ואילך הוראות סעיף 324 לפקודת העיריות תחולנה רק במקרים בהם מבקשים לרשום עסקאות של בעלות ושכירות במקרקעין.

בהתאם לפסיקת בית משפט העליון בתיק בג"ץ 7009/04, החל מיום 2/3/14, יש לדרוש, כתנאי לרישום משכנתה, תעודה המעידה על סילוק חובות לרשות המקומית מאת בעל הנכס. מכאן שהוראות סעיף 324 (א) לפקודת העיריות והוראות סעיף 21 לפקודת המועצות המקומיות, תחולנה גם במקרים בהם מבוקש לרשום או לתקן משכנתה ביחס לאותו נכס בו מבוקש הרישום.

ראה (מק' 8/89). וכן תיקון בנ. 11/2014.

5.410.31 רשות מקומית איתנה- אישור שר הפנים – תיקון מס' 135 לפקודת העיריות,

התשע"ד-2014

- א. על פי תיקון מס' 135 לפקודת העיריות, ס"ח 2433 התשע"ד עמ' 296, עירייה, אשר בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 232א לפקודת העיריות, הכריז עליה שר הפנים כעל "עירייה איתנה" לא תזקק לאישור שר הפנים לעשייה עסקה במקרקעין כאמור בסעיף 188 (א) ו-(ב) לפקודת העיריות.
- ב. הודעה על הכרזה כאמור, תפורסם באתר האינטרנט של משרד הפנים ושל העירייה האיתנה.
- ג. תוקפה של ההכרזה יחול בתום שלושים יום מיום ההכרזה אלא אם קבע השר מועד אחר.
- ד. הודעה על אישור מועצת העירייה לעשיית עסקה במקרקעין בעירייה איתנה, תפורסם באתר האינטרנט של העירייה בתוך 15 ימים ממועד האישור.
- ה. בוטלה ההכרזה על עירייה כעירייה איתנה, יחולו עליה מיום כניסת הביטול לתוקף, הוראות פקודת העיריות החלות על עירייה שאינה עירייה איתנה.
- ביטול ההכרזה יכנס לתוקף בתום שבעה ימים מיום מסירת ההודעה ופרסומה באתר האינטרנט של משרד הפנים ואתר האינטרנט של העירייה.
- ו. לעניין מועצות מקומיות שהוכרזו כמועצות מקומיות איתנות לפי סימן ד' לפרק 11 לפקודת העיריות, יחול אותו הסדר שעל פי פקודת העיריות (כאמור בתיקון 67 לפקודת המועצות המקומיות), בשינויים המחויבים.
- ז. הרשויות שהוכרזו עד כה כאיתנות הן: אבן יהודה, אשדוד, אשקלון, באר טוביה, באר שבע, גן רווה, דרום השרון, הרצליה, חולון, חיפה, כפר סבא, כפר שמריהו, נס ציונה, נשר, עומר, פתח תקווה, ראש העין, ראש פינה, ראשון לציון, רמת גן, רמת הנגב, רעננה, תל אביב-יפו, תמר.
- אשר על כן, בכל מקום בו מבקשת רשות מקומית, הטוענת כי הוכרזה כאיתנה על פי פקודת העיריות, לבצע עסקה במקרקעין הטעונה, בדרך כלל, הצגת אישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות, יש לבקש ממנה להמציא מכתב עדכני החתום על ידי היועץ המשפטי של אותה רשות, המאשר כי הרשות הוכרזה על ידי שר הפנים כאיתנה על פי הוראות החוק הנ"ל, וכי ההכרזה בתוקף ליום ביצוע העסקה ועודנה בתוקף ביום חתימת האישור. תוקפו של אישור כאמור, יהיה לכל היותר 90 יום מיום הוצאתו.
- הומצא אישור כאמור, לא יהיה צורך באישור שר הפנים כתנאי לרישום העסקה. יוער, כי אכרזה על רשות מקומית כאיתנה אינה פוטרת מהצגת יתר האישורים שעל פי סעיף 188 לפקודת העיריות (נ. 8/2014).

5.410.40 הסכם שיתוף - המצאת אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 1.5.1010](#)

5.410.50 מכר על ידי רשות

[ראה הוראת נוהל 1.2.1120](#)

5.410.60 מיזוג תאגידים – המצאת אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 5.10.40](#)

5.410.70 הפרשת דרכים ושטחים ציבוריים – המצאת אישורים על תשלומי החובה
 כאשר העסקה היא הפרשת דרכים או שטחים ציבוריים לרשות מקומית, ללא תמורה, או כאשר העסקה היא העברת חלק של חלקה לרשות מקומית, ללא תמורה – לא ידרשו להמציא אישורים של מנהל מיסוי מקרקעין ושל הרשות המקומית.

5.410.80 פטור מהמצאת אישורי מיסים
 א. עסקות המתבצעות בין הגופים – מדינת ישראל, קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח, רשות מקומית, הימנותא והאפוטרופוס לנכסי נפקדים יהיו פטורים / חייבים מהמצאת האישורים הנ"ל, בהתאם לטבלה הבאה.
 ב. ליד הפטור המופיע בטבלה מצוין מספר בסוגריים. על מנת לוודא מהי האסמכתא לפטור, נא עיין ברשימה המופיעה לאחר הטבלה.
 ג. בהעברות שנעשות בין המדינה או קק"ל לבין רשות הפיתוח, ולהיפך. אגב ביצוע פעולות תכנון, אין צורך בהמצאת אישורים על תשלומי המיסים לסוגיהם השונים.

מס'	מעביר הזכות	מקבל הזכות	מס שבח	מס רכישה	מס רכוש	מיסי עירייה
1	מדינת ישראל	קק"ל	פטור (1) (4)	פטור (2) (7)	פטור (3)	פטור (3)
2	מדינת ישראל	רשות הפיתוח	פטור (1)	חייב (8)	חייב	חייב
3	מדינת ישראל	הימנותא	פטור (1)	פטור (2)	פטור (3)	פטור (3)
4	מדינת ישראל	רשות מקומית	פטור (1) (4)	חייב	חייב	חייב
5	מדינת ישראל	רשות מקומית (דרכים ושטחים ציבוריים)	פטור (1) (2) (4)	פטור (2)	פטור (3)	פטור (3)
6	קק"ל	מדינת ישראל	פטור (2) (4) (5) (7)	פטור (1)	פטור (3)	פטור (3)
7	קק"ל	רשות הפיתוח	פטור (5) (7)	חייב (8)	חייב	חייב
8	קק"ל	הימנותא	פטור (2) (5) (7)	פטור (2) (7)	פטור (3)	פטור (3)
9	קק"ל	רשות מקומית	פטור (4) (5) (7)	חייב	חייב	חייב
10	קק"ל	רשות מקומית (דרכים ושטחים ציבוריים)	פטור (2) (4) (5) (7)	פטור (2)	פטור (3)	פטור (3)
11	רשות הפיתוח	מדינת ישראל	פטור (2) (4)	פטור (1)	פטור (3)	פטור (3)

			(5)			
12	רשות הפיתוח	קק"ל	פטור (2) (4) (5)	פטור (2) (7)	פטור (3)	פטור (3)
13	רשות הפיתוח	הימנותא	פטור (2) (5)	פטור (2) (7)	פטור (3)	פטור (3)
14	רשות הפיתוח	רשות מקומית	פטור (4) (5)	חייב	חייב	חייב
15	רשות הפיתוח	רשות מקומית (דרכים ושטחים ציבוריים)	פטור (2) (4) (5)	פטור (2)	פטור (3)	פטור (3)
16	הימנותא	מדינת ישראל	פטור (2) (4) (5) (7)	פטור (1)	פטור (3)	פטור (3)
17	הימנותא	קק"ל	פטור (2) (4) (5) (7)	פטור (2) (7)	פטור (3)	פטור (3)
18	הימנותא	רשות הפיתוח	פטור (5) (7)	חייב (8)	חייב	חייב
19	הימנותא	רשות מקומית	פטור (4) (5) (7)	חייב	חייב	חייב
20	הימנותא	רשות מקומית (דרכים ושטחים ציבוריים)	פטור (2) (4) (5) (7)	פטור (2)	פטור (3)	פטור (3)
21	רשות מקומית	מדינת ישראל	פטור (4) (5)	פטור (1)	חייב	חייב
22	רשות מקומית	קק"ל	פטור (4) (5)	פטור (7)	חייב	חייב
23	רשות מקומית	רשות הפיתוח	פטור (5)	חייב (8)	חייב	חייב
24	רשות מקומית	הימנותא	פטור (5)	פטור (7)	חייב	חייב
25	א. נ. נ.	רשות הפיתוח	פטור (9)	פטור (9)	פטור (9)	חייב
26	נפקדים	א. נ. נ.	פטור (2) (6)	פטור (2) (6)	פטור (3)	פטור (3)
27	פיק"א	קק"ל	פטור (9)	פטור (9)	פטור (9)	חייב
28	פיק"א	הימנותא	פטור (9)	פטור (9)	פטור (9)	חייב

הערה - האפוטרופוס לנכסי נפקדים (א. נ. נ.) אינו רשאי להעביר את הנכס המוקנה לו, אלא אך ורק לרשות הפיתוח.

חוק נכסי נפקדים, התש"י – 1950 – "היה הנכס המוקנה מסוג המקרקעין, אין האפוטרופוס רשאי – (1) למכור את הנכס או להעביר באופן אחר את זכות הבעלות עליו ; אולם אם תוקם רשות פיתוח על פי חוק של הכנסת, מותר יהא לאפוטרופוס למכור את הנכס לאותה רשות פיתוח, במחיר שאינו פחות משווי הרשמי של הנכס".

- (1) פקודת הפרשנות (נוסח חדש) סעיף 42 – "אין חיקוק בא לגרוע מכל זכות של המדינה, או להטיל עליה חובה, אלא אם נאמר בו במפורש".
- (2) סיכום עם מנהל מס שבח מקרקעין, שאינו רואה בפעולה זו "עסקה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963".
- (3) בעקבות הסיכום עם מנהל מס שבח מקרקעין, אין לדרוש אישורים, מכיוון שפעולה זו אינה "עסקה".
- (4) חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, סעיף מס' 60 – "מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה למדינה, לרשות מקומית, לקרן הקיימת לישראל או לקרן היסוד – המגבית המאוחדת לישראל – תהיה פטורה ממס".
- (5) חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963, סעיף מס' 72 – "מכירת זכות במקרקעין על ידי רשות מקומית, רשות הפיתוח, הקרן הקיימת לישראל, הימנותא בע"מ, כל עוד היא בשליטה של הקרן הקיימת לישראל, תהיה פטורה ממס".
- (6) חוק נכסי נפקדים, התש"י – 1950, סעיף 4 (א) – "בהתחשב עם הוראות חוק זה –
 - (1) כל נכס נפקד מונה בזה לאפוטרופוס מיום מינויו, או מיום שהיה לנכס נפקד, הכול לפי התאריך המאוחר יותר.
 - (2) כל זכות שהייתה לנפקד בנכס עוברת מאליה לאפוטרופוס בשעת הקניית הנכס, ויד האפוטרופוס כיד בעל הנכס.
- (7) נספח לאמנה בין הממשלה לבין ההנהלה הציונית
 - (1) בנספח זה "ההנהלה", לרבות קרן קיימת לישראל וקרן היסוד – המגבית המאוחדת לישראל.
 - (2) ההנהלה תהיה פטורה ממיסים ותשלומי החובה הממשלתיים האחרים המפורטים להלן בהגבלות ובתנאים, כדלקמן. (ב) מאגרות לפי תקנות העברת מקרקעין (אגרות), התשט"ז – 1965, ולפי תקנות בתים משותפים, התשי"ג – 1953. (ג) ממס שבח מקרקעין לפי חוק מס שבח מקרקעין, התשי"ט – 1949.
 - (3) (א) הפטורים שניתנו להנהלה לפי סעיפים 2 (ב), 2 (ג), יינתנו גם לחברת הימנותא בע"מ.
- (8) תיקון בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), (מס רכישה), תשל"ה-1974 רכישה פורסם ב- ק"ת התשמ"ב, עמ' 1570, מיום 1.9.82 "בתקנות 3 עד 17, 14, 18, 19, א', 24, 26 ו- 28, במקום פטור או פטור ממס רכישה יבוא חיוב במס רכישה בשיעור של 0.5%.
- בסיכום עם מנהל מס שבח, יש להתייחס בתיקון הנ"ל לתקנה מס' 9, המתייחסת לרשות הפיתוח
- (9) סיכום דברים עם מנהל מס שבח.

5.410.90 ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 1.6.1090](#)

5.430 רשות מקרקעי ישראל

5.430.10 נושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל, שהורשו לייצג את הממשלה

בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל

[ראה הוראת נוהל 1.6.1064](#)

5.430.20 אישור עסקאות מכר על פי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960

[ראה הוראת נוהל 5.310.10](#)

5.430.21 אישור להעברת בעלות בשטח של 400 אלף דונם במקרקעי רשות הפיתוח ומדינת ישראל

בהתאם לתיקון מס' 7 לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, מאושרת העברת בעלות במקרקעי רשות הפיתוח ומדינת ישראל בשטח של 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול, התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' באלול, התשע"ד (3 באוגוסט 2014) (להלן – "התקופה הראשונה"), ו- 400 אלף נוספים למשך חמש שנים, מתום התקופה הראשונה.

5.430.30 תנאים מיוחדים המצורפים לשטר השכירות

[ראה הוראת נוהל 1.6.1070](#)

5.430.41 פרסום תנאי חכירה בילקוט הפרסומים - רשות מקרקעי ישראל

[ראה הוראת נוהל 1.6.1150](#)

5.430.50 ביטול הצורך בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה

[ראה הוראת נוהל 1.6.2020](#)

5.430.60 ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 1.6.1090](#)

5.430.61 מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות שפורקו

[ראה הוראת נוהל 1.6.1110](#)

5.430.70 אישור לחברת עמידר למכור דירות הבנויות על מקרקעי מדינת ישראל

[ראה הוראת נוהל 5.310.20](#)

5.430.80 משלוח הודעה לרשות מקרקעי ישראל על רישום פרצלציה לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה

עם רישום תוכניות מאושרות על ידי יו"ר ועדה מחוזית – בדבר חלוקה חדשה של מקרקעין הרשומים בשם המדינה, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל – יודיע הרשם בכתב לרשות מקרקעי ישראל על רישום, כאמור. הודעה כזו תישלח רק אם רישום החלוקה נעשה ללא ידיעת הרשות וללא חתימתו על טופס בקשה לרישום.

5.430.81 דיווח פרצלציות – רשות מקרקעי ישראל

דו"חות קרקע וסדר פעולות בפרצלציה, יישלחו, כנהוג, למטפל בתיק מטעם הרשות. דו"ח המודד, הכולל מספרים סופיים, יישלח לראש תחום בכיר-בעלות ברשות מקרקעי ישראל בתל אביב, למעט אלו הנרשמות על ידי המרכז לרישום משבצות חקלאיות (פ. ר. 5.12.00).

5.430.82 תכניות לצרכי רישום של רשות מקרקעי ישראל

[ראה הוראת נוהל 5.400.31](#)

5.430.90 פטור מהמצאת אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 5.410.80](#)

5.430.100 העברת זכויות חכירה מהוונות בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל

[ראה הוראת נוהל 1.6.1061](#)

5.430.110 רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות

מקרקעי ישראל

[ראה הוראת נוהל 1.6.1063](#)

5.430.120 הזמנת נסחי רישום - רשות מקרקעי ישראל

[ראה הוראת נוהל 2.5.5120](#)

5.430.130 מכירת זכות במקרקעין אגב היוון והארכת חכירה

[ראה הוראת נוהל 1.6.1120](#)

5.430.131 אישור מרוכז לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה רוויה

[ראה הוראת נוהל 1.6.1121](#)

5.430.132 אישור מרוכז ואישור פרטני לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה

צמודת קרקע למגורים

[ראה הוראת נוהל 1.6.1122](#)

5.430.140 רישום חכירות בשם מדינת ישראל

[ראה הוראת נוהל 1.6.1130](#)

5.430.150 רישום זכויות בעלות במקרקעי ישראל

[ראה הוראת נוהל 1.2.1255](#)

5.440 מכר

מכר לפי סעיף 34 א לחוק המכר – קבלת אישור כונס נכסים 5.440.11

מס רכוש וקרן פיצויים 5.490

אישורים על תשלומי מס הרכוש על פי סעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים 5.490.10

- א. כאשר נכס רשום בפנקס המקרקעין על שם מספר בעלים, וכל הבעלים או חלק מהם מוכרים את הנכס, אפשר יהיה לאשר את העסקה, גם אם האישור של מס הרכוש הוא על שם אחד הבעלים בלבד.
- ב. (1) אישור מס הרכוש, שניתן על שם הקונה או על שם מי שממנו רכש הקונה (להלן – "המוכר") כוחו יפה לצורך העברת הנכס על שם הקונה, על אף שבפנקס רשום הנכס על שם אדם אחר (אשר מכר את זכויותיו ל- "מוכר" שעל שמו או על שם הקונה ניתן האישור).
- (2) ניתן האישור על שם המוכר, בין שהוא הבעל הרשום ובין שהוא "המוכר", ולאחר מכן נעשית עסקה על ידי הקונה, יש להמציא אישור מס רכוש חדש, בין אם העסקה נעשית באותו מעמד ובין אם לאחר מכן.
- (3) ניתן האישור על שם הקונה, יהיה האישור תקף לגבי נכס גם לעסקאות נוספות שיעשה הקונה בעל הנכס, עד לתאריך שבו יפוג תוקפו של האישור. במקרה כזה, אין צורך לדרוש העתק נוסף לתיק הפעולה החדש, אלא אפשר להסתפק בתרשומת על עטיפת התיק את מס, תיק הפעולה שבו שמור האישור שנתן.

אישורי מס רכוש - הקפאת חוב על פי הוראת שעה 5.490.11

- א. בספר החוקים מס' 1536 מיום 3.8.95, פורסם חוק מס רכוש (תמריץ לבניית דירת מגורים) (הוראת שעה), התשנ"ה – 1995, לפיו בעל קרקע, אשר יבנה עליה דירת מגורים, יהיה פטור ממס רכוש, בגין אותה קרקע, בתנאים ולתקופה, כמפורט באותו חוק. הוראת השעה היא למשך חמש וחצי שנים, ומטרתה לעודד את זירוז הבנייה של דירות מגורים.
- ב. בהתאם לבקשתו של מר דב שטאוב, סגן נציג מס הכנסה ומס רכוש, יועברו ללשכות הרישום אישורי מס רכוש, לגבי נישומים הזכאים לפטור האמור, עליהם תופיע הערה בכתב יד, כדלקמן – "קיים חוב במס רכוש, שהוקפא על פי הוראת שעה (תמריץ לבנייה)".
- ג. יש לקבל האישורים הנ"ל, במידה ויונפקו, על ידי עובדי מס רכוש במחוזותיהם השונים. (15.1.96).

אישורי מס רכוש בבניינים על פי סעיף 54 לחוק מס רכוש 5.490.20

- א. בתיקון מס' 16 לחוק מס רכוש, התשכ"א – 1961 (פורסם בס"ח התשמ"א, עמ' 200, מיום 14.4.81) נקבע שההוראות של סעיף 54 לחוק מס רכוש תחולנה החל מיום 1.4.83 רק על

"קרקע פנויה, לרבות קרקע שמחובר אליה נכס שאיננו בניין, למעט הנכס המחובר אליה ולמעט קרקע חקלאית".

ב. על פי האמור לעיל, לא יהיה צורך, החל ב- 1.4.83, להמציא לעסקאות בבניינים (או בדירות) אישור ממנהל מס רכוש על תשלום המס.

ג. למרות האמור בסעיף ב לעיל, אם יצוין על גבי מס השבח, כי קיים חוב למס רכוש, אין לרשום את העסקה, ללא המצאת אישור על תשלום מס הרכוש.

ד. אשר לרישום עסקאות בקרקעות פנויות ובתים בודדים, המסווגים בחלקם כקרקע על פי הגדרת קרקע בחוק מס רכוש (שלגביהן לא בוטל סעיף 54 לחוק מס רכוש), יש לנהוג כבעבר, ולדרוש המצאת אישור על תשלום מס הרכוש או פטור ממנו. אישור זה יכול שיהא במסמך נפרד, ויכול שיהא על גבי האישור של מס שבח.

ה. נערכה עסקה בנכס מקרקעין, שלא רשום בפנקס הבתים המשותפים, אך הצדדים טוענים כי על המקרקעין קיים בניין שבנייתו נגמרה, אין צורך להמציא אישור מס הרכוש, במקרים דלהלן:

(1) כאשר העסקה נתונה לשומת מס שבח, ובאישור בגין תשלום מס שבח (שניתן בתוך שנת הכספים שבה מבקשים לבצע את העסקה) נכתב "אין חוב למס רכוש".

(2) כאשר העסקה המבוקשת היא רישום משכנתה על זכות חכירה בדירה, שאינה רשומה בפנקס הבתים המשותפים.

הוכחה כי המשכנתה נרשמת על זכות חכירה בדירה, ניתן לקבל על ידי תצהיר של המבקש או על ידי אישור הרשות המקומית.

ו. בעסקה במקרקעין לגבי דירה, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים, אין צורך בהמצאת אישור של מס רכוש.

ז. כאשר העסקה היא חכירה של דירה, בבית שאינו רשום בפנקס הבתים המשותפים, יש צורך בהמצאת אישור מס רכוש, אלא אם כן צוין על גבי אישור בגין תשלום מס שבח, שלא קיים חוב למס רכוש.

ח. בעסקה של רישום משכנתה על זכות חכירה, בדירה שאינה רשומה בפנקסי הבתים המשותפים, אין צורך בהמצאת אישור מס רכוש. הוכחה כי המשכנתה נרשמת על זכות חכירה בדירה, ניתן לקבל על ידי תצהיר של המבקש או על ידי אישור הרשות המקומית. לעומת זאת, אם הנכס רשום בבעלות, יש להמציא אישור מס רכוש, וזאת מהטעמים הבאים:

(1) אין אישור מס שבח, המציין את קיום או אי קיום החוב למס רכוש.

(2) על פי חוק מס רכוש, אם על המקרקעין קיים בניין ששטחו, ביחס לשטח החלקה, קטן מהמוגדר בחוק, יש חובה בתשלום מס רכוש.

5.490.30 אישורי מס שבח ומס רכוש - יתרת חוב

אם באישורים המונפקים על ידי המחשב רשום, כי יש יתרת חוב, אין להתייחס לכך, כאשר סכום החוב המפורט אינו עולה על 2 שקלים חדשים.

5.490.40 מכר על ידי רשות

[ראה הוראת נוהל 1.2.1120](#)

5.490.50 מיזוג תאגידים – המצאת אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 5.10.40](#)

5.490.60 הסכם שיתוף - המצאת אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 1.5.1010](#)

5.490.70 ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 1.6.1090](#)

5.490.80 תוקף אישורי מס שבח ומס רכוש המוגשים על ידי יורשים

מקרקעין שהועברו בירושה ונרשמו על ידי יורשים, אם היורשים מבקשים להעביר את המקרקעין לטובת קונה שרכשם על פי התחייבות שנעשתה עם המוריש, לפני מותו, אפשר לבצע את ההעברה מהיורשים לאותו קונה, ובלבד שאישורי מס השבח ומס הרכוש נושאים את שמו של המוריש.

5.490.90 הפרשת דרכים ושטחים ציבוריים – המצאת אישורים על תשלומי החובה

[ראה הוראת נוהל 5.410.70](#)

5.490.100 קבלת אישורים על תשלומי חובה

[ראה הוראת נוהל 1.2.1011](#)

5.490.110 פטור מהמצאת אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 5.410.80](#)

5.490.120 איחוד אישורים על תשלומי מס שבח ומס רכוש

כאשר מוצג בפני רשם המקרקעין אישור ידני המוכיח, כי המוכר שילם את מס הרכוש ותוקפו של האישור הוא עד לסוף שנת הכספים, יש להתעלם מן העובדה כי בטופס האישור של מס שבח ומס רכישה צוין כי קיים חוב במס רכוש.

5.490.130 אישור ידני לרישום פעולה בפנקסי המקרקעין

במקרים חריגים, בהם לא ניתן להנפיק אישורים ממוחשבים, ניתן יהיה לקבל אישור ידני לרישום פעולה בפנקסי המקרקעין על פי סעיף 54 לחוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ"א-1961 וכן אישורים ידניים על פי סעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ב-1963. תוקפם של אישורים, כאמור, מותנה במילוי כל הפרטים שבהם, ללא תיקונים, כשהם חתומים על ידי בעל הסמכות ומוטבעת עליהם חותמת.

5.490.140 אישור מס רכוש לרישום בפנקסי מקרקעין – הארכת מועד לאישורי מס רכוש

שניתנו עד ל-31/12/99

- א. תיקון מס' 27 לחוק מס רכוש, קבע את שיעור מס הרכוש החל משנת מס 2000 ל-"אפס". המשמעות הפרקטית הינה כי החל משנת 2000 אין חבות במס רכוש.
- ב. לאור האמור, בעל הקרקע אשר בידו אישור על תשלום מס רכוש עד לתאריך 31/12/99, ניתן לראותו כמי שעמד בתשלום חובו למס רכוש (2/2000).

מס שבח מקרקעין	5.500
חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים - מס שבח ומס רכישה	5.500.10
	ראה הוראת נוהל 2.3.2140
תוקף אישורי מס שבח ומס רכוש המוגשים על ידי יורשים	5.500.20
	ראה הוראת נוהל 5.490.80
מכר על ידי רשות	5.500.40
	ראה הוראת נוהל 1.2.1120
רישום בן זוג כשותף מלכתחילה עם בן הזוג האחר	5.500.41
	ראה הוראת נוהל 1.2.1140
מיזוג תאגידים - המצאת אישורי מיסים	5.500.50
	ראה הוראת נוהל 5.10.40
בדיקת הסכום הנקוב בשטר לסכום הנקוב באישור מס שבח	5.500.60
<p>אין עוד צורך לבדוק את התמורה הנקובה בשטר עסקה, בהשוואה לתמורה המוצהרת בטופס מס שבח. יחד עם זאת, אם בשטר צויין כי ההעברה הינה ללא תמורה – יש לוודא תאימות להצהרה על התמורה באישור מס שבח.</p>	
איחוד אישורים על תשלומי מס שבח ומס רכוש	5.500.70
<p>כאשר מוצג בפני רשם המקרקעין אישור ידני המוכיח, כי המוכר שילם את מס הרכוש ותוקפו של האישור הוא עד לסוף שנת הכספים, יש להתעלם מן העובדה כי בטופס האישור של מס שבח ומס רכישה צוין כי קיים חוב במס רכוש.</p>	
אישורי מס שבח ומס רכישה – טפסי מחשב	5.500.71
<p>אישורי מס שבח ו/או מס רכישה יינתנו על גבי טפסי המחשב. הטופס האחד – מיועד לאישור על תשלום מס שבח, והשני – לאישור על תשלום מס הרכישה.</p> <p>האישורים הנ"ל יהיו קבילים רק אם תוטבע עליהם החותמת המציינת את האישור על התשלום או על הפטור, וכן החותמת של משרד מיסוי מקרקעין. (מק' 8/86).</p>	
אישור ידני לרישום פעולה בפנקסי המקרקעין	5.500.72
	ראה הוראת נוהל 5.490.130

5.500.73 קבלת אישורים על תשלומי חובה

[ראה הוראת נוהל 1.2.1011](#)

5.500.74 אישור על תשלום מקדמה למס שבח

האישור המתקן המונפק על ידי מיסוי מקרקעין לשם רישום עסקה בפנקסי המקרקעין נושא הערה "מ"ש מקדמה". חרף מלל זה, במידה ואישור זה נושא חותמת בנק + חתימה לצד המלל האמור (בצד שמאל למטה) יש לכבד אותו כאישור לתשלום מס שבח בגין העסקה, לכל דבר ועניין. יובהר, כי אין להסתפק בחותמת בתוך טבלת החלקים המועברים, אשר מאשרת רק את אמיתות התיקון בכתב יד שבתוכה. פקידי מיסוי מקרקעין הונחו שנית, עקב פנייתנו להקפיד על הטבעת חותמת וחתימה.

5.500.80 ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 1.6.1090](#)

5.500.90 הסכם שיתוף - המצאת אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 1.5.1010](#)

5.500.100 אישורי מס שבח ומס רכוש - יתרת חוב

[ראה הוראת נוהל 5.490.30](#)

5.500.110 איחוד של חלקות בבעלות שונה

ניתן לבצע פעולת איחוד של חלקות בבעלות שונה. יש לצרף לפעולה [שטר איחוד](#). יש לראות פעולה זו כפעולת עסקה במקרקעין, המחייבת כתנאי מוקדם לרישומה המצאת אישורים על תשלומי החובה (מס שבח, מס רכוש וכיו"ב).

5.500.120 הפרשת דרכים ושטחים ציבוריים – המצאת אישורים על תשלומי החובה

[ראה הוראת נוהל 5.410.70](#)

5.500.130 פטור מהמצאת אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 5.410.80](#)

5.500.140 רישום הערות אזהרה ו/או שעבוד על פי הסדר משרד האוצר למרכז

הקבלנים והבונים בישראל

[ראה נוהל 1.8.2270](#)

5.500.150 מכירת זכות במקרקעין אגב היוון והארכת חכירה

[ראה הוראת נוהל 1.6.1120](#)

5.500.160 מס מכירה – תיקון לחוק מס שבח מקרקעין – תיקון מס' 45

א. התיקון שבנדון מטיל מס מכירה על מכירת זכויות במקרקעין, החל מיום 1.1.2000.

- ב. אשר על כן, רישום עסקה שנעשתה, החל מיום 1.1.2000, מחייב המצאת אישור נוסף בדבר מס מכירה. אין שינוי באשר לדרישה להמצאת האישורים האחרים.
- ג. תאריך עשיית העסקה מצוין באישור מס שבח / מס רכישה (7/99).
- ד. תיקון מס' 61 לחוק מיסוי מקרקעין, שאושר ביום 11.2.08 בכנסת, קובע כי מס מכירה יבוטל, החל מתאריך 1.8.07 (ספר חוקים 2134, עמ' 202).
- נתבקשנו על ידי נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, להנחות את מנהלי הלשכות, שלא לדרוש המצאת אישור מס מכירה במקרים בהם המקרקעין נמכרו בתאריך 1.8.07 ואילך. (תאריך המכירה מופיע באישור מס השבח).

5.500.170 אישור מס מכירה בגין העברות מקרקעין – ציון החלק המועבר

- א. בכל האישורים הניתנים להעברת דירות מגורים הפטורות ממס שבח, על פי הפרק החמישי לחוק, מודפס הפטור ממס מכירה, ולכן במקרים אלה, אין צורך בקבלת אישור נוסף לגבי מס מכירה.
- ב. בכל מקרה אחר, חובה לקבל אישור נפרד, גם עבור מס מכירה.
- ג. כל אישור חייב בציון החלקים המועברים, ואין לקבל אישור ללא ציון החלקים (8/2000).

5.510 מסחר עם האויב

5.510.10 העברת זכויות במקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס על רכוש האויב - אישור בית המשפט

האפוטרופוס על רכוש האויב עומד בפני מכירת מקרקעין שהוקנו לו בצווי הקנייה. העברת זכויות במקרקעין כאמור לעיל, תוכל להיעשות על פי בקשה ושטר עסקה, חתומים בידי האפוטרופוס על רכוש האויב או אדם הפועל מטעמו על פי הרשאה תקיפה. העברות כאלה אינן טעונות הרשאה של בית משפט.

5.510.20 נכסים המוקנים לממונה על רכוש האויב (משנת 1939) – רישום ירושה

[ראה הוראת נוהל 2.3.2150](#)

5.510.30 נוהל העברת זכויות במקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס על רכוש האויב

נוכח הוראת סעיף 21 לחוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח – 1978 קובעת כי "נכסים שערב תחילתו של חוק זה היו מוקנים לממונה על רכוש האויב לפי פקודת המסחר עם האויב, 1939, יראו אותם מתחילת חוק זה כמשוחררים מהוראות אותה פקודה וכאילו ניתן לגביהם צו ניהול". יש לנהוג בנכסים אלו כבכל נכס המנוהל על ידי האפוטרופוס הכללי מכוח הוראות חוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח – 1978.

5.520 מיסים (גבייה)

5.520.10 רישום הערת אזהרה לאחר עיקול

[ראה הוראת נוהל 1.8.2040](#)

5.520.20 רישום עיקול על זכויות של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה

[ראה הוראת נוהל 1.8.1080](#)

5.520.21 רישום שעבודים – רשות המיסים

החל מיום 1.6.09, על פי סיכום עם רשות המיסים, לא יוטלו שיעבודים על זכויות במקרקעין על פי פקודת המיסים (גביה) בגין סכומים הקטנים מ-20,000 ש"ח. על כן, יש להחזיר לרשות המיסים שיעבודים כאלה, כשסכום החוב הנקוב בהם קטן מ-20,000 ₪.

5.520.22 שעבוד לטובת תאגיד מים

סעיף 39(ב) לחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א – 2001, קובע כי תאגיד למתן שירותי מים וביוב מוסמך להטיל שיעבוד על מקרקעין, כל עוד שיותר מ-50% מאמצעי השליטה בתאגיד מוחזק בידי רשות מקומית.

את התקיימות תנאי השליטה כאמור, יש לבדוק בכל מקרה ומקרה באתר האינטרנט של רשות המים באמצעות אחד מהקישורים הבאים:

[http://www.water.gov.il/Hebrew/Municipal-](http://www.water.gov.il/Hebrew/Municipal-sector/FilesWaterandsewagecorporations/taagidim-list-2015.pdf)

[sector/FilesWaterandsewagecorporations/taagidim-list-2015.pdf](http://www.water.gov.il/Hebrew/Municipal-sector/financial-statements-Water-corporation/Pages/default.aspx)

[http://www.water.gov.il/Hebrew/Municipal-sector/financial-statements-Water-](http://www.water.gov.il/Hebrew/Municipal-sector/financial-statements-Water-corporation/Pages/default.aspx)

[corporation/Pages/default.aspx](http://www.water.gov.il/Hebrew/Municipal-sector/financial-statements-Water-corporation/Pages/default.aspx)

הוראת סעיף 12 לפקודת המיסים (גביה), אינה חלה במקרה זה ולכן שיעבוד כאמור אינו מונע טרנוקציה. לכן, ניתן להעביר מקרקעין בהם רשום שיעבוד שהוטל לבקשת תאגיד מים, מבלי לדרוש הסכמתו, ובלבד שמקבל הזכויות יקבל את הזכויות כפוף להערה ובשטר ההעברה יצוין כי כפוף להערה בדבר השעבוד (פ.ר. 19.5.11, פ.ר. 4.7.13 עדכון – 20.11.13).

5.520.30 ביטול עיקולים לפי פקודת המיסים (גביה)

[ראה הוראת נוהל 1.8.1061](#)

5.520.40 גביית אגרה ברישום שיעבוד לפי פקודת המיסים (גביה)

[ראה הוראת נוהל 3.40.30](#)

5.530 מקרקעי ישראל

5.530.10 אישור עסקאות מכר על פי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960

[ראה הוראת נוהל 5.310.10](#)

5.530.11 אישור להעברת בעלות בשטח של 400 אלף דונם במקרקעי רשות הפיתוח

ומדינת ישראל

[ראה הוראת נוהל 5.430.21](#)

5.530.21 פרסום תנאי חכירה בילקוט הפרסומים - רשות מקרקעי ישראל

[ראה הוראת נוהל 1.6.1150](#)

ביטול הצורך בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה	5.530.30
ראה הוראת נוהל 1.6.2020	
ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים	5.530.40
ראה הוראת נוהל 1.6.1090	
מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות שפורקו	5.530.41
ראה הוראת נוהל 1.6.1110	
אישור לחברת עמידר למכור דירות הבנויות על מקרקעי מדינת ישראל	5.530.50
ראה הוראת נוהל 5.310.20	
משלוח הודעה לרשות מקרקעי ישראל על רישום פרצלציה לפי סעיף 125 לחוק התכנון	5.530.60
ראה הוראת נוהל 5.430.80	
דיווח פרצלציות – רשות מקרקעי ישראל	5.530.61
ראה הוראת נוהל 5.430.81	
תכניות לצרכי רישום של רשות מקרקעי ישראל	5.530.62
ראה הוראת נוהל 5.400.31	
פטור מהמצאת אישורי מיסים	5.530.70
ראה הוראת נוהל 5.410.80	
נושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל, שהורשו לייצג את הממשלה בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל	5.530.71
ראה הוראת נוהל 1.6.1064	
העברת זכויות חכירה מהוונות בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל	5.530.80
ראה הוראת נוהל 1.6.1061	
אישור פרטני להיוון בבניה רוויה	5.530.81
ראה הוראת נוהל 1.6.1062	
רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל	5.530.90
ראה הוראת נוהל 1.6.1063	

הזמנת נסחי רישום – רשות מקרקעי ישראל	5.530.100
ראה הוראת נוהל 2.5.5120	
מכירת זכות במקרקעין אגב היוון והארכת חכירה	5.530.110
ראה הוראת נוהל 1.6.1120	
אישור מרוכז לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה רוויה	5.530.111
ראה הוראת נוהל 1.6.1121	
אישור מרוכז ואישור פרטני לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה צמודת קרקע למגורים	5.530.112
ראה הוראת נוהל 1.6.1122	
רישום חכירות בשם מדינת ישראל	5.530.120
ראה הוראת נוהל 1.6.1130	
רישום זכויות בעלות במקרקעי ישראל	5.530.150
ראה הוראת נוהל 1.2.1255	
משכון	5.540
הגשת בקשה לרישום משכנתה	5.540.10
ראה הוראת נוהל 1.6.2010	
רישום משכנתה לזכות שני בנקים	5.540.11
ראה הוראת נוהל 1.6.2011	
רישום משכנתה, העברת משכנתה ותיקון משכנתה – דרישת אישור על סילוק חובות לרשות המקומית	5.540.12
ראה הוראת נוהל 1.6.2012	
ביטול הצורך בהסכמת רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה	5.540.20
ראה הוראת נוהל 1.6.2020	
חתימה על התנאים המצורפים לשטר משכנתה	5.540.30
ראה הוראת נוהל 1.6.2030	
העברת נכס בכפוף למשכנתה	5.540.31
ראה הוראת נוהל 1.2.1311	

שינויים בשטר רישום/תיקון/פדיון משכנתה או בהתחייבות לרישום משכנתה	5.540.32
ראה הוראת נוהל 1.6.2032	
רישום משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר	5.540.50
ראה הוראת נוהל 1.6.2050	
רישום משכנתה בנכס בו רשומה הערה בדבר צו הריסה	5.540.51
ראה הוראת נוהל 1.6.2075	
רישום שעבודים במטבע זר	5.540.60
ראה הוראת נוהל 1.6.2060	
רישום משכנתה שיש בה תנאי האוסר על הממשכן לפדות את המשכנתה לפני המועד לקיום החוב	5.540.70
ראה הוראת נוהל 1.6.2070	
רישום משכנתה על זכות שרובצת עליה הערת אזהרה	5.540.71
ראה הוראת נוהל 1.6.2072	
רישום משכנתה לאחר רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה	5.540.72
ראה הוראת נוהל 1.6.2073	
רישום משכנתה לגבי שכירות שחלפה תקופתה אין לאשר רישום משכנתה לגבי שכירות שחלפה תקופתה.	5.540.73
רישום משכנתה במקרקעין מעוקלים	5.540.74
ראה הוראת נוהל 1.6.2071	
הגשת בקשה לפדיון משכנתה	5.540.80
ראה הוראת נוהל 1.6.2080	
ביטול רישום משכנתה - כללי	5.540.90
ראה הוראת נוהל 1.6.2090	
תוקף חתימה על גבי מסמכים כעבור זמן	5.540.91
ראה הוראה 1.2.1242	
המסמכים הנדרשים להגשת בקשה לביטול הרישום של המשכנתה	5.540.100
ראה הוראת נוהל 1.6.2100	

ביטול משכנתה הרשומה יחד עם חלקות נוספות	5.540.101
ראה הוראת נוהל 1.6.2101	
ביטול משכנתה לזכות בנקים למשכנתאות – טפסים בטיחותיים	5.540.110
ראה הוראת נוהל 1.6.2110	
ביטול הרישום של משכנתאות אשר נרשמו לטובת בנק ירושלים לפיתוח ומשכנתאות בע"מ	5.540.111
ראה הוראת נוהל 1.6.2111	
ביטול הרישום של משכנתאות והערות אזהרה אשר נרשמו לטובת הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ	5.540.112
ראה הוראת נוהל 1.6.2112	
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת דיור למשוכרי המלחמה בע"מ	5.540.113
ראה הוראת נוהל 1.6.2113	
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו על ידי הסנה חברה ישראלית לביטוח בע"מ	5.540.114
ראה הוראת נוהל 1.6.2114	
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת תאגידים שמוזגו עם בנק הפועלים בע"מ	5.540.115
ראה הוראה 1.6.2115	
ביטול הרישום של משכנתאות שנרשמו לטובת החברה הישראלית לערבויות בע"מ	5.540.116
ראה הוראת נוהל 1.6.2116	
מחיקת משכנתאות הרשומות בלירות לטובת עמידר	5.540.117
ראה הוראת נוהל 1.6.2117	
מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת בנק משכנתאות ולשיכון בע"מ	5.540.118
ראה הוראת נוהל 1.6.2118	
מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת עין חי בע"מ	5.540.119
ראה הוראת נוהל 1.6.2119	

מחיקת משכנתאות הרשומות לטובת ביצור בע"מ	5.540.120
ראה הוראת נוהל 1.6.2120	
ביטול הרישום של המשכנתאות - תאגידים בניהול חברת שיכון עובדים בע"מ	5.540.121
ראה הוראת נוהל 1.6.2121	
ביטול הרישום של משכנתאות הרשומות בלירות על שם קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ	5.540.122
ראה הוראת נוהל 1.6.2122	
ביטול רישומי משכנתאות על ידי הסוכנות היהודית לארץ ישראל	5.540.123
ראה הוראת נוהל 1.6.2123	
ביטול רישום משכנתה - זיהוי מספר חלקה	5.540.130
ראה הוראת נוהל 1.6.2130	
הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה	5.540.150
ראה הוראת נוהל 1.6.2150	
הפקעת משכנתה על ידי הפקדה - חישוב הסכום המופקד	5.540.151
ראה הוראת נוהל 1.6.2180	
הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה מסרב לחתום על שטר פדיון	5.540.160
ראה הוראת נוהל 1.6.2160	
הפקעת משכנתה בדרך של הפקדה - טיפול בכספים מופקדים	5.540.161
ראה הוראת נוהל 1.6.2161	
הפקעת משכנתה כשבעל המשכנתה נעדר	5.540.170
ראה הוראת נוהל 1.6.2170	
שחרור כספים שנתקבלו מהפטר משכנתה דרך הפקדה	5.540.180
ראה הוראת נוהל 1.6.2190	
מורשי חתימה בבנקים	5.540.190
ראה הוראת נוהל 1.6.2200	
ביטול משכנתה לגבי קרקע הנמצאת בהליכי הסדר	5.540.200
ראה הוראת נוהל 1.6.2210	

5.570 נאמנות

5.570.10 נאמנות - כללי

חוק הנאמנות, התשל"ט-1979, ס"ח 128, פורסם ביום 3.8.79, ותחילתו ששה חודשים לאחר פרסומו, דהיינו, ביום 3.2.81.

חוק הנאמנות מבטל את החוקים הבאים:

- פקודת ההקדשות לצרכי הצדקה
- פקודת ענייני צדקה (הנאמן הציבורי)

5.570.20 יצירת נאמנות

הוראת סעיף 2 לחוק הנאמנות קובעת כי נאמנות יכולה להיווצר באחת משלוש צורות:

- א. על פי חוק
- ב. על פי חוזה עם נאמן
- ג. על פי כתב הקדש

5.570.30 רישום הערה על קיום נאמנות

א. דרך המלך לרישום דבר הנאמנות היא זו המותווית בהוראת סעיף 4 לחוק הנאמנות, תשל"ט-1979 הקובעת לאמור –

"היה בנכסי הנאמנות נכס שפעולות בו טעונות רישום בפנקס המתנהל על-פי חוק, רשאי הנאמן להודיע על קיום הנאמנות לממונה על הפנקס, והממונה ירשום בו הערה מתאימה".

ב. הערה על קיום נאמנות אפשר לרשום רק כאשר חוזה הנאמנות, או המסמך שמצרף הנאמן (כאמור בסעיף ה(2) דלעיל), כולל התחייבות של הנאמן לבצע בנכסי הנאמנות פעולות שתוקפן תלוי ברישום בפנקס המקרקעין.

ג. הערה על קיום נאמנות תירשם בפנקס רק על סמך הודעה של נאמן, ולא של יוצר הנאמנות או הנהנה (אם אינו הנאמן).

ד. נוסח ההערה שתירשם בפנקס יהיה, כדלהלן:

"קיימת נאמנות; שטר מס' _____ מיום _____".

ה. משמוגשת בקשה לרישום הערה על קיום נאמנות, יש לבקש את המסמכים בהתאם לשלוש צורות הנאמנות, כדלהלן:

(1) על פי חוק -

בכל מקרה שמוגשת בקשה לרישום הערה על קיום נאמנות על פי חוק, יש להעביר את הבקשה למנהל האגף – לקבלת הנחיות מתאימות.

(2) על פי חוזה -

יש לבקש מהנאמן שייצרף את חוזה הנאמנות לבקשה;

אם אין ברשות הנאמן חוזה הנאמנות, עליו לכלול בבקשה את הפרטים הבאים: התחייבויותיו של הנאמן כלפי הנהנה, שם יוצר הנאמנות, שם הנהנה, ומטרת הנאמנות.

החתימה על בקשה לרישום הערה כנ"ל, תאומת כדרך שמאמתים חתימה על שטר עיסקה.

משנרשמה הערה על קיום נאמנות לא תירשם עסקה או פעולה הסותרת את תוכן ההערה אלא בהסכמת הנהנה או לפי צו של בית המשפט.

הערה כזאת תימחק: על-פי צו של בית המשפט, או בהסכמת הנהנה; או אם הוכח לרשם כי עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם יודיע מראש לנהנה על כוונתו למחוק את ההערה וייתן לו זמן סביר לפנות לבית המשפט.

(3) על פי הקדש -

ו. הערה על קיום נאמנות עפ"י הקדש תירשם רק לפי בקשה שתוגש על-ידי הנאמן (כאמור בסעיף 4 לחוק הנאמנות). לבקשה, שהחתימה עליה תאומת בדרך שמאמתים שטר עסקה, יש לצרף אחד מהמסמכים הבאים:

- כתב חתום בידי יוצר ההקדש בפני נוטריון

- צוואה של יוצר ההקדש

ז. משנרשמה הערה על קיום נאמנות על-פי כתב הקדש, לא תיעשה פעולה או עסקה הסותרת את תוכן ההערה אלא על פי צו של בית המשפט, או על פי הסכמת יוצר ההקדש, אם בכתב ההקדש שמר לעצמו זכות לשנות את תנאיו.

ח. הערה על קיום נאמנות על פי כתב הקדש תימחק: על-פי צו של בית המשפט; או לפי בקשת יוצר ההקדש, אם בכתב ההקדש שמר לעצמו את הזכות לבטלו, ונתן הסכמתו לכך בכתב וחתימתו על כתב ההסכמה אומתה כדין.

ט. הובהר כי אין מניעה לרשום הערה על קיומה של נאמנות בגין זכות המעוגנת בהערת אזהרה.

5.570.40 הקדש דתי

הוראת סעיף 41(א) לחוק הנאמנות קובעת, לאמור - "לגבי הקדש דתי שנוסד בפני בית דין דתי על פי הדין הדתי רשאי בית הדין הדתי להורות שהוראות חוק זה בענין יצירת הקדש ובענין ניהולו הפנימי לא יחולו עליו".

משמוגשת בקשה לרישום הערה על קיום נאמנות (כאמור בסעיף 4 לחוק הנאמנות) על פי הקדש דתי, יש לצרף לבקשה את שטר ההקדש, שאושר על ידי בית הדין הדתי.

5.570.41 רישום הקדש והערת נאמנות ללא צורך ברישום הבעלות בשם הנאמן

א. בפסק דין רע"א 46/94 **אברמוב נ' הממונה על מרשם המקרקעין**, פ"ד(2) 202 (1996), התקבלה עמדת הממונה על המרשם כי על פי החוק הקיים, אין הקדש ציבורי בגדר אישיות משפטית, ועל כן לא ניתן לרשמו כבעל הזכויות בנכס המקרקעין.

פסקי הדין המרכזיים ניתנו על ידי כב' הנשיא ברק והשופט מצא.

מכאן, שאין לרשום נכס מקרקעין על שם הקדש, גם לא על פי צוואה. (ראה גם ע"א 2364/04 הרן נגד הקדש קרן המנוח יצחק גבריאלוביץ ז"ל. פסק דינו של בית משפט העליון מיום 5.5.10).

ב. בפסק הדין מעלה הנשיא ברק סוגיה נוספת הקשורה לעניינינו – האם יש צורך בהעברת בעלות לנאמן כתנאי לרישום הערה בדבר הנאמנות.

קיימת מחלוקת בין המלומדים בענין זה. בפסקי דין מחוזיים [המ' (מחוזי ת"א) 12844/86 אל-על נתיבי אויר לישראל בע"מ נ' בלס, פ"מ תשמ"ט(1) 45; ע"א 192/90 פישור ואח' נ' הממונה על המרשם (לא פורסם)] (ניתן למצוא את פסק הדין בספרו של אריה אייזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, כרך א', בעמ' 357) אומצה הדעה לפיה אין חוק הנאמנות דורש העברת בעלות לנאמן.

בפרשת **אברמוב**, הנזכרת לעיל, נאמר על ידי הנשיא ברק לגבי הסוגיה, כי היא הושארה בצרכי עיון. יתר השופטים מסכימים עמו, פרט לשופט מצא הגורס שנאמנות הינה יחס של זיקה, ולא בעלות.

סוכם: לאור זאת, ההנחיה הנוכחית היא שאין צורך לדרוש, בתנאי לרישום הערה בדבר נאמנות, שמקרקעין יירשמו על שם הנאמן (במידה ואינם רשומים על שמו).

להסרת ספק, נאמנות בעניין זה – לרבות הקדש.

לגבי המסמכים הדרושים לצורך רישום הערה בדבר נאמנות, תחול הוראת הנוהל 5.570.30 ה. בשינויים המחייבים.

ג. ישנם מקרי נאמנות בהם מתאים לרשום הערת אזהרה, וסעיף 42 לחוק הנאמנות התשל"ט-1979 מאפשר זאת (פ.ר. 9.7.96).

5.570.50 החלפת הנאמן

א. בכל מקרה של החלפת נאמן, או מינוי נאמן נוסף, יש לרשום את הנאמן החדש/הנוסף, כבעל המקרקעין, במקרה שהנאמן הקודם רשום כבעלים ולראות פעולה זו כעסקה רגילה, לכאורה, שרישומה טעון המצאת אישורים על תשלום המס לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) או על פטור ממנו.

אישור מנהל מס שבח מקרקעין פטור ממס, אין לראות פעולה זו כעסקה ולכן אין לדרוש אישורים של מנהל מס רכוש ושל ראש הרשות המקומית.

ב. במקרה שהמקרקעין אינם רשומים בשם הנאמן ורשומה הערה לפי סעיף 4 לחוק הנאמנות, תתוקן ההערה כך שיירשם הנאמן החדש.

ג. רשומים מקרקעין על שם נאמן ובהם הערה על קיום נאמנות, לא תירשם לגביהם ירושה, אלא אם כן בחוזה הנאמנות נאמר במפורש כי במות הנאמן יהיו יורשיו נאמנים במקומו.

5.580 נוטריונים

5.580.10 אימות חתימות על ייפוי כוח

[ראה הוראת נוהל 1.2.1020](#)

5.580.20 אישורים נוטריוניים שניתנו על ידי קונסולים של כבוד

מתן אישורים נוטריוניים הוא תפקיד שקונסול כבוד מוסמך לבצעו ויש לראות גם אותו "נציג קונסולרי", כהגדרתו בסעיף 29 לפקודת הראיות (נוסח חדש) התשל"א-1971.

5.580.30 תיקון בחוק הנוטריוניים - ייפוי כוח לבצוע עסקה במקרקעין

א. התיקון הנ"ל פורסם בספר חוקים תשל"ח, מס' 887 ביום 10.3.78.

ב. לאור התיקון, יהיה נוסח סעיף 20 כדלהלן:

(א) יפוי-כוח כללי ויפוי-כח לביצוע עסקאות במקרקעין הטעונות רישום במרשם המקרקעין, לא יהיו בני-תוקף אלא אם ערך אותם נוטריון או אימת את החתימות שעליהם, כאמור בחוק זה ובתקנות על פיו; הוראה זו אינה גורעת מסעיף 91 לחוק הלשכה.

(ב) סעיף זה אינו חל על יפוי-כוח שניתן בחוץ לארץ לפי דיני המקום שבו ניתן. (התחילה: מיום 11.6.77).

ג. הוסף סעיף חדש 50א. המסמך נציגים דיפלומטיים ונציגים קונסולריים של ישראל להשתמש בחוץ לארץ בסמכויות נוטריון. להלן נוסח הסעיף:

"(א) נציגים דיפלומטיים ונציגים קונסולריים של ישראל כמשמעותם בסעיף 29 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, מוסמכים להשתמש בחוץ-לארץ בסמכויות נוטריון, ודין פעולה שנעשתה בידי נציג כאמור מכוח סמכויות אלה כדין פעולה של נוטריון. נציג כאמור לא ישתמש בסמכויות נוטריון, אלא לאחר שישתתף בהשתלמות קצרה, במתכונת שיקבע המנהל הכללי של משרד החוץ, או מי שהוא הסמיך לכך, בהתייעצות עם ועדת הרישיונות.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאי שר המשפטים, בהסכמת שר החוץ, לקבוע בתקנות את שיעור השכר שיקבל נציג דיפלומטי או קונסולרי בעד שירותיו לפי חוק זה, בשינוי מהשכר שנקבע לפי סעיף 46(1); שכר כאמור ישולם לאוצר המדינה ויכול שיהא שונה במדינות השונות שבהן ייגבה ושייקבע במטבע המדינה שבה ייגבה."

5.580.40 אימות נוטריוני של חתימה על יפוי כוח לביצוע עסקה במקרקעין

סעיף 20 לחוק הנוטריונים, תשל"ו-1976 מורה, כי יפוי כוח כללי ויפוי כוח לביצוע עסקאות במקרקעין הטעונות רישום במרשם המקרקעין, לא יהיה בר-תוקף אלא אם נוטריון אימת את החתימות שעליו כאמור בחוק זה ובתקנות על-פיו. הוראת החוק אינה גורעת מסעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין.

מכאן – שכאשר בודקים תוקפו של יפוי-כוח המאומת ע"י נוטריון, כדי להוכיח אם השלוח אכן כשיר לחתום על שטר העסקה בשם שולחו, יש לבדוק גם אם אימות חתימת השולח על ידי הנוטריון נעשה בהתאם להוראות שנקבעו לכך בתקנות הנוטריונים, תשל"ז-1977 (כגון תקנות 9, 10, 17, 18, 21).

סטייה מאותן תקנות כמו אי הטבעת חותם מתכת של הנוטריון בצד אימות החתימה, מהווה פגם מהותי בפעולה הנוטריונית (שכן דרישה זו נועדה למנוע זיוף או שימוש לרעה), וממילא לא יהא אז יפוי הכוח משום שהחתימה עליו לא אומתה, כאמור בחוק הנוטריונים ובתקנות על-פיו.

5.580.50 העתקי מסמכים

[ראה הוראת נוהל 1.2.1012](#)

5.580.51 יפוי כוח שנחתם על ידי חברה ואומת על ידי נוטריון

אם יפוי כוח נחתם על ידי חברה, ואושר על ידי נוטריון, כי מי שחתם על יפוי הכוח רשאי לחתום בשם החברה – אין צורך לצרף לבקשה פרוטוקול, ואישור עורך דין.

5.600 נכסי המדינה

5.600.10 מקרקעין הרשומים על שם "הנציב העליון" כנאמן לממשלת ישראל - התאמת רישומים

[ראה הוראת נוהל 2.2.1010](#)

5.600.20 נושאי המשרות ברשות מקרקעי ישראל, שהורשו לייצג את הממשלה בעסקאות הנוגעות למקרקעי ישראל

[ראה הוראת נוהל 1.6.1064](#)

5.600.30 רישום חכירות בשם מדינת ישראל

[ראה הוראת נוהל 1.6.1130](#)

5.600.40 רישום זכויות בעלות במקרקעי ישראל

[ראה הוראת נוהל 1.2.1255](#)

5.610 נכסי נפקדים

5.610.10 רישום נכסים נפקדים, המוקנים לאפוטרופוס על נכסי נפקדים

- א. סעיף 1 לחוק הירושה, תשכ"ה-1965 מורה כי "במות אדם עובר עזבונו ליורשיו".
- ב. יש וזכות בעלות, או זכות אחרת במקרקעין – הרשומה בשמו של אדם, שנפטר - עברה ליורשיו שאחד מהם נפקד והאחרים אינם נפקדים.
- ג. במקרים כאלה, אם האפוטרופוס לנכסי נפקדים אישר בכתב שחלק מזכות הבעלות בנכס מסויים הוא נכס נפקד, ייחשב הנכס לנכס נפקד כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר (כאמור בסעיף 30 (ב) לחוק נכסי נפקדים, תשי"ו-1950).
- ד. סעיף 4(א)(1) לחוק נכסי נפקדים, מורה ש"כל נכס נפקד מוקנה בזה לאפוטרופוס מיום פרסום מינויו, או מיום שהיה לנכס נפקד, הכל לפי התאריך המאוחר יותר".
- ה. לפיכך – כאשר ימציא האפוטרופוס לנכסי נפקדים אישור בכתב, לפי סעיף 30(ב) לחוק נכסי נפקדים, שחלקי יורש נפקד, בנכס מסויים שבעזבונו אדם שאינו נפקד, הוא נכס נפקד, כי אז יש לרשום חלקים אלה כמוקנים לאפוטרופוס על פי אישור כאמור.

5.610.30 אישור אי נפקדות ברישום ירושה על פי צו בית דין דתי

[ראה הוראת נוהל 2.3.2160](#)

עיריות	5.650
בקשה לרישום מקרקעין על שם רשויות מקומיות לפי הוראת סעיף 154 (א) לחוק המקרקעין	5.650.10
ראה הוראת נוהל 5.410.10	
אישור חתימות נציגי רשויות מקומיות	5.650.20
ראה הוראת נוהל 5.410.20	
המצאת תעודות על תשלום חובות לרשויות המקומיות	5.650.30
ראה הוראת נוהל 5.410.30	
קבלת אישורים על תשלומי חובה	5.650.31
ראה הוראת נוהל 1.2.1011	
רשות מקומית איתנה- אישור שר הפנים – תיקון מס' 135 לפקודת העיריות, התשע"ד-2014	5.650.32
ראה הוראת נוהל 5.410.31	
הסכם שיתוף - המצאת אישורי מיסים	5.650.40
ראה הוראת נוהל 1.5.1010	
מכר על ידי רשות	5.650.50
ראה הוראת נוהל 1.2.1120	
מיזוג תאגידים – המצאת אישורי מיסים	5.650.60
ראה הוראת נוהל 5.10.40	
הפרשת דרכים ושטחים ציבוריים – המצאת אישורים על תשלומי החובה	5.650.70
ראה הוראת נוהל 5.410.70	
ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים	5.650.80
ראה הוראת נוהל 1.6.1090	
פטור מהמצאת אישורי מיסים	5.650.90
ראה הוראת נוהל 5.410.80	
עמותות	5.660
המשך תחולת החוק העותומאני	5.660.10

החוק העותומאני על האגודות (1909), ימשיך לחול :

- א. על אגודות קיימות, כל עוד לא נרשמו כעמותה.
- ב. על אגודות קיימות, כל עוד לא נמחקו על ידי רשם העמותות.
- ג. על אגודות שהן מפלגות פוליטיות קיימות, או שנוסדו לפני עבור שנתיים מיום תחילת החוק.
- ד. על אגודות שהן ארגונים של עובדים או של מעבידים קיימים, או שנוסדו לפני עבור שלוש שנים מיום תחילת החוק.
- ה. על עמותות ששר הפנים יקבע בתקנות; במקרה זה יחולו אותן הוראות חוק ששר הפנים יקבע שיחולו על אותה עמותה.

5.660.20 המשך פעילותן של אגודות עותומאניות קיימות

- א. אגודות עותומאניות קיימות תמשיכנה לפעול על פי החוק העותומאני של האגודות (כאמור בסעיף 5.660.10).
- ב. אגודה עותומאנית רשאית תוך שנה מיום תחילת החוק להגיש בקשה להירשם כעמותה.
- ג. רשם העמותות רשאי להאריך את המועד של השנה, על פי בקשה שהאגודה הגישה לו תוך אותה שנה.
- ד. אגודה שלא בקשה להרשם כעמותה תוך תקופת השנה (או לאחר שנה אם המועד הוארך), רשאי רשם העמותות למחוק אותה.

5.660.30 כינון עמותה

- א. עמותה תיכון עם רישומה בפנקס העמותות.
- ב. אגודה עותומאנית שתהיה לעמותה מהיום שצוין בתעודת הרישום של פנקס העמותות.
- ג. משנרשמה עמותה - יפרסם רשם העמותות הודעה על כך ברשומות ויתן לעמותה תעודת רישום.
- ד. מיום הרישום המצוין בתעודת הרישום תהיה העמותה תאגיד כשר לכל זכות, חובה, ופעולה משפטית.
- ה. תעודת הרישום שניתנה על ידי רשם העמותות, תהיה ראיה חלוטה שהעמותה נוסדה כדין.

5.660.50 פירוק עמותה – כללי

עמותה יכולה להתפרק באחת משתי דרכים :

- פירוק מרצון.
- פירוק לפי צו של בית-משפט.

5.660.60 פירוק מרצון ומינוי מפרק

- א. עמותה רשאית באסיפה כללית, ברוב של 2/3 מהמצביעים באסיפה, להחליט על פירוק מרצון ועל מינוי מפרק.

ב. תחילת הפירוק – כעבור שבועיים מקבלת ההחלטה, זולת אם נקבע בה תאריך מאוחר יותר.

ג. תפקידי המפרק:

- (1) לכנס את נכסי העמותה ולגבות החובות המגיעים לה.
- (2) לממש את נכסי העמותה, במידה ודרושה לפרעון חובותיה.
- (3) לפרוע את חובות העמותה.
- (4) לנהוג ביתרת הנכסים בהתאם לאמור בתקנון העמותה, או בהתאם להוראות ביהמ"ש.

5.660.70 פירוק על ידי בית משפט ומינוי מפרק

בית משפט רשאי לצוות על פירוק עמותה, ועל מינוי מפרק, תחילת הפירוק – ביום מתן הצו, זולת אם נקבע בו יום אחר.

על פירוק עמותה על ידי בית משפט ועל מינוי מפרק יחולו ההוראות הקשורות לפירוק חברה ומינוי מפרק לפי חוק החברות.

5.660.80 ייצוג עמותה

א. לכל עמותה יהיה ועד אשר מתפקידו לנהל את עניני העמותה ולפעול לטובת העמותה במסגרת מטרותיה ובהתאם לתקנון ולהחלטות האסיפה הכללית.

ב. עמותה חייבת להגיש לרשם העמותות הודעה על מינוי חבר של הועד והעתק מההחלטה בדבר אלה הרשאים לחתום בשם העמותה.

ג. הועד רשאי להסמיך שניים או יותר מבין חבריו ולחתום בשם העמותה על מסמכים שיחייבו אותה, ולבצע בשמה פעולות שהן בתחום סמכותו.

5.660.90 הוכחת קיום אגודה עותומנית או עמותה, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצעה

[ראה הוראת נוהל 1.2.1060](#)

5.690 עתיקות

5.690.10 רישום פעולת איחוד ו/או פיצול, כשערב תחילת תוקפן היו חלקות כפופות להערה על אתר עתיקות

[ראה הוראת נוהל 5.400.20](#)

5.690.20 רישום הערות בדבר אתר עתיקות בפנקסי המקרקעין

א. עם קבלת ילקוט פרסומים הכולל רשימות של נכסים המוגדרים כאתרי עתיקות, תירשמה הערות מתאימות בפנקסי המקרקעין.

- ב. ישלח מכתב לראש ענף ארכיון ברשות העתיקות, המאשר כי נרשמו הערות בדבר אתר עתיקות לגבי כל אחת מהחלקות המפורטות בילקוט פרסומים מספר _____ מיום _____.
- במכתב זה יצויינו כל החלקות בהן לא נרשמה הערה על אתר עתיקות וכן הסיבה לאי רישום ההערה.
- ג. לא יהיה צורך בהנפקת נסחי רישום לאחר רישום ההערות.

5.720 פשיטת רגל

5.720.10 מחיקת עיקולים הרובצים על נכסי חברות שבפירוק, או על נכסים של פשיטת רגל

[ראה הוראת נוהל 5.110.100](#)

5.720.30 מכירת נכס על ידי כונס נכסים

[ראה הוראת נוהל 5.110.110](#)

5.720.31 בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים

[ראה הוראת נוהל 1.8.2170](#)

5.730 קרקעות (רכישה לצרכי צבור)

5.730.10 סעיפי הפקודה הנוגעים לענייננו

3. סמכויות שר האוצר [תיקון : תש"ע]

אם נוכח שר האוצר, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, כי דרוש או נחוץ הדבר לכל צורך ציבורי רשאי הוא –

- (א) לרכוש את בעלותה של כל קרקע;
- (ב) לרכוש את החזקה או את השימוש בכל קרקע לתקופה מסוימת;
- (ג) לרכוש כל זכות שימוש בכל קרקע או כל זכות אחרת בה או עליה;
- (ד) להטיל כל זכות שימוש על כל קרקע או כל הגבלה אחרת על השימוש בכל זכות הקשורה בבעלות על אותה קרקע, בשלמו אותם פיצויים או אותה תמורה כפי שיוסכם עליהם או כפי שיוחלט עפ"י הוראות הפקודה הזאת.

5. הודעות [תיקון : 1946, תש"ע]

- (1) מקום שמתכוון שר האוצר לרכוש כל קרקע לצורך ציבורי כל-שהוא, יגרום כי תתפרסם ברשומות הודעה על כוונתו זאת, והודעה זאת תהיה בטופס א' או בטופס ב' הרשומים בתוספת, הכל לפי הטופס הנאות. כמו כן, יגרום כי יוצגו טפסים של אותה הודעה במקומות נוחים על הקרקע, או סמוך לקרקע, שעומדים לרכשה, ונוסף על כך יגרום, כי יימסר העתק של אותה הודעה, לכל אדם, ששמו נרשם בספרי האחוזה כבעליה של הקרקע, או כאדם שיש לו טובת הנאה בה, ומסירה זאת תבוצע בין מתוך מסירה לידי ממש של האדם, שלו יש למסרה, או מתוך השארת העתק של אותה הודעה במקום מגוריו

הידוע לאחרונה, או מתוך שליחתה בדואר במכתב רשום, שעליו נכתבה כתבתו של אותו אדם לפי כתובת הדואר שלו הידועה לאחרונה, אם יש כזאת.

(2) פרסום ברשומות של הודעה לפי סעיף קטן (1) רואים אותו כראיה מכרעת ששר האוצר אישר את מטרת הרכישה.

(3) לאחר שתתפרסם הודעה לפי סעיף קטן (1) יגרום מנהל אגף רישום והסדר הקרקעות - כל אימת שהדבר מעשי - כי תירשם אזהרה בספרי האחוזה בדבר פרסומה של אותה הודעה; אותה אזהרה תבוטל לאחר שתתפרסם הודעה - לפי סעיף קטן (1) לסעיף 14 - על חזרה מרכישה בגין כל קרקע שבה נוגעת האזהרה, או לאחר שתירשם הממשלה - לפי סעיף קטן (2) לסעיף 19 - כבעליה של כל קרקע, שבה נוגעת האזהרה.

7. כוח לקנות אחיזה [תיקון: 1946, תש"ע]

(1) שר האוצר רשאי להורות - בהודעה שתפורסם ברשומות לאחר פרסום ההודעה לפי סעיף 5, או אם הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, מטעמים שיירשמו, או שהיא קרקע שסעיף 5 אינו חל לגביה - אף יחד עם ההודעה לפי סעיף 5 - לכל אדם שיש לו החזקה בקרקע שעומדים לרכשה, למסור את החזקה בקרקע עם תום מועד התקופה הנקובה לכך בהודעה או לפניו, ואותה תקופה לא תפחת מכדי חדשיים מתאריך פרסום אותה הודעה ברשומות, אלא אם דרושה הקרקע באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, והרצאת דברים בהודעה כזאת כי הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, תהיה ראיה מכרעת לאותה עובדה; הודעה כאמור בסעיף קטן זה תהיה בהתאם לטופס ב', ג' או ד' שבתוספת, לפי העניין, והיא תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, וכן תוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור.

(א1) לא תפורסם הודעה לפי סעיף קטן (1) אם חלפו למעלה משנתיים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5, ואולם רשאי שר האוצר, במהלך התקופה האמורה, להאריכה בתקופה נוספת, בהחלטה מנומקת בכתב, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על ארבע שנים; הודעה על הארכת התקופה לפי סעיף קטן זה תפורסם ברשומות.

(2) כתום מועד התקופה הנקובה בהודעה, שתימסר לפי סעיף קטן (1), יהיה שר האוצר זכאי להיכנס אל הקרקע, או לעלות עליה ולקנות החזקה בה בהתאם לכך.

7ב. התקופה להתחלת ביצוע של מטרת הרכישה [תיקון: תש"ע]

(א) בהודעה לפי סעיף 7 יקבע שר האוצר את התקופה שבמהלכה יש להתחיל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע, שלא תעלה על שמונה שנים ממועד פרסום ההודעה, ואולם רשאי הוא בהחלטה מנומקת בכתב, לקבוע בהודעה כאמור תקופה ארוכה יותר, ובלבד שלא תעלה על 15 שנים ממועד פרסום ההודעה (להלן - תקופת התחלת ביצוע).

(ב) במהלך תקופת התחלת הביצוע שקבע שר האוצר לפי סעיף קטן (א), רשאי הוא להאריכה הנחלטה מנומקת בכתב, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על 17 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7; הודעה על הארכה כאמור תפורסם ברשומות, תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, ותוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור.

14. חזרה מרכישת קרקע [תיקון: 1946 תש"ע]

(1) פורסמה הודעה לפי סעיף 5, וכל עוד לא קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, רשאי הוא לחזור בו, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת אותה קרקע, מתוך שימסור, באופן המפורט בסעיף 5, הודעה שהוא חוזר בו, לכל בני-אדם ששמותיהם נרשמו בספרי

האחווה כבעלי הקרקע, שמרכישה הוא רוצה לחזור בו, או כבעלי כל זכות או טובת הנאה באותה קרקע, וכן לכל בני-אדם זולת בני האדם האמורים, שהגישו תביעה לאותה קרקע בהמשך להודעה על כוונה לרכוש אותה קרקע, שנמסרה לפי סעיף 5, ומתוך מילוי אחריה, ולאחר פרסום ברשומות של אותה הודעה, שהוא חוזר בו, תפטר הקרקע הנזכרת באותה הודעה לגמרי מנפקותה של אותה הודעה על כוונה לרכוש אותה קרקע, לרבות חיוב לשלם פיצויים עליה.

(א1) פורסמה הודעה לפי סעיף 5, ומתקיים אחד מאלה בטרם קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, יחזור בו שר האוצר מרכישת הקרקע לפי הוראות סעיף זה:

(א) לא פורסמה הודעה לפי סעיף 7 עד תום התקופה לפרסומה כאמור בסעיף (א1) של הסעיף האמור;

(ב) תמה תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגביה;

(ג) תם הצורך הציבורי שלשמו נדרשה הקרקע ושר האוצר לא החליט על צורך ציבורי אחר לפי הוראות סעיף 14א.

(ב1) (א) בסעיף זה, "בעל זכויות בקרקע" – מי שהיה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 בעל הקרקע, או בעל זכות או טובת הנאה בקרקע שבמועד החזרה מהרכישה טרם הסתיימה לפי תנאיה המקוריים, ולפי תנאיה המקוריים של הזכות או של טובת הנאה ניתן לממשה בקרקע במועד החזרה מהרכישה, וכן מי שהועברו לו הזכויות האמורות בקרקע;

(ב) (1) קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, ולא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע בתקופת התחלת הביצוע, או שלא היתה התחלת ביצוע כאמור ותם הצורך הציבורי שלשמו נדרשה הקרקע ושר האוצר לא החליט על צורך ציבורי אחר לפי הוראות סעיף 14א, ישיב שר האוצר לבעל הזכויות בקרקע את הזכויות שנרכשו ממנו לפי פקודה זו בהתאם להוראות סעיף זה ובכפוף לתנאים הקבועים בו (בסעיף קטן זה – זכות להשבה);

(2) לא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע מסוימת מתוך הקרקע שנרכשה, אך היתה התחלת ביצוע של חלק של ממש ממטרת הרכישה בקרקע שנרכשה או בחלק ממנה, והקרקע המסוימת עודה דרושה לביצוע של מטרת הרכישה, יראו לעניין סעיף זה כאילו היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה בקרקע המסוימת; לעניין זה, "הקרקע שנרכשה" – הקרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 5;

(ג) שר האוצר יודיע לבעל הזכויות בקרקע על זכותו להשבה כנגד השבת הפיצויים שקיבל ויבקשו להודיע בכתב למי שיקבע בהודעה ובתוך התקופה שיקבע בה ושלא תפחת משישה חודשים, אם ברצונו לממש את הזכות להשבה או אם העביר את זכויות בקרקע לאחר; הודיע בעל הזכויות בקרקע לשר האוצר כי העביר את זכויותיו בקרקע לאחר, יודיע שר האוצר לבעל הזכויות החדש בקרקע על זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן זה;

(ד) הודיע בעל הזכויות בקרקע, בכתב, בתוך התקופה שנקבעה לפי פסקה (ג) על בחירתו לממש את זכותו להשבה והשיב לשר האוצר את הפיצויים לפי הוראות סעיף זה, יחזור בו שר האוצר מרכישת הזכויות בקרקע בהתאם להוראות סעיף זה;

- (ה) היו בעלים בקרקע, ובקרקע שהיא מקרקעי ישראל – חוכרים לדורות, ולא כולם הודיעו על בחירתם לממש את זכותם להשבה לפי פסקה (ד), יחזור בו שר האוצר מרכישת הזכויות בקרקע לגבי מי שהודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה;
- (ו) בלי לגרוע מהוראות פסקה (ה), היו בעלים של זכויות אחרות מהמנויות בפסקה האמורה, ולא כולם הודיעו על בחירתם לממש את זכותם להשבה, רשאי שר האוצר לחזור בו מרכישת הזכויות האמורות בפסקה זו, כולן או מקצתן, ורשאי הוא לקבוע הוראות לעניין זה, באישור ועדת הכספים של הכנסת;
- (ז) (1) הוראות סעיף זה לא יחולו אם קיימת תכנית בת-תוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה לגבי הקרקע, ובשל התכנית חזרה מרכישת הקרקע היא בלתי אפשרית או שהתכנית אינה ניתנת למימוש בידי בעלי הזכויות בקרקע;
- (2) לעניין פסקה (1), לא יראו תכנית בת-תוקף כתכנית שאינה ניתנת למימוש בידי בעל הזכויות בקרקע אלא לאחר שניתנה לבעל הזכויות בקרקע הזדמנות לפעול לשם שינוי התכנית לפי כל דין, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידו, בתקופה שהורה שר האוצר, שלא תפחת משנתיים; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה שהורה עליה, אם מצא כי קיים סיכוי סביר לשינוי התכנית בתוך התקופה המוארכת, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידי בעל הזכויות בקרקע;
- (ח) לא הודיע בעל הזכויות בקרקע כאמור בפסקה (ד), או שמסר הודעה כאמור אך לא השיב את הפיצויים לפי הוראות סעיף זה, רשאי שר האוצר להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך.
- (2) מקום שחזר בו שר האוצר, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת כל קרקע לפי הוראות סעיפים קטנים (1), (א1) או (ב1), יחולו הוראות אלה:
- (א) בעלי הזכויות בקרקע זכאים לקבל משר האוצר כל אותן הוצאות שעמדו בהן בגלל ההליכים של רכישה, או בתוצאתם, ופיצויים על נזק, אם יש כזה, שהיו עשויים לעמוד בו בגלל ההודעה על הכוונה לרכוש אותה קרקע, שנמסרה לפי סעיף 5, או בתוצאתה, ואולם הם לא יהיו זכאים לקבל פיצוי בשל אי-השימוש בקרקע או בשל העדר ההנאה ממנה בתקופה שבה היתה בחזקתו של שר האוצר אלא כמפורט בסעיף קטן זה;
- (ב) בעל הזכויות בקרקע ישיב לשר האוצר את סכום הפיצויים שקיבל בעד הקרקע או טובת ההנאה בקרקע, לפי העניין, כשהוא צמוד למדד לפי שיעור עליית המדד ממועד קבלת הפיצויים ועד מועד החזרתם בפועל, בתוספת ריבית צמודה בגובה מחצית השיעור שנקבע, לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית" לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – חוק פסיקת ריבית והצמדה);
- (ג) לא קיבל בעל הזכויות בקרקע פיצויים בעד הקרקע או בעד טובת ההנאה בקרקע, לפי העניין, ישלם לו שר האוצר, ריבית צמודה כאמור בפסקה (ב), על סכום הפיצויים שהיה זכאי לקבל לפי פקודה זו, ממועד תפיסת החזקה בקרקע ועד המועד שבו חזר בו שר האוצר מהרכישה, ובעל הזכויות בקרקע לא יהיה זכאי לפיצויים האמורים;
- (ד) (1) היה שווי זכויותיו של בעל הזכויות בקרקע במועד שבו הודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן (ב1) (בפסקה זו – מועד ההודעה)

גבוה משוויין ערב הרכישה על ידי שר האוצר בשל השקעות ופעולות להשבחת הקרקע שביצע לגביה שר האוצר או מי מטעמו, לרבות פעולות תכנון שיוזם, ישלם בעל הזכויות בקרקע לשר האוצר, בתוך שנתיים ממועד ההודעה, תשלום בשיעור היטל ההשבחה שהיה משתלם בידי בעל הזכויות בקרקע לוועדה המקומית אילו היה מחויב בהיטל השבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה במועד ההודעה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית צמודה בשיעור שנקבע לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית", לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, ממועד ההודעה ועד מועד התשלום בפועל (בסעיף קטן זה – תשלום בעד ההשבחה);

(2) לא שילם בעל הזכויות בקרקע את התשלום בעד ההשבחה עד המועד שבו השיב לו שר האוצר את הזכויות בקרקע, יוטל שיעבוד על זכויות בעל הזכויות בקרקע לטובת שר האוצר; היתה הקרקע רשומה בפנקסי המקרקעין, תירשם, לפי בקשת שר האוצר, הערה בשל השיעבוד; נרשמה הערה כאמור, לא תירשם כל פעולה להעברת זכויותיו של בעל הזכויות בקרקע; אישר שר האוצר כי שולם התשלום בעד ההשבחה, יבוטל השיעבוד ותימחק ההערה;

(3) התשלום בעד ההשבחה ייקבע בידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי שהוא הסמיק לכך, בתוך 60 ימים מהמועד שבו בעל הזכויות בקרקע הודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן (ב1); חלק בעל הזכויות בקרקע על הקביעה כאמור, יחולו הוראות סעיף 9א, בשינויים המחויבים;

(ה) השבת הקרקע לבעל הזכויות בה תיחשב מימוש זכויות כהגדרתו בפסקה (3) להגדרה "מימוש זכויות" שבתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולעניין זה יחולו, בשינויים המחויבים, הוראות סעיף 21 לתוספת האמורה; הוראות סעיפים 102 ו-103א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין המס ששילם בעל זכויות בשל רכישת הזכויות על ידי שר האוצר, כאילו נתבטלה הרכישה.

(3) במקרה סכסוך בדבר סכום כל הוצאות או פיצויים או ריבית או החזר פיצויים העשויים להשתלם לפי סעיף קטן (2), רשאים היועץ המשפטי לממשלה או בעל הזכויות בקרקע לפנות לבית המשפט בבקשה לקבוע את סכומם.

14א. שינוי מטרת הרכישה [תיקון: תש"ע]

(א) בסעיף זה, "מטרת הרכישה המקורית" – מטרת הרכישה שפורטה בהודעה לפי סעיף 5.
(ב) קרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 7, רשאי שר האוצר, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, ולאחר שנתן הזדמנות לבעל הקרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם כאמור בסעיף 5א(א) נגד שינוי מטרת הרכישה, להחליט כי היא דרושה לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית, שאינו צורך ציבורי של הקמה, הרחבה או פיתוח של יישוב, או צורך הנובע מהם או כרוך בהם (בסעיף זה – מטרת הרכישה החדשה), בכפוף להוראות אלה:

(1) שר האוצר יפרסם ברשומות הודעה על החלטתו, בהתאם לטופס ה' שבתוספת, שבה תפורט, בין השאר, מטרת הרכישה החדשה;

(2) בהודעה לפי פסקה (1) יקבע שר האוצר את התקופה שבמהלכה יש להתחיל בביצוע של מטרת הרכישה החדשה, שתחילתה במועד פרסום ההודעה, ויחולו לגבי התקופה האמורה הוראות סעיף 7ב, בשינויים המחויבים;

- (3) הודעה לפי סעיף קטן זה תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, ותוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור ;
- (4) שוכנע שר האוצר כי התקיימו טעמים מיוחדים המצדיקים לעשות כן, רשאי הוא בהחלטה מנומקת בכתב להחליט כי הקרקע דרושה לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית, שהוא צורך של הקמה, הרחבה או פיתוח של יישוב, או צורך הנובע מהם או כרוך בהם.
- (ג) מומשה מטרת הרכישה המקורית, רשאי שר האוצר להמשיך ולהשתמש בקרקע לאותה מטרה, עד למימוש מטרת הרכישה החדשה.
- (ד) הוראות סעיפים 14 ו-14ב, וכן הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים מהחובלים, על מטרת הרכישה החדשה כאילו היתה מטרת הרכישה המקורית, והוראות סעיף 14ד יחולו לגביה בשינויים הקבועים באותו סעיף; ואולם אם היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה המקורית יחולו הוראות סעיף 14ב ולא יחולו הוראות סעיף 14, אף אם לא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה החדשה.
- (ה) שינוי מטרת הרכישה כאמור בסעיף זה אינו מקנה זכות לפיצויים לפי פקודה זו או כל זכות דומה אחרת; ואולם אם לא היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה המקורית במהלך תקופת התחלת הביצוע יהיו בעלי הזכויות בקרקע, כהגדרתם בסעיף 14(ב), זכאים לפיצוי נוסף לפי הוראות פקודה זו כאילו במועד פרסום ההודעה לפי סעיף זה רכש מהם שר האוצר מחדש את הזכויות שהיו להם בקרקע, בניכוי הסכומים שהיה עליהם להשיב לשר האוצר לפי הוראות סעיף 14, אילו חזר בו שר האוצר מרכישת הקרקע באותו מועד.
- (ו) שר האוצר רשאי לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף זה פעם אחת בלבד.
- (ז) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מסמכות אחרת של שר האוצר לפי פקודה זו.

19. הקנייה ורישום [תיקון: 1946, תש"ע]

- (1) בכל זמן לאחר שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 יהיה שר האוצר רשאי להכריז, בהודעה שתתפרסם ברשומות לפי טופס ו' שבתוספת, שאותה קרקע תהיה מוקנית לו החל מאותו תאריך, שיהיה תאריך פרסומה של אותה הודעה ברשומות, או תאריך שלפני אותו תאריך או לאחריו, ככל אשר יפורט באותה הודעה:
- בתנאי שאפשר יהיה לפרט תאריך הקודם לתאריך פרסומה של אותה הודעה, רק אם נקנתה החזקה בקרקע לפי הפקודה הזאת קודם לפרסומה של הודעה לפי סעיף זה, והתאריך המפורט לא יהיה תאריך הקודם לתאריך שבו נקנתה החזקה באותו אופן.
- (2) לאחר שתתפרסם ברשומות הודעה לפי סעיף קטן (1) תוקנה הקרקע לשר האוצר בהתאם לכך, חפשית מכל נטל, ומנהל אגף רישום והסדר הקרקעות יגרום שתיערכנה הרשומות הנאותות בספרי האחווה.

22. רכישה בידי בני אדם שאינם שר האוצר, או בשמם [תיקון: 1946, תש"ע]

- (1) כל אדם רשאי לפנות אל שר האוצר בבקשה שירכוש קרקע כל שהיא בשם אותו אדם ולשם שימוש, וכן
- (א) אם המבקש מחזיק בזכיון, שלפיו זכאי הוא לדרוש משר האוצר שירכוש אותה קרקע מטעמו - חייב שר האוצר,
- (ב) ובכל מקרה אחר אם סבור שר האוצר שרכישת הקרקע מטעמו של אותו אדם ולשם שימוש עשויה להיות מועילה לציבור - רשאי שר האוצר,

לגשת לרכישת אותה קרקע לפי הוראותיה של פקודה זו, כאילו היתה זו קרקע שיש לרכוש אותה לצורך ציבורי.

(2) שר האוצר רשאי, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת ובכפוף להוראות סעיפים קטנים (א2) ו-(ב2), להרשות לאדם שפנה אליו לפי סעיף קטן (1) בהודעה שתתפרסם ברשומות להשתמש בכל הסמכויות והזכויות, שהוענקו לשר האוצר או ליועץ המשפטי לממשלה לפי הוראותיה של פקודה זו, ולמלא את כל החובות שהוטלו עליהם כן, ולאחר מכן יפורש כל איזכור שבפקודה זו, מלבד בסעיף זה ובסעיף 25, על שר האוצר, על היועץ המשפטי לממשלה או על ממשלת ישראל, במידה שהוא עשוי לחול כך, ביחס לרכישתה של אותה קרקע על-ידי אותו אדם - כאיזכור אותו אדם, והרצאת דברים שבאותה הודעה, האומרת כי רכישת הקרקע, המתוארת בה, עשויה להיות, לדעת שר האוצר, מועילה לציבור, תהיה ראייה מכרעת לאותה עובדה.

(א2) לא ייתן שר האוצר הרשאה לפי סעיף קטן (2) להשתמש בסמכויות ובזכויות שהוענקו לו לפי סעיפים 14 עד 14ד, אלא אם כן נקבע בהסכם בין שר האוצר לבין האדם שלו ניתנה ההרשאה כי אותו אדם יוכל להשתמש בסמכויות ובזכויות כאמור, כולן או חלקן, בכפוף להוראות אותו הסכם.

(ב2) לא ייתן שר האוצר הרשאה לפי סעיף קטן (2) אלא לאחר שפרסם ברשומות הודעה על כוונתו לתת הרשאה כאמור ולאחר שנתן הזדמנות לבעל הקרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם נגד רכישת הקרקע או נגד מתן ההרשאה, בפניו או בפני מי שהוא הסמיך לכך, באופן ובמועד שקבע בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת; בהודעה לפי סעיף קטן זה תצוין זכותם של בעל הקרקע או בעל הזכות או טובת ההנאה בקרקע לטעון את טענותיהם כאמור; הוראות פסקה זו לא יחולו על הרשאה שנתן שר התחבורה והבטיחות בדרכים לחברה הלאומית לדרכים, לרכבת ישראל או לגוף אחר שאישרה ועדת הכספים של הכנסת, לגבי קרקע שחלה עליה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, שהתקבלה החלטה על אישורה, המייעדת אותה לצורך ציבורי שהוא דרך או צורך שנובע ממנו או כרוך בו, לרבות קרקע המיועדת לפרויקט בטיחותי.

(ג2) על רכישת קרקע בידי אדם שניתנה לו הרשאה לפי סעיף קטן (2) לא יחולו הוראות סעיף 5א.

(3) קודם שירכוש שר האוצר כל קרקע מטעם כל אדם או לשם שימוש, ידרוש מאותו אדם שיבוא עמו לידי הסכם, שבו ייקבעו, להנחת דעתו, העניינים הבאים, דהיינו:

- (א) תשולם לו הוצאת הרכישה, וכן
- (ב) לאחר אותו תשלום, תועבר הקרקע לאותו אדם, וכן
- (ג) התנאים שלפיהם יחזיק אותו אדם בקרקע, וכן
- (ד) אם הרכישה היא לשם בניית איזה מפעל או מפעלים - משך הזמן שבו יבוצעו ויקויימו המפעלים והתנאים שלפיהם יבוצעו ויקויימו, והתנאים (אם בכלל) שלפיהם יהיה הציבור זכאי להשתמש במפעל או במפעלים:

בתנאי שלא תחולנה הוראותיו של סעיף קטן זה, אם האדם אשר מטעמו ולשם שימוש יש לרכוש את הקרקע הוא המחזיק בזכיון, הקובע, להנחת דעתו של שר האוצר, את התנאים שלפיהם יש לרכוש את הקרקע ולהחזיק בה.

(4) קרקע שנרכשה לפי סעיף זה, בין אם נרכשה בידי שר האוצר ובין אם נרכשה בידי אדם אחר מכוח הרשאה מאת שר האוצר, תוקנה לפי הוראות סעיף 19 לשר האוצר.

הסמכויות הנתונות לשר האוצר לפי פקודה זו, למעט הסמכות להתקין תקנות, יהיו נתונות גם לשר התחבורה והבטיחות בדרכים בכל הנוגע לרכישת קרקע לצורך ציבורי שהוא דרך או צורך הנובע ממנו או כרוך בו ; ...

הערה – תחולה והוראות מעבר - על פי סעיף 27 לחוק לתיקון פקודת הקרקעות (ורכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התש"ע – 2010, יחולו הוראות התיקון על כל קרקע שהודעה על הכוונה להפקיעה (הודעה לפי סעיף 5 לפקודה) פורסמה לאחר ה-15.2.10 (להלן – מועד התחילה). יחד עם זאת, הוראות סעיפים 14 ו-14א' לפקודה, כפי שתוקנו, יחולו גם על קרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 5 לפקודה ערב מועד התחילה, למעט קרקע שהועברה לאחר, קרקע שנרכשה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה, קרקע שעבר ולמעלה מ-25 מפרסום ההודעה ברשומות לפי סעיף 7 לפקודה, וקרקע שמומש הצורך הציבורי לגביה.

יצוין, כי סעיפים 14 ו-14ב' וכן סעיף 14 א' אינם חלים על הפקעה שבוצעה לפי חוק התכנון והבניה ע"י תיקון עקיף של סעיף 130(א) לחוק התכנון והבניה בחוק המתקן).

5.730.20 רישום הודעה בהסתמך על פרסום בילקוט הפרסומים

- א. ההודעות על פי הפקודה אשר הטעונות רישום בפנקסי המקרקעין הן :
- (1) הודעה על כוונה להפקיע קרקע (ס' 5 לפקודה) ;
 - (2) הודעה על הוראה בדבר מסירת חזקה בקרקע (ס' 7 לפקודה) ;
 - (3) הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה ;
 - (4) הודעה על הארכת התקופה שבין פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפרסום הודעה לפי סעיף 7 לפקודה (ס' 7 א') לפקודה) ;
 - (5) הודעה על הארכת התקופה לתחילת ביצוע של מטרת הרכישה (ס' 7 ב' ב') לפקודה) ;
 - (6) הודעה על חזרה מרכישת קרקע (ס' 14 לפקודה) ;
 - (7) שינוי מטרת הרכישה (ס' 14א לפקודה) ;
 - (8) הקניית קרקע שהופקעה (ס' 19 לפקודה)
 - (9) הודעה על הקנייה למדינה של קרקע שהופקעה על פי סעיף 22 לפקודה ונרשמה בבעלות הרשות המפקיעה (ס' 27 לחוק לתיקון הפקודה).
- ב. כל הודעה על פי הסעיפים הנ"ל מתפרסמת בילקוט הפרסומים. כאמור, בהוראת נוהל 5.140.20 יתייחס הרשם לכל הפרסומים הר"מ.
- ג. הרשם יבצע את הרישום על פי האמור בילקוט הפרסומים.
- רשמי המקרקעין מתבקשים לעקוב אחר ילקוט הפרסומים ולבדוק האם יש הודעות בהתאם לחוק הנ"ל הנוגעות לנכסים בתחום לשכותיהם, ולבצע את הרישום הדרוש.

5.730.30 רישום הודעות לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)

- א. כל הודעה לפי סעיף 5 או 5 ו-7, תירשם בפנקסי המקרקעין בשעבודים, בין אם מדובר בנכס בשלמות או באופן חלקי.
- ב. כאשר הודעה לפי סעיף 19 מתייחסת לנכס בשלמות, תירשם הבעלות בשם מי שצוין בהודעה ; כל השעבודים ימחקו.

ג. הייתה הודעה לפי סעיף 19 מתייחסת לחלק מהנכס – תירשם הערה בשעבודים בנוסח הבא:

" חלק מהנכס הופקע, לטובת _____ ראה הודעת הפקעה על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 שפורסמה בילקוט פרסומים מס' _____ מיום _____".

אין ברישום הודעה לפי סעיף 19 המתייחסת לחלק מהנכס כדי למנוע עסקה במקרקעין או פעולה של רישום בית בפנקס הבתים המשותפים ובלבד שעל כל שטר או בצו הבית המשותף תיכלל ההודעה כאמור בס"ק ג' לעיל.

5.730.40 פיצול לצורך הפרדת חלק מופקע של מקרקעין לפי סעיף 19 לפקודה

א. הוגשה בקשה על ידי מי שלטובתו הופקע חלק מנכס לפי הפקודה, לפיצול הרישום של המקרקעין ולרישום החלק המופקע בשמו, יש לצרף את המסמכים הבאים:

- (1) בקשה חתומה על ידי מי שלזכותו הופקעו המקרקעין המאומתת כדין;
 - (2) עותק מפת ההפקעה ומהפרסום בילקוט הפרסומים הנוגע להפקעה;
 - (3) תשריט לצרכי רישום ערוך על ידי מודד מוסמך כמשמעותו בפקודת המדידות, והמאושר ככשר לרישום;
 - (4) אישור מי שלזכותו הופקעו המקרקעין שההודעה על פי סעיף 19 שפורסמה בילקוט הפרסומים מספר _____ מיום _____ מתייחסת לחלקה ארעית מס' _____ בשלמות.
- הערה: מספר החלקה הארעית כאמור בתשריט שהוגש.

- ב. (1) רשם המקרקעין יבצע את הפיצול המבוקש.
- (2) בחלקה המופקעת תירשם הבעלות בשם מי שלטובתו הופקעו המקרקעין כשהחלקה נקייה מכל שעבוד בהתאם.
- (3) בחלקה האחרת, תרשם הבעלות בשם הבעלים המקוריים בנוסף לשעבודים ולזכויות אחרות שהיו קיימים לפני ההפקעה.

א. אין לגבות אגרה בגין פעולת הפיצול ואין להמציא אישורים כנדרש בפעולת פיצול רצונית.

ב. הוגש תשריט הכולל פיצול חלקות שלא למטרה אמורה או בנוסף למטרה האמורה חובה לנהוג על פי הפרק הנוגע לחלוקת מקרקעין.

ג. אם הנכס לגביו הוגשה הבקשה רשום בפנקס הבתים המשותפים יועבר התיק אל המפקח לאישור.

ד. (א) המפקח יבדוק אם מדובר בהפקעה של חלק מהמקרקעין שהוצמד לדירה פלונית או בהפקעה של חלק מהרכוש המשותף ובהתאם ייתן הוראות לרשם.

עם גמר הרישום יש להעביר –

(1) תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספח מס'](#)

[18](#)) שיופיעו בו מספרי החלקות החדשות.

(2) הודעת רישום, הנספחת לתיאור הכללי של הקרקע.

הערה: יש להקפיד ולרשום את המספרים הסופיים של

החלקות וכן תאריך רישום פעולת התכנון המקום

המתאים בטופס.

(ב) למגיש המסמכים לרישום -

תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספח מס' 18](#)) שיופיעו בו מספרי החלקות החדשות.

(ג) למשרדי מס שבח את המסמכים הבאים :

(1) תצלום תיאור כללי של הקרקע (ראה דוג' [בנספח מס' 18](#)).

5.730.50 רישום הפקעות לצרכי דרכים ומסילות ברזל - הודעה שסעיף 5א לא חל עליה
על פי תיקון מס' 3 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), בתוקף מיום 15.2.10, בוטלה פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), אשר הסמיכה את שר התחבורה להפקיע מקרקעין לצרכי דרכים ומסילות ברזל. במקביל, נקבע בתיקון הנ"ל של פקודת הקרקעות, כי הפקעת מקרקעין לצרכי סלילת דרך, הקמת מתקן תשתית ופרויקט בטיחותי, על פי תכנית בת תוקף, היא צורך ציבורי שבגינו ניתן להפקיע זכויות מקרקעין. מאחר והפקעות על פי תכנית הופטרו בפקודה מחובת שימוע בעלי הזכויות, מתפרסמת בגין הפקעות אלה הודעה על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודה, שכותרתה "הודעה על כוונה להפקיע מקרקעין ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5א לפקודה לא חלה עליה". מבחינת הרישום בפנקסים, הודעה מסוג זה היא הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה ויש לרשום אותה ככזו בפנקסים.

5.730.60 רישום שעבודים ברכוש משותף

[ראה הוראת נוהל 2.2.1170](#)

5.760 רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה)

5.760.10 הגדרת "שכון ציבורי" לפי התיקון בחוק

א. "שיכון ציבורי" מוגדר בחוק המתוקן כדלהלן:

מקרקעין שהוקמו עליהם בנינים בידי המדינה או מטעמה או ביזמתה או שהמדינה רכשה בנינים שעליהם, ושנכללו בתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון), עד יום י"ד בטבת התש"ע (31 בדצמבר 2009) ובנייתם החלה בתוך שנתיים ממועד אישור התכנית כאמור, רשאי שר הבינוי והשיכון, או מי שהוא הסמיך לכך, לאשר את המקרקעין או את הבנינים כשיכון ציבורי; הודעה על האישור תפורסם ברשומות.

ב. לפיכך - כאשר מבקשים לרשום מקרקעין בתור "שיכון ציבורי", או לרשום עסקה בשיכון כאמור (ולחליל על עסקה זו את הוראות החוק הנדון), יש לוודא תחילה שקוימו הדברים הבאים:

(1) שבילקוט הפרסומים פורסמה הודעה של שר השיכון או מי שהוסמך לכך מטעמו,

כי הבנין אושר על ידו כשיכון ציבורי כהגדרתו בחוק;

(2) שהמקרקעין, נשוא הפעולה או העסקה, כלולים באותו "שיכון ציבורי".

5.760.20 אישורים על תשלומי חובה בעת רישום על שם משתכנים לפי חוק רישום

שיכונים ציבוריים

א. נרשמה הערה לפי סעיף 7 (א) לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד-

1964, בגין אי המצאת אישור על תשלום מס הרכישה (בעת שהדירה נרשמה על שם

המשתכן), והמשתכן מבקש לבצע פעולה או עסקה בדירה, אין לדרוש ממנו להמציא אישור מיוחד על תשלום מס הרכישה שהיה חייב בו בעת שהזכות נרשמה על שמו. עם ביצוע העברה על שם הרוכש החדש, יש למחוק את ההערה.

ב. מכאן ואילך, לא תירשם הערה בפנקס, אף אם המשתכן הראשון לא המציא אישור על תשלום מס הרכישה או לא המציא אישור על תשלום המס לרשות המקומית (וזאת מהטעם שמנהל מס שבח והרשות המקומית לא יתנו אישור להעברה החדשה ללא שישולמו החובות שחייב היה בהם המשתכן הראשון).

5.760.30 זהות בין הרישום בתכנית שכון ציבורי לבין הרישום באשורים על תשלומי החובה

כאשר לא קיימת זהות בין הרישום של מספר יחידת הדירור בתכנית השיכון הציבורי ובין האישורים על תשלומי החובה, אפשר להוכיח את קיום הזהות, בכל אחת משלושת הדרכים:

- א. על ידי פקיד ההסדר;
- ב. משרד מס שבח;
- ג. הרשות המקומית.

5.760.40 רישום פעולות תכנון שנעשו אגב רישום בעלות או חכירה בשיכון ציבורי

כאשר מבוצעת פעולת תכנון כגון איחוד, חלוקה או פיצול והפעולה נעשית אגב רישום בעלות או חכירה בשיכון ציבורי אין להמציא את אישורי המיסים על אף שבפעולת האיחוד והחלוקה מבוצעת הקניות בין בעלי החלקות.

5.760.50 רישום משכנתה – המצאת אישורים

אם המשכנתה נרשמה לחובת המשתכן אגב רישום הבעלות או החכירה על שמו אין צורך להמציא את אישורי המיסים.

לעומת זאת, אם המשכנתה נרשמת לאחר שזכותו של המשתכן בדירה שנרשמה קודם לכן יש להמציא את אישורי המיסים.

5.760.60 הגדרת "פעולת רישום"

ההגדרה של "פעולת רישום", ע"פ החוק הנ"ל תוקנה בתיקון מס' 2, ס"ח התשמ"ב, עמ' 13 וכוללת בתוכה גם רישום עסקה לזכות מי שאינו משתכן, לרבות רישום זיקת הנאה, איחוד, חלוקה או פיצול, רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, רישום תקנון של בית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין ובלבד שרישום זה נעשה לשם מילוי התחייבות של המדינה או של מי שפועל מטעמה או ביוזמתה.

רישום עסקה במקרקעין לזכות משתכן ורישום משכנתה להבטחת תשלום הלוואה שניתנה על ידי המדינה או על פי הסכם עם המדינה לשם מימון הקמת השיכון הציבורי ובלבד שרישום המשכנתה נעשה אגב רישום בעלות או שכירות לזכות המשתכן (תיקון תש"ע 2010).

כוונת התיקון האמור היא לכלול במסגרת החוק האמור גם את הפעולות והעסקאות הנרשמות על שם גופים הפועלים לשם מילוי התחייבות המדינה, לצורך העברת הזכויות על שם המשתכנים. זאת על אף שהמשתכן אינו נרשם לראשונה בפנקס המקרקעין (כי לפניו נרשמו זכויות על שם הגופים הנ"ל).

5.760.70 אישור שיכונים ציבוריים

בילקוט הפרסומים התשנ"ח, עמ' 181, פרסם שר הבינוי והשיכון את ההודעה הנדרשת על פי סעיף 1א' לחוק רישום שיכונים ציבוריים כל הבניינים שבניהול "עמידר" שבנייתם החלה לפני 1.1.95 ושניתנה על כך תעודה מאת "עמידר".

(א) כאשר חברת "עמידר" מבקשת לבצע "פעולות רישום" יש לבקש ממנה תעודה שהבנין או חלק ממנו הוא בניהול עמידר ובנייתו החלה לפני 1.1.95.

(ב) כאשר חברות משכנות אחרות מבקשות לבצע "פעולות רישום" יש לבקש מהן להמציא – הודעה של שר הבינוי והשיכון או של מי שהוא הסמך לכך, כי המקרקעין או הבניינים אושרו כשיכון ציבורי, וכי בנייתם החלה לפני 1.1.95.

5.760.90 רישום עצמי על ידי משתכני עמידר

בהתאם לבקשת חברת "עמידר", אנו מאשרים שימוש בטופס, על פי הדוגמא [שבנספח מס' 44](#) לצורך ביצוע רישום לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים. הטופס יימסר על ידי החברה למשתכנים או לעורכי דינם רק במקרים של רישום עצמי על ידם, באישור חברת "עמידר".

5.760.91 רישום זכויות של משתכנים בחברות משכנות על פי ייפוי כח שניתן ערב ביצוע תמורות במקרקעין

בחברות משכנות אחדות כמו "עמידר" קיים נוהל בו מאשרת החברה על גבי טופס מיוחד את דבר ההתאמה בפרטי המקרקעין בין ייפוי הכח לבין השטר. זאת, לאור מקרים רבים בהם, בשעה נחתמו ייפוי הכוח ע"י המשתכנים, טרם בוצעו פעולות תכנון/הסדר /רישום בית משותף ועל כן אין תיאום בין פרטי המקרקעין המופיעים בייפוי הכוח ובין אלו הרשומים בפנקסי המקרקעין ורשומים בשטר.

הוחלט כי נוהל שהוחל על חברות משכנות כמו עמידר, יורחב ויוחל גם לגבי חברות משכנות אחרות, על פי אותו נוסח טופס המקובל על ידינו. ראה [נספח מס' 45](#) (פר' 8.3.88).

5.760.101 רישום זכויות הקניין על שם המשתכנים - אגרת בקשה [ראה הוראת נוהל 3.3.10](#)

5.760.130 רישום שיכונים ציבוריים בפנקס הבתים המשותפים [ראה הוראת נוהל 4.1.1101](#)

5.760.140 רישום זכויות שעוקלו על שם משתכן [ראה הוראת נוהל 1.2.1132](#)

5.760.150 רישום העברת זכויות בדירות על שמות רוכשיהן בהסתמך על ייפוי כוח של הנעברים – חברות משכנות

נדונה בעיית הרישום של העברת זכויות בדירות, על שמות רוכשיהן, בהסתמך על ייפוי כוח שהנעברים נתנו לצורך רישום ההעברות ולשם הבטחת רישום המשכנתאות על דירות לטובת בנקים.

א. ייפוי הכוח האמורים ייחשבו, לפי הוראת סעיף 14(ב) לחוק השליחות תשכ"ה 1965 כבלתי חוזרים, בהיותם הרשאות שניתנו להבטחת זכות של אדם אחר, או של השלוח וזכותם של אלה תלויה בביצוע השליחות.

ב. אל טופס הבקשה לרישום העברת הזכויות בדירות על שמות רוכשיהן יצורף אישור בכתב של החברה המשכנת האומר:

(1) שכל אחד מהנעברים קבל מהחברה המשכנת הודעה מוקדמת על הכוונה לרשום את העברת זכותו בדירה על שמו בצורך דרישה להמציא את כל המסמכים הדרושים לצורך זה.

(2) שבכל מקרה בו הודיעו לחברה המשכנת על פטירת נעבר והמציאו לה את המסמכים הדרושים, מבוצע רישום הזכויות בדירה שרכש הנעבר במישרין על שם יורשיו.

(3) האמור לעיל חל רק על מקרים בהם מעורבים קבלן או יזם שממלאים בפועל תפקיד של חברה משכנת ברישום זכויות על שם רוכשים. ייפוי הכוח כאמור ייחשבו כבלתי חוזרים מהנימוקים כי אותו יזם או קבלן התחייב כלפי בעלי קרקע להביא לרישום הזכויות על שם הרוכשים, ומכאן ההבדל בין ייפוי כוח כזה לייפוי כוח כללי.

5.790 רשות הפיתוח (העברת נכסים)

5.790.10 פטור מהמצאת אישורי מיסים

[ראה הוראת נוהל 5.410.80](#)

5.800 שותפויות

5.800.10 הוכחת קיום שותפות, כשירותה לבצע עסקה והחלטה לבצע

[ראה הוראת נוהל 1.2.1080](#)

5.820 שכירות ושאלה

5.820.10 רישום שכירות בחלק בלתי מסוים של אחד מהשותפים

[ראה הוראת נוהל 1.6.1010](#)

5.820.20 שוכר ההופך להיות בעל נכס

[ראה הוראת נוהל 1.6.1020](#)

5.820.30 העברת זכות שכירות בירושה

[ראה הוראת נוהל 1.6.1030](#)

העברת נכס בכפוף למשכנתה	5.820.31
ראה הוראת נוהל 1.2.1311	
העברת שכירות במקרקעין - הסייגים שנקבעו בסעיף 22 לחוק השכירות והשאיפה	5.820.50
ראה הוראת נוהל 1.6.1050	
פרסום תנאי חכירה בילקוט הפרסומים - רשות מקרקעי ישראל	5.820.61
ראה הוראת נוהל 1.6.1150	
העברת זכויות חכירה מהוונות בבעלות המדינה או רשות הפיתוח או קק"ל	5.820.71
ראה הוראת נוהל 1.6.1061	
אישור פרטני להיוון בבניה רוויה	5.820.72
ראה הוראת נוהל 1.6.1062	
רישום הורשה בדירות מגורים - חכירות במקרקעין המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל	5.820.73
ראה הוראת נוהל 1.6.1063	
ביטול רישום של שכירות - אישורי מיסים	5.820.80
ראה הוראת נוהל 1.6.1090	
מחיקת הרישום של חכירות ראשיות הרשומות על שם אגודות שיתופיות שפורקו	5.820.81
ראה הוראת נוהל 1.6.1110	
שכירות שחלפה תקופתה	5.820.90
ראה הוראת נוהל 1.6.1080	
רישום תנאים משטר השכירות בפנקסי המקרקעין והמשך הפעילות על פיהם	5.820.100
ראה הוראת נוהל 1.6.1071	
מכירת זכות במקרקעין אגב היוון והארכת חכירה	5.820.110
ראה הוראת נוהל 1.6.1120	
אישור מרכז לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה רוויה	5.820.111
ראה הוראת נוהל 1.6.1121	

5.820.112 אישור מרוכז ואישור פרטני לרישום היוונים והארכת תקופת חכירה - בנייה

צמודת קרקע למגורים

[ראה הוראת נוהל 1.6.1122](#)

5.820.120 רישום חכירות בשם מדינת ישראל

[ראה הוראת נוהל 1.6.1130](#)

5.820.130 רישום חכירה לתקופה של עד 25 שנה

[ראה הוראת נוהל 1.6.1140](#)

5.830 שליחות

5.830.10 אימות חתימות על ייפוי כוח

[ראה הוראת נוהל 1.2.1020](#)

5.830.20 רישום העברת זכויות בדירות על שמות רוכשיהן בהסתמך על ייפוי כוח של

הנעברים

[ראה הוראת נוהל 5.760.140](#)

5.830.21 רישום הערת אזהרה למשכנתה על פי ייפוי כוח

[ראה הוראת נוהל 1.8.2212](#)

5.830.30 ייפוי כוח בלתי חוזר שניתן על ידי שלוח לשם ביצוע עסקה לפי הרשאה בייפוי

כוח רגיל

- א. כאשר בעל זכות במקרקעין נותן לשלוח ייפוי כוח רגיל, כדי שיבצע מכירה של זכות השולח באותם מקרקעין – יכול שהעסקה תגמר ברישום לפי ייפוי הכוח הרגיל. יכול גם שהשולח - לאחר שהתחייב בהסכם לבצע את העסקה עם צד ג' - ייתן לצד ג' או לאדם אחד ייפוי כוח בלתי חוזר, וזאת לשם הבטחת זכותו של צד ג' בהשלמת העסקה ברישום.
- ב. פעל השלוח בהתאם לדוגמא הראשונה דלעיל, היינו השלים את העסקה לרישום לפי ייפוי הכוח הרגיל - יש לבדוק אם ייפוי הכוח עודנו בתוקף (לא עברו עשר שנים מיום עשייתו), או שהוכח כי השליחות לא נסתיימה עקב מות השולח, חזרתו ממנה וכו'.
- ג. לעומת זאת, אם פעל השלוח לפי הדוגמא השנייה דלעיל, היינו התחייב בהסכם לבצע את העסקה לזכות צד ג', ולשם הבטחת זכותו של צד ג' ניתן ייפוי כוח בלתי חוזר, כי אז – אם באותה עת עומד בתוקפו ייפוי הכוח הרגיל (לא עברו 10 שנים, או השולח נפטר, או שלא ביטל את השליחות) – יהא ייפוי שניתן להבטחת זכותו של צד ג' – ייפוי כוח בלתי חוזר.
- ד. פעולה בהתאם לדוגמא השנייה, מהווה למעשה ביצוע תקין של נושא השליחות, ובמתן ייפוי הכוח הבלתי חוזר פועל השלוח בהתאם להרשאה שקיבל. חתימת שלוח על ייפוי הכוח הבלתי חוזר כמוה כחתימת השולח על מסמך זה (ראה סעיף 2 לחוק השליחות).
- ה. לפיכך, אם מוצג בפני הרשם ייפוי כוח בלתי חוזר הנובע מייפוי כוח רגיל, יצורפו שני ייפויי הכוח לבקשת רישום העסקה.

הרשם יבדוק: אם בעת מתן ייפוי הכוח הבלתי חוזר לא עברו עשר שנים מיום מתן ייפוי הכוח הרגיל, בדק ומצא שלא עברו עשר שנים – יראה את השליחות לפי שני ייפויי הכוח האמורים כשליחות שאינה ניתנת להחזרה.

ו. בפעולה לפי הדוגמא השנייה אין הרשם צריך לבדוק אם בעת מתן ייפוי הכוח הבלתי חוזר היה השולח (בעל הזכות במקרקעין) בחיים, או אם לא ביטל את השליחות. וזאת לאור ההנחה הקבועה בסעיף 15 לחוק השליחות: ש"כל עוד לא ידע השלוח על סיום השליחות, זכאי הוא כלפי השולח לראותה כנמשכת".

5.830.40 ייפוי כוח שנחתם על ידי חברה ואומת על ידי נוטריון

[ראה הוראת נוהל 5.580.51](#)

5.830.41 העברת ייפוי כוח בפני נוטריון - סעיף 14 לחוק הנוטריונים

[ראה הוראת נוהל 1.2.1021](#)

5.830.42 העברת ייפוי כוח מעורך דין לעורך דין אחר

כאשר עורך דין מעביר את ייפוי הכוח לעורך דין אחר, בתנאי שיפויי הכוח המקורי מאפשר זאת, יש לדרוש כי חתימתו על מכתב ההעברה תהא מאומתת כדין. האימות יכול להיעשות ע"י כל עורך דין, ולאו דווקא ע"י אחד מעורכי הדין השלוחים.

5.830.50 אישור שמייפה הכוח בחיים ולא ביטל את ייפוי הכוח

כאשר מוגש לרשם שטר עסקה שנחתם על ידי שלוח בייפוי כוח רגיל (שאינו בלתי חוזר), נהגנו לפני אישור העסקה לרישום- לדרוש מהשלוח לאשר כי השולח לא ביטל את כתב השליחות וכי הוא לא נפטר.

דרישה זו הביאה להכבדה מיוחדת הן על עורכי הדין שהחתימו צדדים על שטרי עסקה והביאום לאישור הרשם, והן על שלוחים שחתמו על השטר בשם הצד לעסקה ובמקומו, ואינם יכולים באותה עת לוודא כי שולחם לא נפטר וכי נגרעה כשרותו המשפטית.

סעיף 15 לחוק השליחות קובע ש"כל עוד לא ידע השלוח על סיום השליחות זכאי הוא כלפי השולח לראותה כנמשכת".

כמו כן, קיימת חזקה משפטית שרואים אדם בחזקת חי ובעל כשרות משפטית כל עוד לא הוכח ההיפך מזה (ולעניינינו- מהמסמכים שצורפו לבקשה או מהנתונים שבפנקס המקרקעין), ואם פעל השלוח למרות שידע על סיום השליחות או ביטולה, עומדת תרופות לצד ג' שלא ידע על סיום השליחות לתבוע מהשלוח את הסעדים המגיעים לו. (סעיף 15 (ב) לחוק השליחות).

לאור המוסבר לעיל, אין עוד צורך לדרוש, משלוח או מעורך דין המגיש שטרי עסקה שאומתו על ידו - כי השולח לא ביטל את השליחות וכי הוא לא נפטר וכי בעת מסירת שטרי העסקה לאישור על ידי עורך דין לא נפטר אחד מהצדדים. אין האמור בנוהל זה בא לגרוע מהאמור בנוהל 1.2.1242.

5.830.60 העברה ללא תמורה בהסתמך על ייפוי כוח

א. לביצוע פעולה רישומית ללא תמורה, ניתן לעשות שימוש בייפוי כוח שנתן **המקבל** לצורך ביצוע הפעולה לטובתו, וזאת גם אם יפויי הכוח אינו כולל הרשאה לביצוע פעולה ללא תמורה.

- ב. לביצוע פעולה רישומית ללא תמורה, ניתן לעשות שימוש ביפוי כוח שנתן **המעביר** רק אם ייפוי הכוח כולל הרשאה מפורשת לביצוע פעולה ללא תמורה.
- ג. אם המחיר אינו סמלי אך נראה בלתי סביר יועבר הענין להחלטת המפקח.

5.830.70 צד ג' בייפוי כוח בלתי חוזר

ייפוי כוח בלתי חוזר, שניתן להבטחת צד ג', ששמו לא נזכר בייפוי הכוח יקובל כייפוי כוח רגיל. חלפו 10 שנים מיום נתינתו של ייפוי כוח כנ"ל (על פי הוראות חוק להגנת רכוש מופקד, תשכ"ה-1964) או אם נותנו נפטר או אם מועלית טענה בדבר ביטול השליחות על ידי השולח (על פי חוק השליחות), אין לקבל את ייפוי הכוח אלא אם בידי הצדדים מסמכים המעידים על קיומו הברור של צד ג'. במקרה כזה תועבר הבקשה למפקח לאישור.

5.830.80 שלוח של שני צדדים לעסקה

- א. סעיף 8(2) לחוק השליחות, תשכ"ה-1965 נאמר כי "לא יהא שלוח של שליחים שונים לנושא שליחות אחד שלא על דעת שולחיו";
- ב. לפיכך כאשר שלוח מייצג שני צדדים לעסקה על פי שני ייפוי כוח נפרדים ולא נאמר בכתבי השליחות של כל אחד מהם כי ידוע לאחד שהשלוח מייצג גם את הצד השני, אין לפעול על סמך ייפוי כוח אלה.
- עם זאת, ניתן לקבל ייפוי כוח אלה בשני המקרים, דלהלן:
- א. כאשר הצדדים מאשרים במסמך בכתב, (מאומת ע"י עו"ד) כי ידוע להם שהשלוח מייצג גם את הצד השני.
- ב. כאשר השלוח עורך דין והוא מאשר בכתב כי הצדדים הסכימו שהוא ייצג את שניהם.

5.830.90 ריבוי שולחים

סעיף 17 לחוק השליחות קובע כאמור:

- (א) ניתנה הרשאה אחת לשלוחים אחדים, חזקה שעליהם לפעול יחד.
- (ב) ניתנה הרשאה אחת על ידי שולחים אחדים, חזקה שעל השלוח לפעול מכוח כולם יחד.
- מתעוררת שאלה, מה הדין שעה שייפוי כוח ניתן על ידי מספר אנשים לרישום הנכס על שמם, ואילו הפעולה המבוקשת הינה לרשום את הנכס רק על שם אחד מהם.
- לפי פרופ' ברק מדובר בכוח ייצוג אחד לשלוח. במקרה בו מספר שולחים נותנים ייפוי כוח לשלוח ישנה חזקה כי על השלוח לפעול מכוח כולם יחד ולא בשם חלקם.
- אם פעל בשם חלקם בלבד הוא חרג מהרשאתו. מה הדין, אם כן, אם אחד מהשולחים נפטר?
- לפי פרופ' ברק, מכיוון שבמות שולח מסתיימת השליחות, די בכך שאחד מהם נפטר כדי שלא ניתן יהיה להשתמש בייפוי הכוח, גם לא לגבי השולח אשר נותר בחיים.
- במקרה בו השלוח מבקש להעביר חלק מהנכס עבור אחד השולחים ומשאר יתרה לגבי השני, ניתן לקבל תצהיר עורך דין שבכוונתו להעביר את היתרה לטובת מייפה הכוח השני ולרשום העסקה.
- כלומר, במקרה כזה, ניתן להסתמך על ראיות חיצוניות ולפיהן אכן קיימת כוונה לקיים את לשון ייפוי הכוח.

יוער, כי אם מצויין בייפוי הכוח "ביחד ו/או לחוד" הסוגיה דלעיל אינה מתעוררת.

אם מוגש ייפוי כוח אשר נחתם במשותף ע"י שני שולחים, לשם מכירת זכותיהם, ניתן יהיה לרשום על פיו העברה של זכויותיהם לגבי נכסים הרשומים על שם שניהם יחד בלבד, אלא אם מצוין בייפוי הכוח במפורש נכס נוסף, אשר רק לאחד מן הצדדים זכויות בו. (פ.מ. 19.5.11).

תכנון ובניה	5.840
הגדרת המונחים לרישום פיצול, חלוקה ואיחוד	5.840.10
ראה הוראת נוהל 2.3.8010	
החיקוקים הקשורים לרישום פעולת תכנון	5.840.20
ראה הוראת נוהל 2.3.8020	
רישום איחוד, פיצול וחלוקה ביוזמת בעל המקרקעין ולפי בקשתו	5.840.30
ראה הוראת נוהל 2.3.8030	
ייחוד שעבודים והערות בתכנית ביוזמת בעל המקרקעין	5.840.40
ראה הוראת נוהל 2.3.8040	
זיקות הנאה בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.50
ראה הוראת נוהל 2.3.8050	
מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.60
ראה הוראת נוהל 2.3.8060	
בתים משותפים בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.70
ראה הוראת נוהל 2.3.8070	
איחוד של חלקות בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.80
ראה הוראת נוהל 2.3.8080	
פיצול או חלוקה בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.90
ראה הוראת נוהל 2.3.8090	
מחיקת שעבודים בתכנית ביוזמת הבעלים	5.840.100
ראה הוראת נוהל 2.3.8100	
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - תכנית ביוזמת הבעלים	5.840.110
ראה הוראת נוהל 2.3.8110	
רישום איחוד וחלוקה ביוזמת וועדת תכנון - חלוקה חדשה	5.840.120
ראה הוראת נוהל 2.3.8120	
רישום הבעלויות בתכנית חלוקה חדשה	5.840.130
ראה הוראת נוהל 2.3.8130	

ייחוד שעבודים והערות בתכנית חלוקה חדשה	5.840.140
ראה הוראת נוהל 2.3.8140	
זיקות הנאה בתכנית חלוקה חדשה	5.840.150
ראה הוראת נוהל 2.3.8150	
מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית חלוקה חדשה	5.840.160
ראה הוראת נוהל 2.3.8160	
בתים משותפים בתכנית חלוקה חדשה	5.840.170
ראה הוראת נוהל 2.3.8170	
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון - חלוקה חדשה	5.840.180
ראה הוראת נוהל 2.3.8180	
רישום פיצול, חלוקה או איחוד על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים	5.840.190
ראה הוראת נוהל 2.3.8190	
ייחוד שעבודים והערות בתכנית שיכון ציבורי	5.840.200
ראה הוראת נוהל 2.3.8200	
זיקות הנאה בתכנית שיכון ציבורי	5.840.210
ראה הוראת נוהל 2.3.8210	
מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד בתכנית שיכון ציבורי	5.840.220
ראה הוראת נוהל 2.3.8220	
בתים משותפים בתכנית שיכון ציבורי	5.840.230
ראה הוראת נוהל 2.3.8230	
איחוד וחלוקה בתכנית שיכון ציבורי - אישורי מס	5.840.240
ראה הוראת נוהל 2.3.8240	
מחיקת שעבודים בתכנית שיכון ציבורי	5.840.250
ראה הוראת נוהל 2.3.8250	
העברת המקרקעין מיד ליד בתכנית שיכון ציבורי	5.840.260
ראה הוראת נוהל 2.3.8260	
העברת מידע בגמר רישום פעולת התכנון בתכנית שיכון ציבורי	5.840.270

5.840.280 היטל השבחה

בהתאם לתיקון מס' 18 מ-8.4.81 לחוק התכנון והבנייה, לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין - בהתאם להגדרתו באותו חוק - למעט העברה בין קרובים, אלא לאחר שהוצגו בפני הרשם תעודה או אישור על תשלום היטל השבחה או פטור ממנו. תחילתו של התיקון ב-1.7.81.

5.840.290 הגדרת פעולת "מימוש זכויות"

- א. על פי סעיף 10(א) לתוספת השלישית של תיקון מס' 18 לחוק התכנון והבנייה מיום 8.4.81, "לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה בידי יו"ר הועדה המקומית או בידי מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו".
- ב. פעולה שהיא בבחינת "מימוש זכויות" כאמור לעיל מוגדרת בסעיף 1 לתוספת הנ"ל כדלקמן:

העברת מקרקעין או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו, בפסקה זו "קרוב" – בן זוג, הורה, צאצא, או צאצא של בן זוג, אח ובני זוגם.

יש לפרש את המילים "ובני זוגם" בסיפא הסעיף, כמתייחס לבני זוגם של כל הנמנים בסעיף. במקרים שאינם שכיחים וחד משמעיים, יש להפנות את הפונה לוועדה לתכנון ובנייה לקבל אישור או פטור מהיטל השבחה (פ.ר. 5.11.13).
- ג. על דעת המשנה ליועמ"ש לממשלה (מר יורם בר-סלע) תצומצם ההגדרה של "מימוש זכויות" הנזכרת בסעיף 1 הנ"ל – רק לגבי עסקת מכר (העברת בעלות) ושכירות (חכירה וחכירה לדורות והעברתן).
- הגדרת מימוש זכויות לעניין עסקת משכנתה הוכרעה בבג"ץ 7009/04 ונקבע כי עסקת הלוואה המובטחת במשכנתה אינה מהווה "מימוש זכויות" במשמעות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- ד. מתוקף סמכותו, עפ"י סעיף 10(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התקין שר הפנים את תקנות התכנון והבנייה (תעודה בדבר תשלום היטל תשמי"א-1981) ובהן נקבע כי רשות מקומית רשאית לשלב את האישור על תשלום היטל השבחה עם האישור על תשלום מיסים לפי סעיף 324 לפקודת העיריות בתנאים הקבועים שם.
- ה. לאור הנ"ל יש לדרוש לפני אישור עסקת מכר בעלות, או עסקת חכירה, או חכירה לדורות או העברתן – אישור מהועדה המקומית או מהרשות המקומית על תשלום היטל השבחה או פטור ממנו.
- לתשומת לב: כאשר העסקה בין קרובים, ללא תמורה, כאמור לעיל בסעיף ב' – אין צורך להמציא האישור.

5.840.300 צו הריסה

5.840.310 מספור גושי "א" במשבצות חקלאיות

[ראה הוראת נוהל 2.2.1250](#)

5.840.320 חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 39), התשנ"ד – 1994 (הצמדות)

[ראה הוראת נוהל 4.1.1051](#)

5.840.330 אגרות בפעולות תכנון

[ראה הוראת נוהל 2.3.8300](#)

רשימת נספחים

נספח מס' 1:	מסמכים נוספים לפי הצורך ובהתאם למהות העסקה
נספח מס' 10:	שטר משכנתה (כאשר נרשמת משכנתה לזכות מוסד בנקאי)
נספח מס' 12:	בקשה לביטול רישום משכנתה
נספח מס' 13:	שטר פדיון משכנתה חלקי
נספח מס' 18:	טופס תיאור כללי של קרקע
נספח מס' 20:	בקשה לנסחי רישום של רשות מקרקעי ישראל
נספח מס' 21:	בקשה למתן תמצית מהרישום במרשם האוכלוסין
נספח מס' 22:	בקשה לרישום או לביטול של הערה-האפוטרופוס הכללי
נספח מס' 23:	בקשה לנסח חתומה על ידי נציג היועמ"ש לממשלה
נספח מס' 24:	הודעה של הקרן לטיפול בחסויים
נספח מס' 25:	תצהיר לחידוש רישום
נספח מס' 26:	הודעת המפקח על בקשה לחידוש רישום
נספח מס' 27:	(א) מכתב לוואי להודעת המפקח למערכת הרשומות (ב) מכתב לוואי להודעת המפקח ליועץ המשפטי לממשלה (ג) מכתב לוואי להודעת המפקח, כללי
נספח מס' 28:	צו לחידוש רישום
נספח מס' 38:	תצהיר לייחוד הערות אזהרה
נספח מס' 39:	הודעה על התקדמות עבודת ההסדר
נספח מס' 40:	הודעה על סקר מקרקעין
נספח מס' 42:	תעודה על פי אמנת האג
נספח מס' 43:	אישור מינהל/רשות מקרקעי ישראל לביצוע מכר עפ"י חוק מקרקעי ישראל
נספח מס' 44:	אישור עמידר לרישום משתכנים בפנקסי המקרקעין
נספח מס' 45:	אישור עמידר לרישום משתכנים כשהרישום מתבצע ע"י המשתכנים

נספח מס' 1

מסמכים נוספים לפי הצורך ובהתאם למהות העסקה

א. כאשר צד לפעולה הוא תאגיד – מסמכים המעידים על קיום תאגיד או שותפות, על כשרותם לבצע עסקה ועל החלטתם לבצעה כנדרש בתקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, וכמפורט לעיל:

1. כאשר הרוכש הוא תאגיד – יש לצרף תעודת רישום התאגיד.
2. פרוטוקול של אסיפת המנהלים המעיד על ההחלטה לבצע את העסקה ודרך ביצועה * החתימות על גבי ההחלטה לביצוע העסקה יאומתו בידי עורך דין.
3. אישור בכתב של עורך דין או רואה חשבון של התאגיד אשר יכלול את הפרטים הבאים:
 - 3.1 אישור שהתאגיד קיים.
 - 3.2 אישור כי בהתאם לתזכיר ולתקנון של התאגיד, רשאי התאגיד לבצע את העסקה המבוקשת.
 - 3.3 אישור כי המשתתפים באסיפת המנהלים כמפורט בפרוטוקול, הם מנהלי התאגיד ופירוט הגורמים המוסמכים לפעול בשם התאגיד ולחתום בשמו.
 - 3.4 אם חלפה חצי שנה מאז נערך הפרוטוקול – יש לצרף אישור בכתב של עורך דין או רואה חשבון המאשר כי התאגיד עדיין קיים ובהתאם לתזכיר ולתקנון התקפים רשאית לבצע את העסקה המבוקשת וכי הגורמים המפורטים בפרוטוקול עדיין מוסמכים לפעול ולחתום בשמו.

* כאשר הבקשה נסמכת על ייפוי כוח חתום על ידי תאגיד ועליו אישור הנוטריון כי החותם על ייפוי הכוח רשאי לחתום בשם התאגיד – אין צורך לצרף לבקשה את הפרוטוקול.

ב. כאשר צד לעסקה הוא תאגיד זר –

1. כל המסמכים המפורטים בפסקה ב בצרוף תרגום לשפה העברית.
2. אישור עורך דין ישראלי הבקיא בדיני המדינה שהתאגיד רשום בה, כי התאגיד כשיר לבצע את הפעולה לפי אותם דינים.
- ג. **אישור לעשיית עסקה, שקטין צד לה** - אישור של בית המשפט, כנדרש בסעיף 20(2) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב - 1962.
מקום שבית דין דתי מוסמך על פי דין לשפוט - יכול שאישור לעניין זה יינתן גם על ידי בית דין דתי, בהתאם להוראות סעיף 79 לחוק האמור.
- ד. **אישור לעשיית עסקה, שפסול דין צד לה** - אישור של בית המשפט, כנדרש בחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב - 1962.
מקום שבית דין דתי מוסמך על פי דין לשפוט - יכול שאישור לעניין זה יינתן גם על ידי בית דין דתי, בהתאם להוראות סעיף 79 לחוק האמור.
- ה. **אישור לעשיית עסקה, שמנהל עיזבון צד לה** - אישור של בית המשפט, כנדרש בסעיף 97(3) לחוק הירושה, תשכ"ה - 1965.
מקום שבית דין דתי, שיש לו שיפוט בענייני המעמד האישי של המוריש, סמכותו למנות מנהל עיזבון ולחלק נכסי העיזבון.
כמו כן ניתנה לבית הדין הדתי סמכות לאשר את הפעולות המנויות בסעיף 97 לחוק הירושה לרבות פעולות של מנהל עיזבון שתוקפן תלוי ברישום בפנקסי המקרקעין.
- ו. **הסכמת שותפים** - הסכמה בכתב של שותפים לעשיית עסקה על ידי אחד מהם, אם תניה בהסכם שיתוף שוללת או מגבילה את זכות השותף לעשות בחלקו עסקה. תניה, כאמור, כוחה יפה רק לתקופה שאינה עולה על חמש שנים. ראה סעיף 34(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- ז. **הסכמת בעל המשכנתה** - הסכמה בכתב של בעל משכנתה, כאשר הממשכן מבקש לעשות עסקה במקרקעין הממושכנים, אם ההסכמה נדרשת לפי תנאי המשכנתה.
ראה סעיף 85 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- ח. **הסכמת ממשכן** - הסכמה בכתב של בעל הזכות במקרקעין, שכפופים למשכנתה, כאשר בעל המשכנתה מבקש להעביר את המשכנתה או חלק ממנה לאדם אחר, אם ההסכמה נדרשת לפי תנאי המשכנתה.
ראה סעיף 87(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- ט. **הסכמת בעל מקרקעין שכפופים לזיקת הנאה** - הסכמה בכתב של בעל מקרקעין, הכפופים לזיקת הנאה לטובת אדם או סוג בני אדם, כאשר בעלי הזיקה מבקשים להעביר את זכותם, אם אין הוראה אחרת בתנאי הזיקה.
ראה סעיף 95 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- י. **הסכמת בעל זכות קדימה** - הסכמה בכתב של בעל זכות (הן על פי הסכם והן לפי הדין), כאשר בעל המקרקעין מבקש להעבירם בתמורה לאדם אחר, או המצאת הוכחה כי נתמלאו הוראות סימן ד' בפרק ז' לחוק המקרקעין;
ראה סעיף 105 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- יא. **אישור לעשיית עסקה במקרקעי יעוד** - אישור הממשלה או השר שקבעה לכך לעשיית עסקה במקרקעי יעוד, כנדרש בסעיף 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
- יב. **הסכמת הזכאי לפי הערת אזהרה** - הסכמה בכתב של הזכאי - כאשר בעל המקרקעין הכפופים להערת אזהרה מבקש לעשות בהם עסקה, שלכאורה סותרת את תוכן ההערה - או המצאת זו של בית המשפט;

ראה סעיפים 127(א) ו-132(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
הוא הדין בשינויים שמתחייבים, לגבי הערות שנרשמו כאמור בסימן ד' שבפרק ג' לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

יג. **הסכמת צד שלישי** - הסכמה בכתב של צד שלישי - שלטובתו נרשמה הערה על צורך בהסכמה, לפי הוראת סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 - כאשר בעל המקרקעין או הזכות במקרקעין, שכפופים להערה, מבקש לעשות בהם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, או המצאת צו של בית המשפט;
ראה סעיפים 131 ו-132(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

יד. **אישור לעשיית עסקה במקרקעין שכפופים להערה על הגבלת כשרות** - צו של בית משפט או של הרשות המוסמכת להורות על מחיקת ההערה הדבר הגבלת כשרות, שנרשמה לפי סעיף 129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, אם בעל מקרקעין או בעל זכות במקרקעין, שכשרות המשפטית נשללה או הוגבלה לפי חוק, מבקש לעשות בהם עסקה הסותרת את תוכן ההערה.
ראה סעיפים 131 ו-132(א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

טו. **אישור לעשיית עסקה במקרקעין שכפופים להערה על פי צו של בית המשפט: צו של בית המשפט** - כאשר בעל זכות במקרקעין - הכפופים להערה שנרשמה, כאמור בסעיף 130 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 - מבקש לעשות בהם עסקה הסותרת את תוכן ההערה; ראה סעיפים 131 ו-132(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

טז. **אישור לעשיית עסקה במקרקעין שכפופים לצו עיקול, צו קבלת נכסים, צו פירוק, צו מניעה, צו איסור וכד':** צו של בית משפט או של הרשות המוסמכת לכך, כאשר בעל מקרקעין - הכפופים לצו מהצווים דלעיל - מבקש לעשות בהם עסקה.

יז. **אישור לעשיית עסקה במקרקעין שהם ווקף או הקדש** - של בית דין דתי, כאשר מבקשים לעשות עסקה במקרקעין שהוקנו לווקף או להקדש דתי, בהתאם לדין המיוחד שחל על מקרקעין מסוג מוקופה ועל הקדשות (ראה סעיף 162(1) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969);
או צו של בית המשפט, כאשר מבקשים לעשות עסקה במקרקעין שנרשמו כהקדש לצורכי צדקה, בהתאם לפקודת ההקדשות לצורכי צדקה (ראה סעיף 12 לפקודה).

יח. **כאשר מבקשים לעשות עסקה במקרקעין, כשהרישום הקיים של המקרקעין אינו מבוסס על תכנית מאושרת כדין לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 או לפי פקודת המודדים** - ניתן להמציא תכנית כאמור או להמציא תצהיר חתום על ידי המבקש לפי הנוסח המופיע [בנספח מס' 46](#).

יט. **הרשאה של פקיד ההסדר**: הרשאה לפי סעיף 36(א) לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט - 1969, כאשר מבקשים לעשות עסקה במקרקעין שנתונים בהליכי הסדר, למעט עסקה בחלקת משנה של מקרקעין הרשומים בבית משותף.

כ. **כתב הסכמה כנדרש במקרים שצוינו לעיל** - יומצא לרשם המקרקעין כשהחתימה עליו מאושרת בדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה.

נספח מס' 10

שטר משכנתה

(מיועד לרישום משכנתה לזכות מוסד בנקאי)

מדינת ישראל

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
רישום המקרקעין ב- _____

מס' השטר: _____ /

שטר משכנתה בדרגה _____

שטר זה מעיד שלהבטחת סך של _____ שקיבל(ו) ו/או יקבל(ו) * _____

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי **	מס' זיהוי

להלן: "הלווה (הלווים)"

מאת בנק _____

להלן: "הבנק ו/או בעל המשכנתה".

ו/או חיובים אחרים כמפורט בתנאים המיוחדים המצורפים לשטר זה, ככל שישנם.

ממשכנים בזה

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי **	מס' זיהוי

--	--	--

להלן: "הממשכן (ים)"

את זכותם במקרקעין שמתוארים ברשימה להלן והם יהיו ערובה לטובת הבנק ו/או בעל המשכנתה, לתשלום הסכום דעיל, כמפורט בתנאים המיוחדים המצורפים לשטר זה.
 הממשכן (ים) מצהירים בזה שהוא (שהם) בעל(י) זכות במקרקעין כמתואר ברשימה והם נקיים מכל שעבוד, ערעור, עיקול או זכות ערעור צד שלישי אחרת, פרט למפורטים בשטר זה.
 התנאים המיוחדים של המשכנתה מצורפים לשטר זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

הבנק מסכים כי עם רישום המשכנתה לפי שטר זה, תימחק הערת האזהרה שנרשמה לטובתו לפי שטר _____ מתאריך _____ במקרקעין המתוארים ברשימה.

הרשימה

הישוב:

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	הזכות	החלק הממושכן	תיאור המקרקעין הממושכנים ו/או גבולותיהם והשעבודים

שם נציג/י הבנק	חתימה	חותמת הבנק

אישור עורך דין ואימות חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד, שהנני עורך דין של _____ מאשר/ת בזה כי ביום _____, הופיעו בפניי נציגי הבנק הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם בתור מורשה/ים כדין של הבנק ומוסמך/כים לחתום בשמו על שטר זה ולאחר שהסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/חתמו בפניי מרצונו/ם, בשם הבנק הנ"ל על שטר זה.

חתימת עורך הדין וחותמת

חתימת "הממשכן(ים)"

חתימה	השם

חתימת השטר בפני רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי **הממשכן(ים)** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם/תם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתמו/ לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

חתימת השטר בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי **הממשכן(ים)** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם/תם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

לשימוש רשם המקרקעין:

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969.

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

נספח מס' 12

בקשה לביטול רישום משכנתה
(מיועד לביטול משכנתה למוסד בנקאי)

מדינת ישראל

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב-

מס' השטר: _____ /

בקשה לביטול רישום משכנתה

לפי תקנה 71(ב)(2) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011

1. תיאור המקרקעין הממושכנים ופרטי המשכנתה

גוש / ספר	חלקה / דף

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי *	מס' זיהוי	החלק הממושכן	מס' שטר המשכנתה	סכום המשכנתה **

הערות:

2. פרטי הבקשה

אנו _____ הננו בעלי זכות המשכנתה הנ"ל, הרשומה על המקרקעין המתוארים לעיל. ואנו מבקשים לבטל רישום משכנתה זו.

שם נציג/י הבנק	חתימה	חותמת הבנק

3. אישור עורך דין ואימות חתימה

אני הח"מ _____

עו"ד, מרח' _____

שהנני עו"ד של _____

מאשר בזה כי ביום הופיעו בפניי נציגי הבנק הנ"ל, ולאחר שזיהיתי אותם בתור מורשה/ים כדין של הבנק ומוסמך/כים לחתום בשמו על שטר זה, ולאחר שהסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/מו בפניי מרצונו/ם, בשם הבנק הנ"ל על שטר זה.

חתימת עורך הדין וחותמת

4. אישור הרשם

אני מאשר את ביטול רישום המשכנתה הנ"ל הרובצת על המקרקעין המתוארים לעיל

** יש לציין את סוג המטבע

חתימת רשם המקרקעין וחותמת

תאריך

נספח מס' 13
שטר פדיון משכנתה חלקי

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב-

מס' השטר: _____ / _____

שטר פדיון משכנתה חלקי

בין

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוגי זיהוי *	מס' זיהוי

להלן: "הממשכן(ים)"

ובין

להלן: "הבנק" ו/או "בעל המשכנתא"

לגבי המשכנתה הרשומה לפי שטר: _____ מיום: _____ להלן: "המשכנתה"

הואיל

לכן מעיד שטר זה:

1.

2.

3.

הרשימה

הישוב:

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	הזכות	החלק הממושכן	החלק הממושכן לאחר הפדיון	תיאור המקרקעין הממושכנים ו/או גבולותיהם והשעבודים
הערות:						

שם נציגי הבנק	חתימה	חותמת הבנק

אישור עורך דין ואימות חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד, שהנני עורך דין של _____ מאשר בזה כי
ביום _____ הופיעו בפניי נציגי הבנק הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם בתור מורשה/ים כדין של הבנק ומוסמך/כים לחתום בשמו
על שטר זה. ולאחר שהסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר
ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/חתמו בפניי מרצונם, בשם הבנק הנ"ל על שטר זה.

* ת.ז., דרכון, חברה וכד'

חותמת עורך הדין וחותמת

חתימת "הממשכנים"

חתימה	השם

חתימת השטר בפני רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי **הממשכנים** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתמו/ לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

חתימת השטר בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי **הממשכנים** הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתמו/חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

לשימוש רשם המקרקעין:

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969.

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

נספח מס' 20

בקשה לנסחי רישום של רשות מקרקעי ישראל

מדינת ישראל
רשות מקרקעי ישראל
מחוז _____

תאריך _____
מספר _____

אל: רשם המקרקעין _____

הנדון: בקשה לקבלת נסחי רישום

אנו מבקשים לקבל נסחי רישום בהתאם לפירוט דלהלן:

מס"ד	גוש/ספר	חלקה/דף	המקום
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

תאריך _____ שם נציג הרשות _____ חתימה וחותמת _____



לשימוש המשרד _____ מס' סידורי _____

צולמו _____ נסחי רישום

תאריך _____ רשם המקרקעין _____

נספח מס' 21

בקשה למתן תמצית מהרישום במרשם האוכלוסין

 <p>רשות האוכלוסין וההגירה</p>	<p>מדינת ישראל רשות האוכלוסין וההגירה</p> <p>בקשה למתן תיעוד ממרשם האוכלוסין (תעודת לידה, תמצית רישום, תעודת פטירה)</p>			
<p>פרטי מבקש/ת השירות</p>				
מספר הטלפון	שם האב	שם המשפחה	השם הפרטי	מספר הזהות
<p>נא לסמן X במשבצת המתאימה לבקשתך</p>				
<p><input type="checkbox"/> תעודת לידה</p>				
<p>שם בית החולים שבו אירעה הלידה _____ הישוב _____</p> <p>שם המשפחה של האם לפני הנישואין: _____</p> <p>אם אינך מקרבה ראשונה לאדם אודותיו מבוקש השירות, עליך לצרף מכתב עם נימוק לבקשה, או יפוי כח.</p>				
<p><input type="checkbox"/> תמצית ממרשם האוכלוסין</p>				
<p>דרושה למטרה _____</p> <p>אם הבקשה מבוקשת עבור בן משפחה מקרבה ראשונה יש לצרף יפוי כח ותעודת זהות של בן המשפחה.</p> <p>אם הבקשה מבוקשת עבור בן משפחה אחר או עבור הזולת יש לצרף יפוי כח מאושר על-ידי עורך דין או פסק דין מבית משפט.</p>				
<p><input type="checkbox"/> תעודת פטירה</p>				
<p>תאריך הפטירה _____ מקום הפטירה _____ שם בית החולים _____ הישוב _____</p> <p><input type="checkbox"/> עם ציון סיבת הפטירה <input type="checkbox"/> ללא ציון סיבת הפטירה</p> <p>אם אינך מקרבה ראשונה לאדם אודותיו מבוקש השירות, עליך לצרף מכתב עם נימוק לבקשה או יפוי כח מבן המשפחה.</p>				
<p>פרטי האדם אודותיו מבוקשת הבקשה</p>				
				מספר הזהות
שם המשפחה	שם האב	שם הסב (למיעוטים)	שם האם	תאריך הלידה העברי
				יום חודש שנה
<p>עפ"י חוק המרשם ירשם תאריך הלידה העברי בתעודות הנ"ל, אם אין ברצונך שתאריך הלידה העברי יירשם בתיעוד, יש לסמן X במשבצת זו <input type="checkbox"/>.</p>				
ארץ הלידה	המין	המצב האישי	הלאום	שם פרטי קודם
	<input type="checkbox"/> זכר <input type="checkbox"/> נקבה			שם נעורים לנשוא/ה
מספר הטלפון	המען	מספר הבית	מספר הדירה	המיקוד
<p>הפרטים מבוקשים לצורך: _____</p>				
<p>המען למשלוח התעוד: _____ הישוב _____ הרחוב _____ מספר הבית _____ ת.ד. _____ מיקוד _____</p>				
<p>מקום _____ תאריך _____ חתימת המבקש/ת X</p>				
<p>08/2012 לשימוש המשרד 2 / מר</p>				
<p>הלשכה ב- _____ תאריך _____ קבלה מספר _____</p> <p>שם מקבל/ת הבקשה _____ שם הבדוק/ת _____</p>				

נספח מס' 22

בקשה לרישום או לביטול של הערה-האפוטרופוס הכללי

האפוטרופוס הכללי

מחוז _____

מס' תיק במשרדי האפי"כ:
על שם:

אל: רשם המקרקעין _____

הנדון: בקשה לרישום או ביטול של הערה

בהתאם לתקנה 17 (א) 33 (א) לתקנות האפוטרופוס הכללי (סדרי דין וביצוע), תשל"ה-1974, אבקשך
לרשום ☐ לבטל הערה על פי המצוין ב- X להלן, על המקרקעין:

היישוב:	גוש/ספר:	חלקה/דף:	תת חלקה:
הרשומים על שם:	מס' זהות:	החלקים שבניהולנו:	

הפעולה המבוקשת:

☐ **רישום הערה** בדבר ניהול הנכס ע"י האפוטרופוס הכללי, על פי:

- ☐ צו של בית המשפט המחוזי ב _____ מיום _____ בתיק _____
בהתאם לסעיף 6(א) לחוק האפוטרופוס הכללי, תשל"ה-1978 (להלן – חוק האפי"כ).
- ☐ צו זמני של בית המשפט המחוזי ב _____ מיום _____ בתיק _____
בהתאם לסעיף 8 (ג) לחוק האפי"כ.
- ☐ החלטת האפוטרופוס הכללי בהתאם לסעיף 7 לחוק האפי"כ, מיום _____
- ☐ החלטת האפוטרופוס הכללי בהתאם לסעיף 27 לחוק טח"נ משנת תשט"ו וסעיף 20 לחוק האפי"כ.

☐ **ביטול ההערה / השעבוד** * שנרשם/ה על המקרקעין הנ"ל בפנקסי המקרקעין לפי שטר מס' _____
מיום _____.

נא לאשר ביצוע הרישום בהעתק המצי"ב.

_____ שם החותם ותוארו
_____ חתימה

* מחק את המיותר

לשימוש רשם המקרקעין

נתקבל ביום: _____
מס' השטר: _____

הפעולה המבוקשת נרשמה בפנקסי המקרקעין

_____ תאריך
_____ רשם המקרקעין

נספח מס' 23

בקשה לנסח חתומה על ידי נציג היועמ"ש לממשלה

תאריך: _____

מספר: _____

אל:

משרד המשפטים

אגף רישום והסדר מקרקעין

לשכת רישום המקרקעין ב- _____

כתובת: _____

מאת: הרשות / הועדה לתכנון ובניה

שם התובע (בא כח היועץ המשפטי לממשלה)

טל. _____ פקס מס' _____

הנדון: בקשה לנסח רישום לביצוע אכיפת החוק פטור מתשלום אגרה

אבקשכם להמציא לי בחוזר את נסחי הרישום דלהלן, הנחוצים לי לשם טיפול באישום כנגד המשתמש / הבונה / הבעלים, במסגרת תפקידי כתובע המוסמך מטעם היועמ"ש לממשלה:

מס"ד	גוש/ספר	חלקה/דף	פרטי הבעלים	הערות	לשימוש פנימי

בכבוד רב,

נציג היועץ המשפטי לממשלה

נספח מס' 24

הודעה של הקרן לטיפול בחסויים

הקרן לטיפול בחסויים

_____ ירושלים

תיק מס' _____

אל: רשם המקרקעין ב- _____

מאת: הקרן לטיפול בחסויים, ירושלים

הנדון: רישום הערה על הגבלת כשרות עפ"י סעיף 129 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.
שם החסוי:

1. בהתאם לצו בית המשפט המחוזי ב _____ שניתן ביום _____, בתיק מס' _____, נתמנתה הקרן לטיפול בחסויים כאפוטרופא על רכוש(ה) של הנ"ל, מצורף בזה צילום מצו בית המשפט.

2. נמסר לי כי לנ"ל יש רכוש הרשום במשרד ספרי האחוזה / בספריכם ב _____ הידוע כחלקה/דף מס' _____ בגוש/ספר מס' _____.

אי לכך, אבקש לרשום הערה בספריכם / בספרי האחוזה, כי שום פעולה ברכוש הנ"ל לא תיעשה ללא הסכמת הקרן לטיפול בחסויים.

כמו כן, יש להמציא למשרדנו נסח רישום של הנכס, לאחר רישום ההערה (בקשה מצ"ב).

בברכה,

מזכיר הקרן לטיפול בחסויים

נספח מס' 25

תצהיר לחידוש רישום

תצהיר

אני הח"מ _____ בעל/ת ת.ז. מס' _____ לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה כדלקמן :-

- שמי המלא _____ בן/בת _____ נולדתי ביום _____
- הנני אות/ה _____ (שם מלא) _____ בן/בת _____ (שם האב) _____ שבשמו/ה רשומה _____ בפנקסי המקרקעין זכות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ רשומים בדף _____ כרך _____ נפה _____ פנקס טורקי _____ שטר _____ מיום _____
- רכשתי את הזכות מאת _____ בדרך של _____

(ציין את אופן הרכישה כגון: קניין, ירושה וממ)

אני עדיין הבעלים החוקיים ללא כל עורר, של הנכס עד היום הזה, או יורש הבעלים שנפטר ומצ"ל צו ירושה, או הנכס נמכר מהוצל"פ ומצ"ל פס"ד...

4. כל המיסים הממשלתיים והעירוניים למיניהם החלים על הנכס הנדון שולמו בעבר ומשתלמים בהווה על ידי (המבקש) בקביעות או ע"י

5. כתמיכה לאמור בסעיפי 2,3,4 לעיל רצ"ל כל המסמכים שנמצאים ברשותי ואלה הם:

☐ נסח רישום ☐ צו ירושה ☐ שטר קניין ☐ קבלות המיסים ☐ תעודת רישום (או מסמכים אחרים המעידים על רישום לפני שהושמדו או טושטשו)

6. מני אז הנכס לא נמכר, לא הועבר, לא מושכן ולא שועבד באיזו צורה שהיא, לא הוטל עליו כל עיקול ואף לא נתקבל לגביו כל צו שהוא באיזה בית משפט שהוא האוסר או המגביל את העברתו (חוץ מאלה שהוזכרו בסעיף 3 הנ"ל).

7. אין בעלי זכויות אחרים בנכס ולהן פרטי האנשים להם יש זכויות בנכס- (שם) _____ ת.ז. _____ כתובת _____ (

8. אני מבקש לחדש הרישום של הנכס בהתאם לסימן ג' של פרק ט' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. ולראיה באתי על החתום:

_____ תאריך _____ חתימה

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפניי _____ בעל/ת ת.ז. מס' _____ ולאחר שהוזהרתי/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/מה על תצהיר זה בפניי.

_____ חתימת עוה"ד

נספח מס' 26

הודעת המפקח/ת על בקשה לחידוש רישום

מדינת ישראל

משרד המשפטים

אגף רישום והסדר המקרקעין

לשכת המפקח/ת על המקרקעין ב- _____

תאריך: _____

מספר התיק: _____

הודעה על בקשה לחידוש רישום

לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969

מודיעים בזה, כי הוגשה בקשה לחידוש רישום של המקרקעין המתוארים בתוספת דלהלן. כל אדם המעוניין בדבר, רשאי להגיש התנגדות לחידוש הרישום תוך 60 יום מתאריך פרסום הודעה זו.

ההתנגדות תוגש בכתב למפקח על רישום המקרקעין, אגף רישום והסדר המקרקעין, רחוב: _____ מס' _____ בעיר _____, בשני עותקים, ובצירוף עותק אחד נוסף לכל אדם שיש לו זכות במקרקעין, בהתאם לבקשה.

ה ת ו ס פ ת

העיר או הכפר: _____

הרובע או השכונה: _____

גוש/ספר: _____

חלקה/דף: _____

השטח: _____

תיאור המקרקעין: _____

סוג המקרקעין _____

הגבולות: _____

צפון: _____

דרום: _____

מזרח: _____

מערב: _____

פרטי הרישום: _____

מס' השטר: _____

מהות הפעולה: _____

הזוכה: _____

החלק: _____

שם המבקש: _____

פרטי הבקשה: _____

הערות: _____

המפקח/ת על רישום מקרקעין

תאריך

נספח מס' 27

(א) מכתב לוואי להודעת המפקח למערכת הרשומות

מדינת ישראל

משרד המשפטים

אגף רישום והסדר המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין ב- _____

תאריך: _____

מספר התיק: _____

אל: מערכת "רשומות" – משרד המשפטים, ירושלים

הנדון: פרסום הודעה בדבר בקשה לחידוש רישום

גוש/ספר _____ חלקה/דף _____ ע"ש _____

רצ"ב הודעה בשני עותקים, על בקשה לחידוש רישום של המקרקעין המפורטים בנדון, שהוגשה בהתאם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

נא לפרסם את ההודעה בילקוט הפרסומים הבא.

בברכה,

המפקח/ת על רישום המקרקעין

(ב) מכתב לוואי להודעת המפקח ליועץ המשפטי לממשלה

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- _____

תאריך: _____

מספר התיק: _____

אל: היועץ המשפטי לממשלה

הנדון: בקשה לחידוש רישום
מקרקעין הידועים כגוש/ספר _____ חלקה/דף _____ ע"ש _____

בהתאם לתקנה 46 לתקנות המקרקעין, (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, הריני מתכבד להביא לידיעתך את ההודעה על בקשה לחידוש רישום שנשלחה לפרסום בילקוט הפרסומים, ואשר העתק ממנה מצ"ב.

בברכה,

המפקח/ת על רישום המקרקעין

העתקים:

1. רשות מקרקעי ישראל, _____.
2. המרכז למיפוי ישראל, _____.
3. האפוטרופוס לנכסי נפקדים, ירושלים.

(ג) מכתב לוואי להודעת המפקח, כללי

מדינת ישראל

משרד המשפטים

אגף רישום והסדר המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין ב- _____

תאריך: _____

מספר התיק: _____

לכבוד

ג.א.נ.,

הנדון: חידוש רישום

גוש/ספר _____ חלקה/דף _____

בהתאם להוראות תקנה 46 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, הריני להביא לידיעתך את

ההודעה על בקשה לחידוש רישום שנשלחה לפרסום בילקוט הפרסומים, והעתק ממנה רצ"ב.

אם הינך מתנגד לרישום המבוקש, תוכל להגיש לי את התנגדותך בכתב תוך שישים יום מיום פרסום ההודעה בילקוט הפרסומים.

את כתב ההתנגדות עליך להגיש בהתאם להוראות תקנה 47 לתקנות הנ"ל.

בכבוד רב,

המפקח/ת על רישום המקרקעין

נספח מס' 28

צו לחידוש רישום

מדינת ישראל

משרד המשפטים

אגף רישום והסדר המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין ב- _____

תאריך: _____

שם התיק: _____

אל: רשם המקרקעין, _____

הנדון: צו בדבר חידוש רישום של מקרקעין

גוש _____ חלקה _____

בתוקף סמכותי עפ"י סעיף 137 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 ועפ"י תקנה 53 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, ניתן בזה צו לחדש את הרישום של המקרקעין שהיו רשומים בפנקס המקרקעין, והידועים כגוש שומה/ספר _____ חלקה/דף _____ ע"ש _____.

הרישום הנ"ל יבוצע לפי הפרטים הכלולים ב"הודעה על בקשה לחידוש רישום" המצ"ב שפורסמה בילקוט הפרסומים _____ מיום _____.

אין בזה רשות לעשות פעולה אחרת ו/או נוספת בחידוש הרישום זולת האמור בהודעה.

אבקשך לאשר לי בחוזר את ביצוע הרישום כמפורט לעיל, בצירוף נסח רישום.

בברכה,

המפקח/ת על רישום המקרקעין

העתקים:

1. פקיד הסדר המקרקעין, _____

2. המרכז מיפוי ישראל, _____

3. למבקש _____

נספח מס' 38
תצהיר לייחוד הערות אזהרה

תצהיר

אני הח"מ _____ עו"ד, מ.ר. _____, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה כדלהלן:
בדקתי את ההתחייבויות בתיקי הערות האזהרה הרשומות על המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ /טיפלתי בחוזי המכר נשוא ההערות.
הריני לאשר כי ההתחייבויות נשוא הערות האזהרה מתייחסות לחלק בלתי מסוים במקרקעין.
הריני לאשר כי העברת המקרקעין מ _____ ל _____ אינה פוגעת בזכויות הזכאים על פי הערות האזהרה הרשומות על המקרקעין, ואינה מהווה עסקה הסותרת את תוכן של הערות האזהרה הרשומות על המקרקעין.
את הערות האזהרה יש לייחד כמפורט מטה:

הערות אזהרה לפי שטר	מיום	לטובת	תיוחד לחלקו של

אימות חתימה

אני, עו"ד _____ מעיד בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפניי עו"ד _____ ולאחר שהוזהרתי/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתמ/ה על תצהיר זה בפניי.

חתימת עוה"ד

נספח מס' 39
הודעה על התקדמות עבודת ההסדר

אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת הסדר המקרקעין

הודעה על התקדמות עבודת ההסדר
לפי סעיף 11 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969

הגוש _____ היישוב _____ המקום _____

מודיעים בזה לכל הרואים עצמם כבעלי זכויות במקרקעין הנ"ל או באדמות הגובלות
כי סקר המקרקעין לשם בדיקת תיחומן של החלקות שבגוש הנ"ל ייערך החל ביום _____.

תובעי הזכויות במקרקעין הנ"ל, מוזמנים בזה להופיע במקום המפגש במועד הנ"ל על
מנת להראות את גבולות החלקות שיש בדעתם לתבוע.

היציאה לשטח בשעה: _____

מקום המפגש: _____

המקום: _____

תאריך: _____

פקיד ההסדר

אזור הסדר

נספח מס' 40
הודעה על סקר מקרקעין

אגף רישום והסדר מקרקעין
לשכת הסדר המקרקעין
ב_____

תאריך _____

לכבוד

הנדון : סקר מקרקעין

בהמשך להודעה בהתאם לסעיף 11 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-
1969, שהוצאה על ידי

ביום _____, הנך מוזמן בזה להיות נוכח על החלקה מספר _____
בגוש _____

ביום _____ בשעה _____ על מנת להראות את גבולות
החלקה הנדונה

בהתאם לאמור בסעיף 25 לפקודה הנ"ל.

בכבוד רב,

פקיד הסדר המקרקעין

נספח מס' 42

תעודה על פי אמנת האג

תעודה בצרת ריבוע שאורך כל צד הוא 9 ס"מ לפחות ובנסח שלהלן:

APOSTILLE

(convention de la Haye du October 1961)

1. Pays _____
- Le Pr'esent actu Pablice
2. A e'te' sign'e par _____
3. Agissant en qualitt'a de _____
4. Est rev'etu de sceau / timbre de _____
- Atteste
5. a _____
6. le _____
7. Par _____
8. Sous No. _____
9. Seeau / timbre _____
10. Signature _____

1. Country _____
- This Public document
2. Hes been signed by _____
3. Acting in the capacity of _____
4. Bears the seal / stamp of _____
- Cerified
5. at _____
6. the _____
7. by _____
8. . No _____
9. Seal / stamp _____
10. Signature _____

נספח מס' 43

אישור מינהל/רשות מקרקעי ישראל לביצוע מכר עפ"י חוק מקרקעי ישראל

מדינת ישראל

רשות מקרקעי ישראל

מחוז _____

תאריך _____

תיק מס' _____

אל : רשם המקרקעין _____

הנדון : אישור עפ"י חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960

הננו מאשרים בזה, כי ביום _____ אישרה הנהלת מינהל מקרקעי ישראל את העברת

הבעלות בנכס(ים) המפורט(ים) להלן ע"ש _____

מס"ד	המקום	גוש	חלקה	החלקים	שטח החלקה במ"ר
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

☐ העסקה הנ"ל הינה בהתאם לעסקה () בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

☐ שטח הנכס(ים) הנ"ל נכלל במסגרת 100,000 הדונם הנזכרים בעסקה (7) שבסעיף 2 לחוק הנ"ל.

ב ב ר כ ה ,

אחראי מחוזי לרישום והסדר

נספח מס' 44

אישור עמידר לרישום משתכנים בפנקסי המקרקעין

תאריך: _____

לכבוד

רשם המקרקעין _____

א.ג.נ.,

הנדון: רישום בפנקסי המקרקעין

המשתכנים: _____

שם משפחה ושם פרטי מס' זיהוי

פרטי הדירה כרשום בפנקסי המקרקעין :

גוש _____ חלקה _____ חלקת משנה _____

א. זאת לתעודה על פי הודעה על אישור שיכונים ציבוריים שפורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____, הריני לאשר בזה כי הדירה הנ"ל היא בניהולנו.

ב. הרינו לאשר בזה כי לצורך הרישום קיבל כל אחד מהמשתכנים המופיעים לעיל הודעה מוקדמת על הכוונה לרשום את הדירה על שמם, בצירוף דרישה להמציא את כל המסמכים הדרושים לרישום. באותם מקרים שהמשתכנים או קרוביהם הודיעו לנו על פטירת אחד מהם והמציאו את המסמכים הדרושים, מבוצע הרישום על שם היורשים.

ג. ייפוי הכוח שנתנו המשתכנים הנ"ל מתייחס לדירה _____ ואישור מס שבח או מס רכישה המתייחסים לגוש _____ חלקה _____ זהים לדירה שפרטי רישומה בפנקסי המקרקעין הינם כמפורט לעיל.

בכבוד רב,

עמידר בע"מ

נספח מס' 45

אישור עמידר לרישום משתכנים כשהרישום מתבצע ע"י המשתכנים



החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ

פרטי זיהוי											
מחוז	שיכון	פ	בית	א	כ	דירה					

אזור / סניף _____ טל. _____

מען _____ מיקוד _____

תאריך: _____

חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד - 1964

תעודה על פי הודעה על אישור שיכונים ציבוריים שפורסמה
בילקוט פרסומים מס' _____ מיום _____

המשתכנים: שם משפחה ושם פרטי _____ ת.ז. _____

א. _____

ב. _____

ג. _____

וזאת לתעודה כי הדירה מס' _____ בבניין מס' _____, יישוב / שיכון _____.
גוש _____ חלקה _____ חלקת משנה _____
הינה בניהולנו ובנייתו של הבניין החלה לפני ד' בכסלו התשמ"ב (30 בנובמבר 1981).

חשב אזור/סניף _____

מנהל אזור/סניף _____

נספח מס' 46

תצהיר על פי תקנה 11 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011

ת צ ה י ר

אני הח"מ _____ ת.ז. מס' _____, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. ידוע לי כי המקרקעין הרשומים בספר _____ דף _____ (גוש שומה מס' _____ חלקה _____). ששטחם הוא _____ מ"ר וגבולותיהם הם כדלהלן: _____
צפון: _____
דרום: _____
מזרח: _____
מערב: _____

2. ידוע לי כי הרישום של המקרקעין האלה בפנקסי המקרקעין אינו מבוסס על תכנית מאושרת כדין.

3. אני מסכים/ה לקבל את הזכות במקרקעין אלה בהתאם לרישום הקיים.

4. אני מקבל/ת על עצמי כל אחריות לרישום העברה זו ללא צירוף תכנית מאושרת כדין ומבקש/ת מהמפקח על רישום המקרקעין לפטור אותי מהחובה להגיש תכנית, כאמור. וזאת בהתאם לסמכותו עפ"י תקנה 11א לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011.

5. הנני מצהיר/ה כי שמי הוא _____ . החתימה למטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר/ה

תאריך

אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפניי _____ שזיהיתיו/ה לפי תעודת זהות מס' _____ המוכר/ת לי אישית ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/עליה לומר את האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

חתימת עוה"ד