

תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשס"ט - 2009

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 77, 89, 121, 122, 123, 133 ו-168 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969¹ (להלן - החוק), אני מתקין תקנות אלה:

פרק א' – פרשנות

הגדרות

1. בתקנות אלה:

"בעל דירה" - כהגדרתו בסעיף 52 לחוק;

"הממונה" – הממונה על המרשם כמשמעותו בסעיף 118 לחוק;

"המנהל הכללי" - המנהל הכללי של משרד המשפטים;

"המרשם" - כמשמעותו בפרק ט' לחוק;

"הפנקסים" - הפנקסים כמשמעותם בסעיף 123 לחוק;

"חוק הג"א" - חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951²;

"חוק הנאמנות" – חוק הנאמנות, התשל"ט - 1979³;

"חוק התכנון" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965⁴;

"חתימה אלקטרונית מאובטחת" - כהגדרתה בסעיף 1 לחוק חתימה

אלקטרונית התשס"א – 2001⁵;

"לשכה" - כמשמעותה בסעיף 115 לחוק;

"מודד" - כהגדרתו בפקודת המדידות⁶;

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

² ס"ח התשי"א, עמ' 78.

³ ס"ח התשל"ט, עמ' 128.

⁴ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

⁵ ס"ח התשס"א, עמ' 210.

⁶ רא"י, כרך ב', עמ' 1368.

"מוסד תכנון" - כהגדרתו בחוק התכנון ;

"מוסמך בסמכויות רשם" - כמשמעותו בסעיף 116(ב) לחוק ;

"מפקח" – מפקח על רישום מקרקעין כמשמעותו בסעיף 117(א) לחוק ;

"נסח" – העתק מרישום בפנקסי המקרקעין המאושר על ידי לשכת רישום ;

"עורך דין" - בעל רשיון לעריכת דין בישראל ;

"פלט" - כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995⁷ ;

"רואה חשבון" – כהגדרתו בחוק רואי חשבון, התשט"ו – 1955⁸.

"רשם" - כמשמעותו בסעיף 116(א) לחוק.

פרק ב' – ארגון המרשם

2. הממונה העומד בראש המרשם יפעל בסמכויות ובתפקידים שנקבעו לו בחוק ובתקנות לפיו.

הממונה

3. אלה סמכויותיו ותפקידיו הנוספים של מפקח, על אלה שנקבעו לו לפי החוק :

המפקח

(1) קביעת סדרי עבודה ופיקוח על עבודת עובדי לשכתו ;

(2) פיקוח על ביצוע תפקידיהם של הרשמים שנתמנו ללשכות הרישום שבאיזור סמכותו ;

(3) ביצוע כל תפקיד שיטיל הממונה, בין על המפקחים כולם ובין עליו אישית.

⁷ ס"ח תשנ"ה, עמ' 366.
⁸ ס"ח תשט"ו, עמ' 26.

הרשם

4. אלה סמכויותיו ותפקידיו הנוספים של רשם, על אלה שנקבעו לו לפי החוק :

(1) ניהול הפנקסים בלשכת הרישום שעליה נתמנה ;

(2) פיקוח על עבודת עובדי לשכת הרישום ;

(3) ביצוע כל תפקיד שיטיל הממונה, בין על הרשמים כולם ובין עליו אישית.

5. (א) אלה סמכויותיו של המוסמך בסמכויות רשם :

מוסמך בסמכויות
רשם

(1) חתימת שטר ואישור עסקה לרישום לפי החוק ולפי תקנות 12, 13 ו-14 ;

(2) רישום הערות לפי החוק ולפי סימנים ג' עד ה', בפרק ג' שלהלן ;

(3) ביטול הרישום של משכנתה לפי תקנה 71(ג) ;

(4) ביצוע כל תפקיד אחר שיטיל עליו הרשם.

(ב) רשם רשאי להורות, כי סוג של פעולות המוסמך בסמכויות רשם לא ייעשה אלא באישורו.

6. הממונה רשאי להורות, כי סוג פעולות מסוים של רשם לא ייעשה אלא באישורו של המפקח ; הוראה כאמור יכול שתהיה כללית או ללשכה מסוימת.

יחוד פעולות
למפקח

7. (א) אלה הם הפנקסים :

(1) פנקס זכויות ;

(2) פנקס בתים משותפים ;

(3) פנקס שטרות, לגבי מקרקעין בלתי מוסדרים.

(ב) הפנקסים והרישומים בהם יכול שיתנהלו בכתב-יד, בדפוס, בצילום, בסרט מגנטי או ובאמצעות מכשיר מכני, חשמלי או אלקטרוני אחר, ובכל שיטה המתאימה למערכת מיכון, ובכלל אלה מערכת המופעלת באמצעי אלקטרוני או כל אמצעי אחר, לרבות ידני.

8. הממונה יורה על אופן ניהול של הפנקסים וצורת הרישום בהם.

צורת הרישום

פרק ג' – הליכי הרישום

סימן א' – רישום עסקאות

9. (א) רישום עסקה ייעשה על סמך שטר שנערך כדין בידי הצדדים לעסקה ואומת ואושר כאמור בתקנות אלה (להלן - שטר עסקה); השטר יודפס ויהיה לפי הטופס המתאים מבין הטפסים שהורה עליהם הממונה.

(ב) שטר עסקה יוגש לרשם הממונה על הלשכה שרשומים בה המקרקעין נושא העסקה, כשהוא חתום כאמור בתקנה 14 או כשהוא מוכן לחתימה, במקור והעתק ובמספר עותקים נוסף כמספר הצדדים לעסקה;

(ג) לשטר עסקה יצורפו:

(1) מסמכים מודפסים המוכיחים כשירותם של החותמים על השטר, אם הוא עומד להיחתם שלא בידי צד לעסקה; הרשם רשאי להתיר קבלת מסמכים אף אם לא הודפסו, אם ראה כי בנסיבות המקרה יהא זה צודק ויעיל לעשות כן, ובתנאים שקבע.

(2) מסמכים להוכחה כי שולמו כל האגרות, המסים, הארנונות ויתר תשלומי החובה שתשלומם הוא תנאי לרישום עסקה במקרקעין.

(3) הסכמתו לביצוע העסקה של צד שלישי, מקום שדרושה הסכמתו לפי דין או לפי תנאי ששימש יסוד לרישום קודם או על פי נתונים בפנקסים; הסכמתו של צד שלישי תהיה בכתב וחתירתו תאומת בדרך שמאמתים חתימת שטר עסקה.

10. (א) היה אחד הצדדים לעסקה תאגיד, יצורפו לשטר העסקה גם תעודות ומסמכים המעידים על קיום התאגיד, על כשירותו לבצע את העסקה שמבקשים לרשמה ועל החלטתו לבצעה, וכן אישור בכתב מאת עורך דין או רואה חשבון המעיד על כי התקיימו כל אלה וכן על המוסמכים לחתום בשמו של התאגיד; החתימות על גבי ההחלטה יאומתו בידי עורך דין.

(ב) היה אחד הצדדים לעסקה תאגיד זר, יצורף לשטר עסקה, בנוסף לאישור האמור בתקנת משנה (א), גם אישור עורך דין הבקיא בדיני המדינה שהתאגיד רשום בה, כי התאגיד כשיר לבצע את הפעולה לפי אותם דינים.

11. (א) אם הרישום הקיים של מקרקעין אינו מבוסס על תוכנית מאושרת כדין לפי חוק התכנון או לפי פקודת המדידות, תצורף לשטר גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד או שאושרה לפי חוק התכנון, וכן בוקרה ואושרה לפי הוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח - 1998⁹ (להלן – תקנות המודדים); מפקח רשאי לפטור מבקש מחובה זו

(ב) היתה העסקה שרישומה מבוקש שכירות או זיקת הנאה בחלק מסוים ממקרקעין, תצורף לשטר העסקה גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד, אף אם הרישום הקיים של המקרקעין מבוסס על תכנית מאושרת כדין לפי חוק התכנון או לפי פקודת המדידות.

12. (א) התייצבו הצדדים לעסקה לפני הרשם, יבדוק הרשם את המסמכים שהוגשו ויברר אם העסקה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה.

(ב) ראה הרשם כי הצדדים זכאים לבצע את העסקה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה, יחתים את הצדדים על שטר עסקה ויאמת את חתימותיהם בחתימת ידו, לאחר שזיהה אותם והסביר להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנע שהדבר הובן כראוי ושהם חותמים מרצונם.

13. נחתם שטר עסקה ואומת כאמור בתקנה 12(ב), יאשר הרשם את העסקה לרישום, יעבירנה לבקרה ואם העסקה נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס. לאחר רישום העסקה יימסר עותק מהשטר לכל אחד מן הצדדים לעסקה.

⁹ ק"ת תשנ"ח, עמ' 908.

14. (א) התייצבו הצדדים לעסקה לפני עורך דין, יחתים אותם על שטר העסקה, ויאמת חתימותיהם בחתימת ידו, לאחר שזיהה אותם והסביר להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנע שהדבר הובן כראוי ושהם חותמים מרצונם (בתקנה זו - אימות החתימות).

(ב) בנוסף לאימות החתימות, יאשר עורך דין, בכתב, כי בדק את הפרטים המופיעים בשטר העסקה והמסמכים שצורפו לו כאמור בתקנות 9 ו-10 (בתקנה זו - המסמכים) ומצאם מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת; ואולם אימות החתימות יכול שיעשה בידי יותר מעורך דין אחד, ובלבד שחתימתו של כל צד לעסקה תאומת בידי אותו עורך דין.

(ג) הוגש לרישום שטר העסקה שנחתם ואומת על פי תקנה זו, יבדוק הרשם את שטר העסקה והמסמכים שצורפו אליו, ויברר אם העסקה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה.

(ד) ראה הרשם כי הצדדים זכאים לבצע את העסקה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה, יאשר הרשם את העסקה ויעבירנה לבקרה, ואם נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס; עותק מהשטר יימסר לעורך דין שהגיש את השטר לרישום.

(ה) הרשם רשאי להתנות את הגשת שטר העסקה לרישום בקבלת תצלום תעודת הזהות או מסמך מזהה אחר, להנחת דעתו, של מי שהגיש את השטר לרישום ושל הצדדים לעסקה.

מי לא מוסמך
לאמת שטרי
עסקה

15. (א) לא יהא עורך דין מוסמך לאמת שטרי עסקה, אם החליט שר המשפטים, על-פי המלצת ועדה שהוקמה לכך בהודעה ברשומות (להלן - ועדת המלצות), לשלול ממנו את סמכות האימות לתקופה שקבע בהחלטתו או לצמיתות.

(ב) ועדת המלצות תהיה של חמישה חברים כמפורט להלן:

(1) המנהל הכללי - יושב ראש;

(2) הממונה;

(3) שלושה חברים שימנה שר המשפטים בהמלצת לשכת עורכי הדין.

(ג) שלושה מחברי ועדת ההמלצות, ובהם היושב-ראש, יהיו מנין חוקי בדיוניה.

(ד) ועדת המלצות תקבע בעצמה את סדרי דיוניה ואת נוהל עבודתה.

16. (א) המחתיים את הצדדים לעסקה יזהה אותם על פי תעודת זהות או דרכון בר תוקף.

זיהוי צדדים
לעסקה

(ב) ניתן להחתיים צד לעסקה אף ללא הצגת תעודת זהות או דרכון כאמור, אם הוכחה זהותו של החותם להנחת דעת המחתיים; המחתיים כך יציין עובדה זו בגוף השטר המאומת.

(ג) הוראות תקנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, על כל מקרה של קביעת זהותו של אדם לעניין תקנות אלה.

סימן ב' – רישום ירושה

17. רישום ירושה ייערך על פי בקשה של מעוניין בדבר.

רישום ירושה על
פי בקשה

הגשת הבקשה

18. (א) הבקשה לרישום ירושה תוגש בלשכה שרשומים בה המקרקעין שמבקשים את רישומם.

(ב) לבקשה יצורף צו ירושה, צו קיום צוואה או צו מינוי מנהל עזבון, אם ניתן, מאת בית משפט, בית דין דתי או רשם לעניני ירושה.

רישום ירושה של שכירות מתבטלת

19. (א) הוגשה בקשה לרישום ירושה של שכירות, וראה הרשם כי לפי תנאי השכירות רשאי המשכיר לבטלה בשל מותו של השוכר או בגלל אירוע הנובע ממותו, יעכב את רישום הירושה, ימציא למשכיר הודעה על הבקשה ויבקשנו להודיע עמדתו תוך ארבעה עשר ימים מיום קבלת ההודעה.

(ב) הודיע המשכיר לרשם, תוך התקופה האמורה, על התנגדותו לרישום הירושה, לא תרשם הירושה אלא על פי צו מפורש של בית משפט מוסמך או אם הודיע המשכיר לאחר מכן על הסכמתו לרישומה.

(ג) לא הודיע המשכיר על התנגדותו, או הודיע על הסכמתו לרישום הירושה, יורה הרשם על רישום הירושה כמבוקש.

תחולת סימן א'

20. הוראות סימן א' יחולו, בשינויים המחויבים, על רישום ירושה לפי סימן זה, ולעניין זה יראו את הבקשה לרישום ירושה כשטר עסקה.

סימן ג' – רישום הערות ומחיקתן

**רישום הערת
אזהרה**

21. (א) רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק יהיה על פי בקשה חתומה על ידי המתחייב או הזכאי, המאומתת בידי עורך דין או רשם, בדרך שמאמתים שטר עסקה; הבקשה תוגש לרישום בלשכה שרשומים בה המקרקעין שמבקשים את רישומם.

(ב) לבקשה יצורפו מסמכים אלה:

(1) התחייבות בכתב כמשמעותה בסעיף 126 לחוק;

(2) אין המתחייב בעל הזכות הרשומה – כתב הסכמה לרישום ההערה, בחתימת ביד בעל הזכות הרשומה, המאומתת בידי עורך דין או רשם;

(3) מסמכים המוכיחים את זהות כל מי שחתם על ההתחייבות, לרבות מסמכים כאמור בתקנה 10, לפי העניין.

**מחיקה של הערת
אזהרה**

22. (א) בקשה למחיקת הערת אזהרה כאמור בסעיף 132(א)(1) לחוק, תוגש ללשכה שרשומה בה ההערה שמבקשים למחוק, והיא תאומת בידי עורך דין או רשם בדרך שמאמתים שטר עסקה.

(ב) לבקשה כאמור בתקנת משנה (א) יצורפו מסמכים כאמור בתקנה 21(ב) ו-3).

**סמכות הרשם
לדרוש מסמכים
נוספים**

23. לא היה בבקשה ובמסמכים שהוגשו לפי סימן זה כדי להוכיח, להנחת דעתו של הרשם, כי התקיימו התנאים הקבועים בחוק לרישום ההערה או למחיקתה, לפי העניין, רשאי הרשם לבקש כי יוגשו לו מסמכים נוספים, ככל שיידרשו.

24. הוראות סימן זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על רישום הערות לפי סעיף 128 לחוק ומחיקתן.

**הערה על צורך
בהסכמה**

סימן ד' – רישום הערות נוספות

25. ההערות המפורטות בסימן זה יירשמו בידי הרשם בנוסף להערות שנקבעו בסימן ב' של פרק ט' לחוק ובכל דין אחר.	הערות נוספות על ההערות שבחוק
26. על פי בקשת שולח, ירשום רשם הערה על ביטול הרשאה שאינה בלתי חוזרת כאמור בסעיף 14(ב) לחוק השליחות, התשכ"ה-1965 ¹⁰ .	הערה על ביטול הרשאה
27. (א) לפי בקשת יושב-ראש מוסד תכנון ירשום רשם הערה על היעוד או על השימוש שנקבע למקרקעין פלוניים מכח חוק התכנון, או על הוראה של תכנית או תנאי בהיתר שניתנו לפי חוק התכנון.	הערה על יעודם של מקרקעין
(ב) בוטל היעוד או השימוש שנרשם כאמור, או שונו הוראות של תכנית או תנאים בהיתר, יורה רשם, לפי בקשת מי שביקש את רישום ההערה, על מחיקתה.	
28. (א) על פי בקשת הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים מקרקעין פלוניים, או על פי בקשת מפקד הג"א, ירשום רשם הערה כי אותם מקרקעין, או חלק מסוים בהם, נועדו לשמש מקלט או מחסה ציבורי כמשמעותם בחוק הג"א.	הערה על מקלט או מחסה
(ב) בוטלה הועדת מקרקעין למקלט או למחסה ציבורי, יורה רשם על מחיקת ההערה, לבקשת הרשות המקומית, מפקד הג"א, ועדת הערר האמורה בסעיף 13(ד) לחוק הג"א או אדם המעוניין באותם מקרקעין, שצורפו לה תעודות המוכיחות את ביטול הועדת המקרקעין כאמור.	
29. (א) על פי בקשת מוסד תכנון, ירשום רשם הערה בדבר אי-התאמת בנין להיתר שנתן מוסד התכנון על פי הוראות חוק התכנון.	הערה על אי התאמה
(ב) רשם רשאי להורות על מחיקת הערה שנרשמה כאמור בתקנת משנה (א), על פי בקשת מוסד התכנון שביקש את רישומה של ההערה, או על פי בקשת אדם המעוניין באותם מקרקעין, שצורפו לה תעודות המוכיחות כי עילת ההערה התבטלה.	

¹⁰ ס"ח תשכ"ה, עמ' 220.

30. (א) נרשמו מקרקעין או חלק מסוים מהם כנכסי הקדש ציבורי בפנקס ההקדשות הציבוריים, כמשמעותם בחוק הנאמנות, יודיע על כך רשם ההקדשות לרשם, והרשם ירשום הערה בדבר קיומו של רישום כאמור.

הערה על נכסי
הקדש ציבורי

(ב) נמחק הקדש מפנקס ההקדשות הציבוריים, יודיע על כך רשם ההקדשות לרשם, והרשם יורה על מחיקת ההערה.

סימן ה' – רישום פסקי דין וצווים

31. רשם ירשום כל פסק דין, צו או החלטה אחרת של בית משפט, אם הורה בית המשפט על רישומה, או אם קיימת בדין הוראה המחייבת רישומם בפנקסים.

רישום פסקי דין
והחלטות אחרות
של בתי משפט

32. רשם ירשום פסק דין, צו או החלטה אחרת של רשות המוסמכת להורות על רישום החלטותיה, אם הורתה הרשות על הרישום או שקיימת בדין הוראה המחייבת רישומם בפנקסים.

רישום החלטות
וצווים של רשויות
אחרות

33. פסק דין, צו או החלטה, כאמור בתקנות 31 או 32, יכול שיוגשו לרישום במישרין בידי בית המשפט או הרשות, לפי העניין, או בידי אדם מעוניין המבקש זאת.

הגשת המסמך
לרישום

סימן ו' – רישום זכות קדימה ומימושה

34. זכות קדימה על פי הסכם כאמור בסעיף 99 לחוק תירשם בדרך שנרשמת עסקה, והוראות סימן א' יחולו על רישומה בשינויים המחויבים.

זכות קדימה על פי
הסכם

35. (א) יורש המבקש לרשום זכות קדימה כאמור בסעיף 100(ב) לחוק, יגיש בקשתו לרשם; לבקשה יצורף העתק מצו הירושה או צו קיום הצוואה, לפי העניין.

רישום זכות
קדימה של יורש

(ב) המבקש יציין בבקשתו לגבי חלקם של אילו יורשים הוא מבקש לרשום את זכות הקדימה, או אם הוא מבקש לרשמה לגבי חלקם של כל יתר היורשים.

(ג) ראה הרשם - על פי צו ירושה או צו קיום צוואה ועל פי ראיות נוספות שהוגשו לו - כי בקשת היורש בדין יסודה, תירשם זכות הקדימה.

36. קיבל רשם העתק מהצעה שנשלחה לבעל זכות קדימה כאמור בסעיף 102 (א) לחוק, ירשום הרשם הערה על כך.

הערה על הצעה
לרכישת מקרקעין

37. בעל זכות קדימה שקיבל הצעה כאמור בתקנה 36, וביקש להפקיד בידי רשם את המחיר הנדרש, ימסור לרשם העתק מן ההודעה ששלח למציע על הסכמתו לרכוש את המקרקעין כמוצע, אישור מסירת ההודעה בדואר רשום והמחאה לזכות המציע ולהנחת דעתו של הרשם על הסכום הנקוב בהצעה כתמורת המקרקעין או הזכות; רשם ירשום הערה על ההפקדה ויודיע עליה למציע.

הפקדת המחיר

38. שילם בעל זכות קדימה למציע את המחיר הנדרש, ימסור לרשם אישור של המציע על קבלת הסכום או אישור על מסירתו למציע באמצעות הדואר.

הודעה על תשלום
למציע

39. הופקד המחיר בידי הרשם כאמור בתקנה 37 או הומצאה לרשם הודעה על תשלום למציע כאמור בתקנה 38, יחולו על ביצוע העסקה ורישומה הוראות סימן א', בשינויים המחויבים.

ביצוע ההעברה

סימן ז' – רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה

40. (א) הסכם שיתוף כאמור בסעיף 29(א) לחוק יירשם על פי בקשה חתומה בידי כל הבעלים, ומאומתת בדרך שמאמתים שטר עסקה; לבקשה יצורף הסכם שיתוף חתום בידי כל הבעלים.

רישום הסכם
שיתוף

(ב) הוראות סימן א' יחולו על רישום הסכם שיתוף, בשינויים המחויבים.

41. זיקת הנאה תרשם בדרך שנרשמת עסקה והוראות סימן א' יחולו בשינויים המחויבים.

רישום זיקת הנאה

42. חוות דעת כאמור בסעיף 42(א) לחוק ייתן על ידי המפקח לאחר שהומצאו לו להנחת דעתו, מסמכים אלה :

- (1) החלטת בית המשפט שנתבקשה בה חוות הדעת ;
- (2) תשריט הבית על דירותיו, להנחת דעתו של המפקח ;
- (3) כל מסמך אחר הנחוץ לו למתן חוות הדעת.

סימן ח' – רישום ראשון, חידוש רישום ותיקון שטח או גבולות

43. (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 שבתקנות 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, שפורטו 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 - של כל אדם שיש לו זכות במקרקעין סמוכים הטעונה רישום בפנקס.

(6) רשימה המפרטת 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.

44. (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).

(ג) מגיש הבקשה ימציא כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

45. (א) בקשה לתיקון רישום לא נכון של שטח או גבולות של מקרקעין לא מוסדרים, תוגש למפקח באמצעות הרשם שבלשכתו רשומים המקרקעין.

(ב) בבקשה יפורטו כל העובדות המשמשות יסוד לתיקון המבוקש ויצורפו לה:

(1) תשריט המתאר את המקרקעין ואת התיקון המבוקש, שהוכן ונחתם בידי מודד, וכן בוקר ואושר ככשר לרישום לפי תקנות המודדים, החתום בידי כל בעלי המקרקעין הסמוכים, כשהחתימות מאומתות בידי עורך דין; לא עלה בידי מגיש הבקשה להחתיים את בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים כאמור, יצרף לבקשה תצהיר מפורט ומנומק בדבר הסיבות לכך;

(2) נסח מאושר מרישום המקרקעין בפנקסי מס רכוש וקרן פיצויים ובפנקסי הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין, או אישור מאת מנהל מס רכוש וקרן פיצויים וראש הרשות המקומית כי המקרקעין אינם רשומים בפנקסייהם;

(3) רשימה שפורטו בה שמו ומענו של כל אדם, זולת המבקש, שיש לו זכות באותם מקרקעין.

(4) רשימה שפורטו בה פרטי הרישום של כל המקרקעין הסמוכים וכן שמו ומענו של כל אדם שיש לו זכות בהם;

(5) נסחי הרישום של המקרקעין הגובלים, ככל שאלה רשומים;

(6) תצהיר לאימות העובדות שפורטו בכתב הבקשה והרשימות האמורות בפסקאות (3) ו-(4).

(ג) המבקש יגיש כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

**מסירת הודעה
לבעלי הזכויות**

46. בנוסף לפרסום 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 - מעונין), וכן ליועץ המשפטי לממשלה אם הבקשה לא הוגשה מטעם המדינה, ורשאי הוא להורות על פרסום הבקשה בעיתונים.

הגשת התנגדות

47. (א) התנגדות לרישום, לחידוש רישום או לתיקון רישום מבוקש לפי תקנות 43 עד 45, תוגש בשני עותקים ובצירוף עותק אחד לכל מעונין; הוגשה בקשה או התנגדות קודמת, על ידי מספר 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 מעונין.

**מתן צו רישום
במקרה שלא
הוגשה התנגדות**

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

**דיון כשהוגשה
התנגדות**

49. (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 ייראה לו דרוש למען הצדק, להתיר למתנגד להשיב לטענות המבקש.

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

50. (א) שמע המפקח את טענות המתנגד וראה כי אין בהן לכאורה כדי להצדיק את דחיית הבקשה, רשאי הוא 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 או לדחות את הבקשה.

החלטת המפקח

51. החלטה מנומקת של המפקח תימסר למבקש ולמתנגדים סמוך ככל האפשר לאחר מתן ההחלטה.

מסירת ההחלטה

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

תוכן הצו

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

ביצוע הרישום

סימן ט' – רישום בית משותף, תיקון הרישום וביטולו

54. (א) בקשה לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים תוגש למפקח שבתחום לשכתו נכללים המקרקעין שלגביהם מוגשת הבקשה, בשני עותקים זולת אם הורה המפקח להגישה במספר עותקים גדול יותר.

(ב) לבקשה יצורפו:

(1) תשריט הבית, מאושר על ידי מוסד תכנון, או תשריט אחר הנותן, להנחת דעתו של המפקח, תמונה נאמנה של הבית ודירותיו;

(2) תקנון הבית או הודעה שהמבקשים מאמצים את התקנון המצוי;

(3) המלצה למינוי נציגות זמנית לבית המשותף;

(4) כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

55. (א) ראה המפקח כי נתקיימו כל התנאים למתן צו רישום כמפורט בסעיף 143 לחוק, וכי הבית ראוי להירשם בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142, ייתן את צו הרישום.

מתן צו רישום

(ב) ניתן הצו שלא בהסתמך על תשריט מאושר על ידי מוסד תכנון, יצויין הדבר, במועד רישום הבית על דירותיו בפנקס, בנסח הרישום של כל תת חלקה בבית; הוגש למפקח, לאחר מתן הצו, התשריט שלפיו נרשם הבית, כשהוא מאושר על ידי מוסד התכנון כאמור בתקנה 54 (ב)(1) - יורה המפקח על מחיקת ציון הדברים.

56. נתן המפקח צו רישום כאמור בתקנה 55, צו לתיקון צו רישום, כאמור בתקנה 59, או צו לביטול רישום, כאמור בתקנה 60, ואין עוד ערר או ערעור עליו, יעבירונו לרשם, והרשם ירשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים לפי הוראות צו הרישום.

רישום הבית

57. (א) הוגשה למפקח בקשה לרשום שני בתים או יותר כבית משותף אחד, כאמור בסעיף 142(ב) לחוק, וראה המפקח כי מהתשריט שצורף לבקשה נובע, על פני הדברים, שהחלקה או החלקות שעליהן הוקמו הבתים אינן ניתנות לחלוקה כאמור באותו סעיף, ייתן צו רישום, ובלבד שנתמלאו התנאים האחרים למתן הצו.

(ב) לא ראה המפקח כאמור בתקנת משנה (א), יורה למבקש להמציא את הבקשה למוסד התכנון שבתחום סמכותו נמצאים המקרקעין שלגביהם הוגשה הבקשה, ולא ייתן צו רישום כמבוקש אלא אם כן קבע מוסד התכנון כי החלקה או החלקות אינן ניתנות לחלוקה כאמור בסעיף 142(ב) לחוק.

(ג) קבע מוסד התכנון כי החלקה או החלקות אינן ניתנות לחלוקה כאמור, ייתן המפקח את צו הרישום, ובלבד שנתמלאו התנאים האחרים למתן הצו.

58. בעל דירה או בעל זכות בדירה, המבקש תיקון צו הרישום, יצרף לבקשתו:

בקשה לתיקון צו
רישום

(1) תשריט הבית, 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;

(2) העתק של הבקשה עבור כל בעל דירה ובעל זכות בדירה בבית המשותף, זולת המבקש.

(3) כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

**הגשת טענות
והחלטת המפקח
בבקשה לרישום
או לתיקון רישום**

59. (א) הוגשה בקשה לרישום בפנקס הבתים המשותפים או לתיקון צו רישום, ימסור המפקח הודעה על כך לפי העניין, לכל בעל דירה ולכל בעל זכות בדירה, זולת המבקש (בסימן זה - שכן), ויציין בה כי באפשרותו לטעון טענותיו לבקשה ויצרף אליה העתק מהבקשה.

(ב) שכן רשאי, תוך חמישה עשר ימים מן היום שנמסרה לו ההודעה, להגיש למפקח טענות בכתב בקשר לבקשה.

(ג) המפקח ידון בבקשה ובטענות שהוגשו לו - אם הוגשו - על סמך החומר בכתב שהוגש לו, בלי לשמוע את הצדדים, ואולם רשאי הוא, מטעמים מיוחדים, להורות על קיום דיון לפניו.

(ד) לאחר הדיון בטענות כאמור בתקנת משנה (ג) או עם תום המועד להגשת טענות - אם לא הוגשו, ייתן המפקח צו לרישום כאמור או לתיקון צו הרישום או ידחה את הבקשה.

(ה) נתן מפקח צו לתיקון הרישום על סמך תשריט שאינו מאושר על ידי מוסד התכנון, כאמור בתקנה 158(1), יחולו הוראות תקנה 55(ב), בשינויים המחויבים.

**בקשה לביטול
הרישום בפנקס
הבתים
המשותפים**

60. בעלי הדירות בבית משותף המבקשים כולם לבטל את רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים, יצרפו לבקשתם העתק מהבקשה עבור כל בעל זכות בדירה מדירות הבית המשותף, זולת בעלי הדירות.

**הגשת טענות
בהליך לביטול
הרישום**

61. הוגשה בקשה לביטול הרישום בפנקס הבתים המשותפים, כאמור בתקנה 60, או שהמפקח התכוון לבטל את הרישום מיזמתו משראה שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס, כאמור בסעיף 146 לחוק, ימסור המפקח הודעה על כך לכל בעל דירה ולכל בעל זכות בדירה, ומשעשה כן יחולו הוראות תקנה 59, בשינויים המחויבים.

62. משהוגשה בקשה לרישום בית הנמצא בבעלות משותפת של מספר בני אדם, רשאי מפקח, לאחר שהומצאו לו הוכחות כאמור בתקנה 9(ג)(2), לצוות בצו הרישום על העברת חלקים בלתי מסויימים בדירות משותף לשותף.

63. המפקח רשאי בצו הרישום, לצוות כי הבעלות בדירה שהיתה מוחכרת לחוכר ערב הרישום תירשם בשם החוכר כאמור בסעיף 143(ג) לחוק, אם נתבקש לכך על ידי הבעל והחוכר ואם שוכנע כי ביטול החכירה והעברת הבעלות נעשים עקב הרישום בפנקס הבתים המשותפים בלבד.

סימן י' – חלוקה, פיצול ואיחוד

64. בסימן זה –

”חלוקה חדשה” – כהגדרתה בסעיף 21(2) לחוק התכנון;

”פעולת תכנון” – חלוקה, פיצול או איחוד של חלקות כמשמעותן בחוק התכנון.

”תכנית לצרכי רישום” – כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס”ט - 2009¹¹.

¹¹ ק”ת התשס”ט, עמ’ 646

65. (א) רישום פעולת תכנון ייעשה על סמך בקשה החתומה בידי כל בעלי המקרקעין שבתחומם מתבצעת אותה פעולה; חתימת הבעלים תאומת בידי מי שהוסמך לפי סימן א' לאמת חתימה על שטר.

(ב) לבקשה יצורפו מסמכים אלה :

- (1) תכנית לצרכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, ומאושרת בהתאם לחוק התכנון והחתומה בידי יושב הועדה המקומית כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה;
- (2) תכנית לצרכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, ומאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות;
- (3) טופס תיאור כללי של הקרקע המתייחס למקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, חתום בידי מי שמוסמך לכך במרכז למיפוי ישראל;
- (4) סדר פעולות, הכולל את הפעולות המבוקשות לביצוע ולרישום על פי סדרן, בהתאמה לתכנית לצרכי רישום כאמור בפסקה (1), וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד או ייחוד זיקות הנאה, לפי הצורך; רשם רשאי לפטור מחובת הגשת מסמך כאמור, אם ראה כי בנסיבות המקרה ראוי וצודק לעשות כן;
- (5) כל מסמך אחר הדרוש למתן החלטה בבקשה.

(ג) את התכניות לצרכי רישום המנויות בתקנת משנה (ב)(1) ו-(2) ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.

66. (א) רישום חלוקה חדשה ייעשה על פי בקשה החתומה בידי יושב ראש ועדת התכנון שאישרה את החלוקה, שיצורפו לה מסמכים אלה:

(6) סדר פעולות האיחוד והחלוקה, הכולל את פירוט הפעולות על פי סדרן בהתאמה לתכנית לצרכי רישום כאמור בפסקה (5) וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, בהתאם לצורך;

(7) הוראות ותשריט התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, ובכלל זה הוראות בדבר רישום זיקות הנאה ושיעבודים אחרים, הנושאים חותמת בדבר אישורם על ידי מוסד התכנון;

(8) העתק טבלת ההקצאה או טבלת הקצאה והאיזון של התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, לפי העניין, הנושאת חותמת של מוסד התכנון בדבר אישורה;

(9) תכנית לצרכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, ומאושרת בהתאם לחוק התכנון והחתומה בידי יושב מוסד התכנון כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה;

(10) תכנית לצרכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, ומאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות;

(11) כל מסמך אחר הדרוש למתן החלטה בבקשה.

(ב) את התכניות לצרכי רישום המנויות בתקנת משנה (א) (4) ו-(5) ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.

(5) כל מסמך אחר הדרוש למתן החלטה בבקשה.

67. (א) היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון או חלוקה החדשה, לפי העניין, מוחכרים או משועבדים במשכנתא או בזיקת הנאה או בזכות קדימה, או כפופים להערה שנרשמה, יפרט הרשם את הפרטים בדבר רישומן של זכויות או הערות כאמור בחלקה או בחלקות שיווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

(ב) היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין, רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יפרט מפקח את הפרטים בדבר רישומו או תיקונו של צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים, בחלקה או בחלקות שיווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

(ג) הוקצו מקרקעין לפי טבלת הקצאה ואיזון, או לפי טבלת הקצאה, 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.

(ד) בכפוף להוראות סימן זה, משראה רשם כי הומצאו כל המסמכים הדרושים לרישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, וכי אין מניעה לרישומה, ירשום את פעולת התכנון או החלוקה החדשה כפי שאושרה.

סימן י"א – ביטול רישומים

68. ראה רשם כי מבנים או נטיעות רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יורה על ביטול הרישום וירשום את המבנים או הנטיעות והקרקע כיחידה אחת.

מחוברים שנרשמו
בנפרד מהקרקע

69. ראה רשם כי זכות במקרקעין מוזגה בזכות אחרת שבאותם המקרקעין, רשאי הוא למוזג את הרישומים.

מיזוג זכויות

70. מפקח רשאי, על פי בקשת צד מעוניין או על פי הודעת רשם, ולאחר שנתן הזדמנות לכל אדם שזכותו עלולה להיפגע מכך להביא בפניו טענותיו וראיותיו, לבטל רישום בפנקסים, אם נוכח שהזכות הרשומה פקעה, בין מכוח דין ובין משום שנסתיימה התקופה שנקבעה לתקפו של הרישום ובין בשל מאורע שנקבע כמפקיע תקפו של רישום.

ביטול זכות רשומה

71. (א) כל רישום ניתן לביטול על פי בקשת הצדדים, ובלבד שחתמו על שטר ביטול בדרך שחותמים על שטר עסקה.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א)-

(1) רשאי מפקח להורות על ביטולו של הרישום על פי בקשתו של בעל הזכות המתבטלת בלבד, אם ראה כי בנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל לעשות כן, ובתנאים שהורה.

(2) רשאי רשם להורות על ביטול הרישום של משכנתה על פי בקשת בעל המשכנתה שהוא תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א – 1981.¹²

¹² ס"ח התשמ"א, עמ' 232.

72. (א) ממשכן המבקש לפדות את חובו על ידי הפקדת המגיע ממנו בידי הרשם והפקעת המשכנתה, כאמור בסעיף 89 לחוק, יגיש לרשם בקשה על כך ויצרף לה:

(1) שטר המשכנתה או העתק מאושר שלו ;

(2) ראיות לסירובו של בעל המשכנתה לקבל את החוב מהממשכן, או לאי-יכולתו של הממשכן לסלק את החוב לבעל המשכנתה אף שנקט צעדים סבירים לעשות כן ;

(3) ראיה על סכום החוב וכל סכום אחר המגיע לבעל המשכנתה לפי תנאיה או המחאה להנחת דעתו של הרשם.

(ב) הממשכן יפקיד על פי הוראת הרשם את המגיע ממנו לפי תקנת משנה (א) (3) לפי הוראות החשב הכללי במשרד האוצר או מי שהוא הסמיכו לכך.

(ג) רשם ימסור הודעה לבעל המשכנתה על ההפקדה ויזמינו להופיע בלשכה לקבלת המופקד ולחתימת שטר פדיון המשכנתה בתוך תקופה שנקבעה בהודעה ושלא תפחת מחמישה-עשר ימים ; לא היה מענו של בעל המשכנתה ידוע לרשם, יפרסם הרשם את ההודעה בשני עיתונים יומיים, ויכול הרשם לפטור מחובת הפרסום כאמור אם ראה שבנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל לעשות כן.

(ד) הופיע בעל המשכנתה תוך התקופה שנקבעה בהודעה, ישלם לו הרשם את המגיע לו ויחתימו על שטר פדיון המשכנתה ; לא הופיע כאמור או שהופיע אך סירב לחתום על השטר, וראה הרשם כי אין מניעה להפקעת המשכנתה, לא בדין ולא בתנאי המשכנתה או ברישום בפנקסים, יורה על הפקעתה ומחיקתה בהתאם לכך.

73. (א) בקשה למחיקת עיקול כאמור בסעיף 157א לחוק יגיש מי שהעיקול נרשם לזכותו (בתקנה זו – הזוכה) או בעל הזכות המעוקלת;

(ב) לבקשה יצורפו מסמכים אלה:

(1) העתק מהודעת העיקול מאושר כמתאים למקור על ידי לשכת הרישום;

(2) הוגשה הבקשה על ידי בעל הזכות המעוקלת בלבד – כתב הסכמה החתום ביד הזוכה, מאומת בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה, או תצהיר של בעל הזכות המעוקלת המפרט את הסיבות שבעטיין לא ניתן היה לקבל את הסכמת הזוכה, לרבות הניסיונות שנעשו לאתר את מענו.

(3) כל מסמך אחר הדרוש, להנחת דעתו של הרשם, למתן החלטה בבקשה.

(ג) החליט הרשם למחוק את העיקול, ישלח הודעה על כך לזוכה, ארבעים וחמישה ימים לפחות לפני המחיקה; החליט הרשם כאמור על סמך בקשה שלא צורף לה כתב הסכמה כאמור בתקנת משנה (ב), בשל חוסר אפשרות לאתר את הזוכה, והשתכנע הרשם כי נעשו מאמצים סבירים לאתר את מענו, יורה הרשם על פרסום הודעה כאמור בשני עיתונים יומיים, ארבעים וחמישה ימים לפחות לפני המחיקה.

פרק ד' – עררים

74. (א) התקופה להגשת ערר לממונה על החלטת רשם או מפקח, כאמור בסעיף 121 לחוק, היא חמישה עשר ימים מן היום שנמסרה ההחלטה לעורר, ואם לא נמסרה לו – מן היום שהגיעה לידיעתו.
(ב) הממונה רשאי, מטעמים שיירשמו, להאריך את המועד הקבוע בתקנת משנה (א).

התקופה לערר
לממונה

סיכומים נוספים

75. (א) הממונה רשאי לבקש מכל צד בערר שיגיש לו סיכומים נוספים של טענותיו בכתב או בעל פה, בנושאים שהממונה יורה, בנוסף לחומר שהיה בפני הרשם או המפקח.

(ב) סיכומים נוספים שהוגשו כאמור בתקנת משנה (א), יובאו לידיעת יתר הצדדים בערר - ואם הם מוגשים בעל פה לא יישמעו אלא אם כן הוזמנו יתר הצדדים להיות נוכחים בעת השמעתם - וניתנה להם ההזדמנות להעיר הערותיהם.

התקופה לערעור לבית המשפט

76. (א) התקופה לערעור לבית המשפט המחוזי על החלטת הממונה, כאמור בסעיף 122 לחוק, היא חמישה עשר ימים מיום שנמסרה ההחלטה למערער, ואם לא נמסרה לו – מן היום שבו הגיעה לידיעתו.

(ב) ניתנה החלטה בערר לפי סימן זה, ואין עוד ערעור עליה, יעביר אותה הממונה לרשם והרשם יפעל לפי ההחלטה, ככל הנדרש.

פרק ה' – בתים משותפים ובתים שאינם רשומים כבתים משותפים

סימן א' – יישוב סכסוכים

הגדרות

77. בסימן זה –

”תביעה” - הליך משפטי לפני מפקח להכרעה בסכסוך לפי סימן ד' של פרק ו' ופרק ו'1 לחוק.

”תקנות סדר הדין האזרחי” תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ”ד - 1984.¹³

החלת סדר הדין האזרחי

78. תקנות סדר הדין האזרחי יחולו, בשינויים המחוייבים, על סדרי הדין בהליך לפי סימן זה בכל ענין שלא נקבעה לגביו הוראה אחרת בחוק זה או בתקנות אלה.

מקום הגשת התביעה

79. התביעה תוגש למפקח הממונה על הלשכה שרשום בה או עשוי להרשם בה הבית כבית משותף.

¹³ ק”ת תשמ”ה, עמ’ 342.

80. כתב התביעה יכיל את הפרטים כאמור בתקנות סדר הדין האזרחי, וכן פרטים אלה :

(1) כתובת הבית ;

(2) מספר הגוש והחלקה ;

(3) מספר המבנים בבית ;

(4) מספר הדירות בכל מבנה ;

(5) מספר הכניסות.

צירוף מסמכים
לכתב התביעה
בבית שאינו רשום
כבית משותף

81. לכתב תביעה בסכסוך בבית שאינו רשום כבית משותף יצורפו בין היתר עותק של התקנון המוסכם, כאשר התביעה מבוססת על תקנון מוסכם בין בעלי הדירות, וכן פרוטוקול מאסיפת בעלי הדירות בדבר מינוי נציגות- כאשר התביעה מוגשת על ידי נציגות הבית.

מיזוג

82. מפקח רשאי למזג תביעות התלויות ועומדות לפניו, לדון בהן במשותף ולתת החלטה אחת בכולן, אם התביעות נוגעות לאותו בית משותף או לאותו בית שאינו רשום כבית משותף.

83. התקופה לערעור לבית המשפט המחוזי על החלטת המפקח לפי סימן זה היא ארבעים וחמישה ימים מן היום שהומצאה בו ההחלטה למערער.

סימן ב' – ניהול ופיקוח

84. (א) בקשה לרישום תקנון מוסכם לבית משותף או לשינוי הוראות התקנון, תוגש למפקח בין אגב בקשה לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או לתיקון הרישום ובין בבקשה נפרדת.

רישום תקנון לבית
משותף

(ב) כל חתימה על בקשה לפי תקנה זו תאומת בדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה.

(ג) ראה המפקח, כי עורכי התקנון זכאים לבקש את רישום התקנון או השינוי, וכי אין מניעה לרישום התקנון או השינוי, יאשר את הבקשה ויורה על רישום התקנון או השינוי בפנקס הבתים המשותפים ועל תיקון הצו, לפי העניין.

85. קבעו בעלי הדירות בתקנון נציגויות נפרדות ואסיפות כלליות נפרדות למבנים או לאגפים, ייקבעו בו בעלי הדירות הוראות בדבר חלוקת הסמכויות בין הנציגות הכוללת ובין הנציגויות הנפרדות וכן את דרכי כינון של הנציגות הכוללת והנציגויות הנפרדות.

נציגויות נפרדות
למבנים או לאגפים

86. ציווה המפקח, לפי סעיף 60(ב) לחוק, על בעל הדירה בבית משותף שנהרס להעביר את זכותו למי שקבעו בעלי הדירות המשקמים את הבית, או למי שציווה המפקח, ונתגלעו חילוקי דעות לגבי שווי הזכות, יקבע המפקח את שווי הזכות לאחר שקיבל חוות דעת מאת שמאי ממשלתי.

פרק ו' – הוראות שונות

87. הממונה יקבע את הנוהל למחיקת רישום סוגי המקרקעין שהיו קיימים מכוח החקיקה העותמנית.

88. (א) בקשה לפי סעיף 111 לחוק לאשר עסקה במקרקעי יעוד או התחייבות לעשות עסקה כאמור, תוגש בארבעה העתקים לממונה על המרשם; בבקשה יפורטו היעוד שמשמשים לו המקרקעין, המניעים המחייבים אישור העסקה או ההתחייבות והצעדים הננקטים להבטחת ייעודם של המקרקעין; לבקשה יצורפו תשריט המקרקעין וטיוטת ההסכם או ההתחייבות לעשיית העסקה.

(ב) הממונה יעביר לשר שני עותקים מהבקשה עם הרצופות, בצירוף הערותיו.

(ג) נתן השר החלטתו בבקשה, יודיענה לממונה על המרשם.

(ד) בתקנה זו, "השר" - השר שקבעה הממשלה לצורך אישור עסקה או התחייבות כאמור בסעיף 111 לחוק, אם קבעה, באופן כללי או לעניין מסוים. 89. כל החלטה או הוראה אחרת של הממונה, של מפקח או של רשם, תהיה בכתב ותכלול הנמקה ממצה.

90. (א) הממונה רשאי להורות על טפסים לבקשות, לשטרות, לצווים ולמסמכים אחרים הנערכים לענין תקנות אלה.

(ב) מסמך שיש לערכו לפי טופס כאמור בתקנת משנה (א) יהא ערוך בשינויים המחוייבים לפי הנסיבות ואין חובה שיהא העתק מילולי ממנו.

(ג) הממונה רשאי להורות כי טופס מסוים יוגש לרישום על גבי נייר מיוחד שיורה.

עיון בפנקסים

91. (א) כל אדם המבקש לעיין בפנקסים יגיש בקשה לעיון שיצוינו בה, בין השאר, פרטי המקרקעין שלגביהם מבוקש העיון, וישלם את האגרה שנקבעה לכך.

(ב) עיון בפנקסים ייעשה באמצעות צפיה במידע על רישום נכס או זכות בפנקסי המקרקעין, לרבות באמצעות ספק שירותי מידע אלקטרוני כהגדרתו בתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה – 1974¹⁴.

קבלת נסחים

92. (א) כל אדם המבקש לקבל נסח מהרשום בפנקסים יגיש בקשה לרשם שיצוינו בה, בין השאר, פרטי המקרקעין שלגביהם מבוקש נסח הרישום, וישלם את האגרה שנקבעה לכך.

(ב) קבלת הנסח יכול שתהא במסירת תצלום או במסירת פלט כשהם מאושרים בידי רשם או בדרך אחרת, כפי שיוורה הממונה.

עיון באוסף תעודות

וקבלת עותקים מאושרים

93. (א) המבקש לעיין במסמכים ששימשו יסוד לרישום בפנקס (להלן - אוסף תעודות) או לקבל עותק מאושר מהם, יגיש בקשה, ויפרט בה את העניין שיש לו באוסף התעודות.

(ב) ראה הרשם כי המבקש קשור במישרין לאוסף התעודות ושהעיון בו אינו עלול לפגוע באחר, יאשר את הבקשה ויפרט את התעודות שבהן רשאי המבקש לעיין או שמהן רשאי הוא לקבל מהן עותק מאושר.

(ג) עותק מאושר מאוסף תעודות יכול שיינתן בצילום מאושר של המקור או בהעתק מאושר של התעודות לאחר שהן נסרקו ונחתמו בחתימה אלקטרונית מאובטחת.

(ג) הממונה רשאי להורות כי עותק מאושר של אוסף תעודות יינתן באמצעות פלט, מאושר כפי שיוורה .

העברה מרשם לרשם

94. רשם רשאי, מטעמים מיוחדים, להעביר לרשם אחר את סמכותו לבצע את הרישום וכן את סמכותו לאמת חתימתו של צד לעסקה.

תיקון טעויות

95. רשם רשאי לצוות על תיקון טעויות-סופר שקרו ברישום, לרבות טעויות כאמור שנפלו מחמת טעות במסמכים ששימשו יסוד לאותו רישום.

¹⁴ ק"ת התשל"ה, עמ' 222.

96. נדרש פרסום בעיתונים בחוק או בתקנות אלה, לרבות בהחלטה של הממונה, מפקח או רשם, יחולו הוראות אלה:

(1) הפרסום יהיה בשפה, בנוסח ובעיתונים כפי שיורה הממונה או מי שהוסמך להורות על הפרסום, לפי העניין.

(2) הפרסום ייעשה על ידי המבקש ועל חשבונו, זולת אם מי שמוסמך להורות על הפרסום קבע אחרת.

97. בלי לגרוע מהוראות כל דין, רשאי מפקח, לפי שיקול דעתו, בהליך כאמור בסימנים ח' וט' בפרק ג' לעיל, לקבוע כי מבקש או מתנגד ישלמו הוצאות, לרבות שכר טרחת עורך דין, לטובת צד או צדדים אחרים בהליך.

הוצאות

98. תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל – 1969¹⁵ – בטלות.

ביטול

99. תחילתן של תקנות אלה 30 ימים מיום פרסומן והן יחולו על בקשות שהוגשו ועל הליכים שהחלו לאחר יום התחילה.

תחילה ותחולה

התשס"ט _____

(_____ 2009)

(חמ 3-2514)

יעקב נאמן
שר המשפטים

¹⁵ ק"ית התש"ל, עמ' 657