



אשכול קניין ומיסוי מקרקעין

**תקנות המקרקעין (ניהול ורישום),
התשע"ב-2011**

תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011¹

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 77, 89, 121, 122, 123, 133 ו-168 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - החוק), אני מתקין תקנות אלה:

פרק א': פרשנות

הגדרות

- 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-1951;
 - "חוק הנאמנות" - חוק הנאמנות, התשל"ט-1979;
 - "חוק התכנון" - חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;
 - "חתימה אלקטרונית מאובטחת", "חתימה אלקטרונית מאושרת", "מסר אלקטרוני" - כהגדרתם בחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001;
 - "לשכה" - כמשמעותה בסעיף 115 לחוק;
 - "מודד" - כהגדרתו בפקודת המדידות;
 - "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 רישיון לעריכת דין בישראל;
 - "פלט" - כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995;
 - "רואה חשבון" - כהגדרתו בחוק רואי חשבון, התשט"ו-1995;
 - "רשם" - כמשמעותו בסעיף 116(א) לחוק.

פרק ב': ארגון המרשם

- הממונה העומד בראש המרשם יפעל בסמכויות ובתפקידים שנקבעו לו בחוק ובתקנות לפיו.
- אלה סמכויותיו ותפקידיו של מפקח, נוסף על אלה שנקבעו לו לפי החוק:
 - קביעת סדרי עבודה ופיקוח על עבודת עובדי לשכתו;
 - פיקוח על ביצוע תפקידיהם של הרשמים שנתמנו ללשכות הרישום שבאזור סמכותו;
 - ביצוע כל תפקיד שיטיל הממונה, בין על המפקחים כולם ובין עליו אישית.

1. ק"ת 7045, התשע"ב (2.11.2011), עמ' 74. (ת"ט בק"ת 7051, התשע"ב, עמ' 190 ובק"ת 7088, התשע"ב, עמ' 758). תקנות אלה החליפו החל ב-1.1.12 תקנות בעלות שם זהה משנת 1969. על בקשות שהוגשו והליכים שהחלו לפני 1.1.12 תחולנה התקנות הקודמו.
תיקון: ק"ת 7831, התשע"ז (29.6.2017), עמ' 1306.

- הרשם**
4. אלה סמכויותיו ותפקידיו של רשם, נוסף 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.
- מוסמך בסמכויות רשם**
5. (א) אלה סמכויותיו של המוסמך 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 72;
(4) ביצוע כל תפקיד אחר שיטיל עליו הרשם.
(ב) רשם רשאי להורות כי סוג של פעולות המוסמך בסמכויות רשם לא ייעשה אלא באישורו.
- ייחוד פעולות למפקח**
6. הממונה רשאי להורות כי סוג פעולות מסוים של רשם לא ייעשה אלא באישורו של המפקח; הוראה כאמור יכול שתהיה כללית או ללשכה מסוימת.
- הפנקסים**
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 באמצעות מכשיר מכני, חשמלי או אלקטרוני אחר, ובכל שיטה המתאימה למערכת מיכון, ובכלל אלה מערכת המופעלת באמצעי אלקטרוני או כל אמצעי אחר, לרבות ידני.
- צורת הרישום**
8. הממונה יורה על אופן ניהול הפנקסים וצורת הרישום בהם.

פרק ג': הליכי הרישום

סימן א': רישום עיסקאות

- הגשת עסקה לרישום (תיקון התשע"ז)**
9. (א) רישום עסקה ייעשה על פי בקשה כאמור בתקנת משנה (ב) ועל 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) בקשה לרישום עסקה במקרקעין תהא חתומה בידי בעל המקרקעין או בעל הזכות שהיא נושא העסקה, וכן תכלול פרטים באשר לתיאור המקרקעין, זיהוי הצדדים ובאי כוחם ומהות העסקה, והכל לפי הטופס המתאים מבין הטפסים שהורה עליהם הממונה, ותוגש לרשם הממונה על הלשכה שבה רשומים המקרקעין נושא העסקה.
(ג) לבקשה יצורפו -
(1) שטר עסקה, חתום כאמור בתקנה 14 או מוכן לחתימה, במקור והעתק ובמספר עותקים נוסף כמספר הצדדים לעסקה; לעניין פסקה זו, הגשה מקוונת של שטר סרוק אשר יאומת בחתימה אלקטרונית אחת או יותר, תיחשב כהגשת השטר במקור; הוגש השטר באופן מקוון כאמור, אין צורך בהגשת עותקים נוספים של השטר;
(2) מסמכים מודפסים המוכיחים את 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 יהיה זה צודק ויעיל לעשות כן, ובתנאים שקבע;

(3) מסמכים להוכחה כי שולמו כל האגרות, המסים, הארנונות ושאר תשלומי החובה שתשלומם הוא תנאי לרישום עסקה במקרקעין;

(4) 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 וחתמתו תאומת בדרך שמאמתים חתימת שטר עסקה.

רישום עסקאות כשהחותם הוא תאגיד

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 מסמך בכתב מאת עורך דין או רואה חשבון המאשר כי התקיימו כל אלה ואשר מפרט את הגורמים המוסמכים לחתום בשמו של התאגיד; החתימות על גבי ההחלטה לביצוע העסקה יאומתו בידי עורך דין.

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

צירוף תכניות מאושרות

11. (א) 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 כאמור, או שאושרה לפי חוק התכנון, וכן בוקרה ואושרה לפי הוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח-1998 (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.

חתימת השטר בלשכה

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.

אישור העסקה לרישום (תיקון התשע"ז)

13. נחתם שטר עסקה ואומת כאמור בתקנה 12(ב), יאשר הרשם את העסקה לרישום, יעבירה לביקורת ואם העסקה נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס.

חתימת השטר בפני עורך דין ורישום העסקה (תיקון התשע"ז)

14. (א) התייצבו הצדדים לעסקה לפני עורך דין, יחתים אותם על שטר העסקה, 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 (בתקנה זו – אימות החתימות).

(ב) נוסף על אימות 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 היו צדדים לעסקה מיוצגים בידי כמה עורכי דין רשאי כל עורך דין לאמת את חתימתו של צד לעסקה שהוא מייצג.

(ג) נחתם שטר העסקה ואומת כאמור בתקנות משנה (א) ו-(ב), יצרף עורך הדין את השטר לבקשה ולשאר המסמכים, ויגישם לרשם סמוך לאחר מועד האימות.

(ד) 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.

(ה) ראה הרשם כי הצדדים זכאים לבצע את העסקה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה, יאשר הרשם את העסקה ויעבירה לביקורת, ואם נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס.

(ו) 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.

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

שלילת הסמכה לאמת שטרי עסקה

(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 המלצות, ובהם היושב ראש, יהיו מניין 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 ברתוקף.

זיהוי צדדים לעסקה

(ב) ניתן להחתים צד לעסקה אף בלא 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. (א) לעניין סימן זה, "רישום ירושה" - לרבות רישום צו ירושה וצו קיום צוואה, הסכם חלוקת עיזבון כמשמעותו בסעיף 110 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק הירושה), צו חלוקת עיזבון כמשמעותו בסעיף 111 לחוק הירושה או צו מינוי מנהל עיזבון.

רישום ירושה על פי בקשה

(ב) רישום ירושה ייערך על פי בקשה של מעוניין בדבר; על אף האמור, רישום הסכם חלוקת עיזבון כאמור בתקנת משנה (א) שאינו מאושר בידי בית משפט ייערך על פי בקשת כל הירושים.

18. (א) הבקשה לרישום ירושה תוגש בלשכה שרשומים בה המקרקעין שלגביהם מבוקש הרישום.

הגשת בקשה

(ב) לבקשה יצורף צו ירושה, צו קיום צוואה, צו חלוקת עיזבון, הסכם חלוקת עיזבון או צו מינוי מנהל עיזבון, אם ניתן או אושר בידי בית משפט, בית דין דתי או רשם לענייני ירושה.

(ג) מונה מנהל עיזבון, יגיש מנהל העיזבון את הבקשה לרישום ירושה או שהבקשה תוגש בהסכמתו.

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

רישום ירושה של שכירות מתבטלת

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

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

סימן ג': רישום הערות ומחיקתן

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 שלגביהם מבוקש רישום ההערה.
(ב) לבקשה יצורפו מסמכים אלה:

- (1) התחייבות בכתב כמשמעותה בסעיף 126 לחוק; הוגשה הבקשה בידי המתחייב והזכאי יחד, רשאי הממונה לפטור את המבקשים מן החובה לצרף התחייבות כאמור בפסקה זו, בתנאים שקבע;
- (2) אין המתחייב בעל הזכות הרשומה - כתב הסכמה לרישום ההערה, בחתימת בעל הזכות הרשומה, המאומתת בידי עורך דין או רשם;
- (3) מסמכים המוכיחים את זהות כל מי שחתם על ההתחייבות, לרבות מסמכי תאגיד כאמור בתקנה 10, לפי העניין.

22. (א) בקשה למחיקת הערת אזהרה כאמור בסעיף 132(א) לחוק, תוגש ללשכה שרשומה בה ההערה שאותה מבקשים למחוק, והיא תאומת בידי עורך דין או רשם בדרך שמאמתים שטר עסקה.
(ב) לבקשה כאמור בתקנת משנה (א) יצורפו מסמכים כאמור בתקנה 21(ב)3.

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.

סימן ד': רישום הערות נוספות

25. ההערות המפורטות בסימן זה יירשמו בידי הרשם נוסף על ההערות שנקבעו בסימן ב' של פרק ט' לחוק ובכל דין אחר.

26. על פי בקשת שולח, ירשום רשם הערה על ביטול הרשאה שאינה בלתי חוזרת כאמור בסעיף 14(ב) לחוק השליחות, התשכ"ה-1965.

27. (א) לפי בקשת יושב ראש מוסד תכנון ירשום רשם הערה על הייעוד או על השימוש שנקבע למקרקעין פלוני מכוח חוק התכנון, או על הוראה של תכנית או תנאי בהיתר שניתנו לפי חוק התכנון.
- (ב) בוטל הייעוד 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 פלוני, 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.
- (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 בניין להיתר שנתן מוסד התכנון על פי הוראות חוק התכנון.
- (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 עלת ההערה התבטלה.
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.
- (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 את רישומם בפנקסים.
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 את רישומם בפנקסים.
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.

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.
35. (א) יורש המבקש לרשום זכות קדימה כאמור בסעיף 100(ב) לחוק, יגיש את בקשתו לרשם; לבקשה יצורף העתק מצו הירושה או צו קיום הצוואה, לפי העניין.
- (ב) המבקש יציין בבקשתו לגבי חלקם של אילו יורשים הוא מבקש לרשום את זכות הקדימה, או אם הוא מבקש לרשמה לגבי חלקם של כל שאר 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, הורה על הצעה לרכישת מקרקעין ירשום הרשם הערה על כך.

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.

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

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.

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 בעלי הזכות המשותפת, ומאומתת בדרך שמאמתים שטר עסקה; לבקשה יצורף הסכם שיתוף חתום בידי כל הבעלים.
(ב) הוראות סימן א' יחולו על רישום הסכם שיתוף, בשינויים המחויבים.

41. זיקת הנאה על פי חוזה תירשם בדרך שנרשמת עסקה והוראות סימן א' יחולו, בשינויים המחויבים.

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

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 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, 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 למבקש, של כל אדם שיש לו זכות במקרקעין סמוכים הטעונה רישום בפנקס;
- (6) רשימה המפרטת את 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 להחתים 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 בפנקסיהם;
- (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.

46. 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.

47. (א) התנגדות לרישום, לחידוש רישום או לתיקון רישום מבוקש לפי תקנות 43 עד 45, הגשת התנגדות 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.
48. 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.
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 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.
50. (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.
51. החלטה מנומקת של המפקח תימסר למבקש ולמתנגדים סמוך ככל האפשר לאחר מתן ההחלטה.
52. 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.
53. ניתן צו לפי סימן זה, ואין ערר עוד או ערעור עליו, יעבירו המפקח לרשם והרשם ירשום את המקרקעין לפי הוראות הצו.

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 התקיימו כל התנאים למתן צו רישום כמפורט בסעיף 143 לחוק, וכי הבית ראוי להירשם בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק ייתן את צו הרישום.
(ב) בצו הרישום יציין המפקח אם הבית נרשם על סמך תשריט מאושר על ידי מוסד התכנון או על סמך תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1).
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, יעבירו לרשם, והרשם ירשום את הצו בפנקסים לפי הוראות צו הרישום; במועד רישום צו רישום כאמור בתקנה 55 או צו לתיקון צו רישום, כאמור בתקנה 59 הרשם בפנקס הבתים המשותפים, לגבי כל חלקה בבית המשותף, או לגבי כל חלקה בבית המשותף שהצו לתיקון צו רישום מתייחס אליה, לפי העניין, אם הצו ניתן על סמך תשריט מאושר על ידי מוסד התכנון או על סמך תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1).
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 -
(1) תשריט הבית, כולו או חלקו, כפי שיוorra 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;
(2) העתק של הבקשה בעבור כל בעל דירה ובעל זכות בדירה בבית המשותף, זולת המבקש;
(3) כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.
59. (א) הוגשה בקשה לתיקון צו רישום בפנקס הבתים המשותפים, ימסור המפקח הודעה על כך לפי העניין, לכל בעל דירה ולכל בעל זכות בדירה, זולת המבקש, ויציין בה כי באפשרותו לטעון את טענותיו לבקשה ויצרף אליה העתק מהבקשה.
(ב) בעל דירה רשאי, בתוך חמישה עשר ימים מהיום שבו נמסרה 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 הוא רשאי, 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 לתיקון צו הרישום או ידחה את הבקשה.
(ה) כללה הבקשה לתיקון צו הרישום תשריט מתוקן, יחולו על הצו לתיקון צו הרישום הוראות תקנה 55(ב), בשינויים המחויבים.

60. בעלי הדירות בבית משותף המבקשים כולם לבטל את רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים, יצרפו לבקשתם העתק מהבקשה בעבור כל בעל זכות בדירה מדירות הבית המשותף, וזאת בעלי הדירות.
61. הוגשה בקשה לביטול הרישום בפנקס הבתים המשותפים, כאמור בתקנה 60, או שהמפקח התכוון לבטל את הרישום מיוזמתו 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 המחוייבים.
62. משהוגשה בקשה לרישום בית הנמצא בבעלות משותפת של כמה בני אדם, ראשי מפקח, לאחר שהומצאו לו הוכחות כאמור בתקנה 9(ג)2(4), לצוות בצו הרישום על העברת חלקים בלתי מסוימים בדירות משותף לשותף.
63. המפקח ראשי בצו הרישום, לצוות כי הבעלות בדירה שהיתה מוכרת 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" – כמשמעותה בסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ולרבות איחוד כמשמעותו בסימן האמור;
"פעולת תכנון" – חלוקה, פיצול או איחוד של חלקות כמשמעותן בפרק ד' לחוק התכנון;
"תכנית לצורכי רישום", "טבלת הקצאה", "טבלת הקצאה ואיזון" – כמשמעותם בתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.
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 לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, מאושרת בהתאם לחוק התכנון וחתומה בידי יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר פעולת התכנון;
(2) תכנית לצורכי 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 לצורכי רישום כאמור בפסקה (1), וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד או ייחוד זיקות הנאה, לפי הצורך; רשם ראשי 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 לצורכי רישום המנויות בתקנת משנה (ב)1(1) ו-2(2) ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.

רישום חלוקה חדשה

66. (א) רישום חלוקה חדשה ייעשה על פי בקשה החתומה ביד יושב ראש מוסד התכנון שאישר את החלוקה, ויצורפו לה מסמכים אלה:
- (1) סדר פעולות האיחוד והחלוקה, הכולל את פירוט הפעולות על פי סדרן בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (5) וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, בהתאם לצורך;
 - (2) 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;
 - (3) העתק טבלת ההקצאה או טבלת הקצאה והאיזון של התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, לפי העניין, הנושאת חותמת של מוסד התכנון בדבר אישורה;
 - (4) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, ומאושרת בהתאם לחוק התכנון והחתומה ביד יושב ראש מוסד התכנון כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה;
 - (5) תכנית לצורכי רישום, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, ומאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות;
 - (6) כל מסמך אחר הדרוש למתן החלטה בבקשה.
- (ב) את התכניות לצורכי רישום המנויות בתקנת משנה (א) (4) ו-(5) ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.

הוראות כלליות

67. (א) היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת תכנון או חלוקה החדשה, 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 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, והוא רשאי להורות על הגשת תשריט מתוקן של הבית המשותף, בחלקה או בחלקות שיווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.
- (ג) הוקצו מקרקעין לפי טבלת הקצאה ואיזון, לפי 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 שיוורה 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.
69. ראה רשם כי זכות במקרקעין מוזגה בזכות אחרת שבאותם המקרקעין, רשאי הוא למזג את הרישומים.

מחובריים שנרשמו בנפרד
מהקרקע

מיוזג זכויות

70. מפקח רשאי, על פי בקשת צד מעוניין או על פי הודעת רשם, ולאחר שנתן הזדמנות לכל אדם שזכותו עלולה להיפגע מכך להביא לפניו את טענותיו וראיותיו, לבטל רישום בפנקסים, אם נוכח שהזכות הרשומה פקעה, בין מכוח דין ובין משום שהסתיימה התקופה שנקבעה לתוקפו של הרישום ובין בשל מאורע שנקבע כמפקיע תוקפו של רישום.
- ביטול זכות רישומה
71. (א) 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) מפקח רשאי 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) רשם רשאי להורות על ביטול הרישום של משכנתה על פי בקשת בעל המשכנתה שהוא תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- ביטול רישום בידי הצדדים
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 בתוך 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.
- הפקעת משכנתה בעקבות הפקדה
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 היה ניתן 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
- מחיקת עיקולים

סבירים לאתר את מענו, יורה הרשם על פרסום הודעה כאמור בשני עיתונים יומיים, ארבעים וחמישה ימים לפחות לפני המחיקה.

פרק ד': ערים

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).

75. (א) הממונה רשאי לבקש מכל צד בערר שיגיש לו סיכומים נוספים של טענותיו בכתב או בעל פה, בנושאים שהממונה יורה, נוסף על החומר שהיה לפני הרשם או המפקח.
(ב) סיכומים נוספים שהוגשו כאמור בתקנת משנה (א), יובאו לידיעת שאר הצדדים בערר, ואם הם מוגשים בעל פה לא יישמעו אלא אם כן הוזמנו שאר הצדדים להיות נוכחים בעת השמעתם, וניתנה להם ההזדמנות להעיר את הערותיהם.

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

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.

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

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

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.

81. לכתב תביעה בסכסוך בבית שאינו רשום כבית משותף יצורפו בין השאר עותק של התקנון המוסכם, כאשר התביעה מבוססת על תקנון מוסכם בין בעלי הדירות.
צירוף תקנון לכתב התביעה בבית שאינו רשום כבית משותף

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.
(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
מוניעה 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,
יקבעו בו בעלי הדירות הוראות בדבר חלוקת הסמכויות בין הנציגות הכוללת ובין הנציגויות
הנפרדות וכן את דרכי כינון של הנציגות הכוללת והנציגויות הנפרדות.

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 מקרקעין שהיו קיימים מכוח החקיקה
העותמנית.

88. (א) בקשה לפי סעיף 111 לחוק לאשר עסקה במקרקעי ייעוד או התחייבות לעשות
עסקה כאמור, תוגש בארבעה העתקים לממונה על המרשם; בבקשה יפורטו הייעוד 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 צרופותיה, בצירוף הערותיו.

(ג) נתן השר את החלטתו בבקשה, יודיע אותה 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 לעניין תקנות אלה.

(ב) הממונה רשאי להורות כי טופס מסוים יוגש לרישום על גבי נייר מיוחד שיוורה.

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

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 צפייה במידע על רישום נכס או זכות בפנקסי המקרקעין, לרבות באמצעות עיון מקוון באמצעות מחשב.

עיון בפנקסים

92. (א) כל אדם המבקש לקבל נסח מהרשום בפנקסים יגיש בקשה לרשם או בדרך אחרת שעליה יורה הממונה, שיצוינו בה, בין השאר, פרטי המקרקעין שלגביהם מבוקש נסח הרישום, וישלם את האגרה שנקבעה לכך.
(ב) קבלת הנסח יכול שתהיה במסירת תצלום, פלט או מסר אלקטרוני מאושרים בידי רשם או חתומים בחתימה אלקטרונית מאובטחת, כפי שיורה הממונה.
(ג) התקבל נסח מקוון החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח; פלט נייר כאמור של נסח לא יהיה קביל בכל הליך שיפוטי להוכחת זכויות במקרקעין.

קבלת נסחים

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 הוא רשאי לקבל עותק מאושר.
(ג) עותק מאושר מאוסף תעודות יכול שיינתן בצילום מאושר של המקור או בהעתק מקוון של התעודות לאחר שהן נסרקו בסריקה ממוחשבת ונחתמו בחתימה אלקטרונית מאובטחת.
(ד) לא יראו פלט נייר של העתק מקוון כאמור בתקנת משנה (ג), כהעתק נאמן למקור של אוסף התעודות, והוא לא יהיה קביל בכל הליך שיפוטי להוכחת זכויות במקרקעין.

עיון באוסף תעודות וקבלת עותקים מאושרים

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

העברת מרשם לרשם

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

תיקון טעויות

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

פרסום בעיתונים

(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-1969 – בטלות. ביטול
99. תחילתן של תקנות אלה ביום ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012), והן יחולו על בקשות תחילה ותחילה שהוגשו ועל הליכים שהחלו לאחר יום התחילה.
- י"ג בתשרי התשע"ב (11 באוקטובר 2011)
- יעקב נאמן
שר המשפטים

