

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

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

### 1. הגדרות

(תיקון התשפ"א)

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;
- "חלקה תלת-ממדית" - כהגדרתה בסעיף 14א לחוק;
- "חתימה אלקטרונית מאובטחת", "חתימה אלקטרונית מאושרת", "מסר אלקטרוני" - כהגדרתם בחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001;
- "לשכה" - כמשמעותה בסעיף 115 לחוק;
- "מוזד" - 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

### 2. הממונה

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

### 3. המפקח

אלה סמכויותיו ותפקידיו של מפקח, נוסף על אלה שנקבעו לו לפי החוק:

- (1) קביעת סדרי עבודה ופיקוח על עבודת עובדי לשכתו;
- (2) פיקוח על ביצוע תפקידיהם של הרשמים שנתמנו ללשכות הרישום שבאזור סמכותו;
- (3) ביצוע כל תפקיד שיטיל הממונה, בין על המפקחים כולם ובין עליו אישית.

#### 4. הרשם

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.

#### 5. מוסמך בסמכויות רשם

(תיקון התש"ף)

(א) אלה סמכויותיו של המוסמך בסמכויות רשם:

- (1) חתימת שטר ואישור עסקה לרישום לפי החוק ולפי תקנות 12, 13, 13 א, 13 ב 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 יעשה אלא באישורו.

#### 6. ייחוד פעולות למפקח

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

#### 7. הפנקסים

(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.

#### 8. צורת הרישום

סימן א': רישום עיסקאות

הממונה יורה על אופן ניהול הפנקסים וצורת הרישום בהם.

פרק ג': הליכי הרישום

סימן א': רישום עיסקאות

**(תיקון התשע"ז)**

(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, יתייחס 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 וחתימתו תאומת בדרך שמאמתים חתימת שטר עסקה.

**10. רישום עסקאות כשהחותם הוא תאגיד**

- (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.

**11. צירוף תכניות מאושרות**

- (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.

**12. חתימת השטר בלשכה**

(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. אישור העסקה לרישום

(תיקון התשע"ז)

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

13א

**רישום משכנתה מרחוק**

2

(תיקון התש"ף)

עקב הקושי שנוצר בשל התפשטות נגיף הקורונה החדש לפעול לפי תקנות 9, 12 ו-13, לצורך רישום משכנתה ניתן לפעול גם לפי הוראות אלה:

(1) בעל זכות במקרקעין יוכל לפנות לרשם לצורך רישום משכנתה גם בעזרת אמצעי דיגיטלי שמאפשר

הזדהות ברמת הבטחת אימות גבוהה; פנייה כאמור תכלול עותקים סרוקים בסריקה ממוחשבת של שטר המשכנתה החתום ושל שאר המסמכים שנדרשים לצורך רישום המשכנתה לפי תקנות אלה;

(2) פנה בעל זכות במקרקעין בעזרת אמצעי דיגיטלי כאמור בפסקה (1), יבדוק הרשם את שטר המשכנתה ואת המסמכים שהוגשו ויברר אם עסקת המשכנתה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה;

(3) ראה הרשם כי הצדדים זכאים לבצע את עסקת המשכנתה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה, ישתמש באמצעי טכנולוגי המאפשר העברת קול ותמונה בזמן אמת, כדי לזהות את הפונה, להסביר לו את מהות העסקה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולוודא שהדבר הובן כראוי ושהפונה חתם על השטר מרצונו;

(4) התקיים האמור בפסקאות (1) עד (3), יאשר הרשם את עסקת המשכנתה לרישום, יעבירה לביקורת, ואם העסקה נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס;

(5) הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין תפרסם באתר האינטרנט שלה הודעה על האמצעי הדיגיטלי שבעזרתו ניתן לפנות כאמור בפסקה (1) וכן הודעה על האמצעי הטכנולוגי שבו הרשם ישתמש כאמור בפסקה (3).

13ב.

**רישום משכנתה הנחתמת ומוגשת באמצעות תאגיד בנקאי**

3

(תיקון התש"ף)

(א) עקב הקושי שנוצר בשל התפשטות נגיף הקורונה החדש לפעול לפי תקנות 9, 12 ו-13, לצורך רישום משכנתה, ניתן לפעול גם לפי האמור בתקנה זו.

(ב) תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, שהממונה הרשה לכך ((להלן - תאגיד בנקאי), רשאי

להחיתם את בעל הזכות במקרקעין על שטר משכנתה ולאמת את חתימתו באמצעות עובד מטעמו, לאחר שעובד כאמור זיהה את בעל הזכות והסביר לו את מהות העסקה שהוא עומד לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר שהעובד שוכנע שהדבר הובן כראוי ושבעל הזכות חותם מרצונו.

(ג) נחתם שטר המשכנתה ואומת כאמור בתקנת משנה (ב), יצרף התאגיד הבנקאי את שטר המשכנתה לשאר המסמכים שנדרשים לצורך רישום המשכנתה לפי תקנות אלה, ויגישם לרשם סמוך לאחר מועד האימות.

(ד) הגשת שטר המשכנתה והמסמכים על ידי התאגיד הבנקאי כאמור בתקנת משנה (ג), יכול שתיעשה גם באמצעות סריקתם בסריקה ממוחשבת והעברתם לרשם באופן אלקטרוני כפי שיורה הממונה.

(ה) הגיש תאגיד בנקאי את שטר המשכנתה והמסמכים כאמור בתקנת משנה (ד), יעביר לרשם הצהרה שלפיה שטרי המשכנתה המקוריים נמצאים ברשותו והוא מתחייב להמציאם ללשכת רישום המקרקעין בהקדם, אם הממונה יורה לו לעשות כן.

(ו) הרשם יבדוק את שטר המשכנתה ואת המסמכים שהוגשו לו ויברר אם עסקת המשכנתה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה.

(ז) ראה הרשם כי אין מניעה לביצוע עסקת המשכנתה ולרישומה, יאשר הרשם את העסקה ויעבירה לביקורת, ואם נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס.

(ח) הרשם רשאי להתנות את הגשת שטר המשכנתה לרישום בקבלת תצלום תעודת הזהות או מסמך מזהה אחר, להנחת דעתו, של בעל הזכות במקרקעין.

#### 14. חתימת השטר בפני עורך דין ורישום העסקה

##### (תיקון התשע"ז)

(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. שלילת הסמכה לאמת שטרי עסקה

(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.

(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 מניין חוקי בדיוניה.

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

## 16. זיהוי צדדים לעסקה

### סימן ב': רישום ירושה

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

(ב) ניתן להחתיים 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. רישום ירושה על פי בקשה

(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.

(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 היורשים.

## 18. הגשת בקשה

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

(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. רישום ירושה של שכירות מתבטלת

(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.

(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. תחולת סימן א'

### סימן ג': רישום הערות ומחיקתן

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

## 21. רישום הערת אזהרה

(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. מחיקה של הערת אזהרה

- (א) בקשה למחיקת הערת אזהרה כאמור בסעיף 132(א)(1) 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. סמכות הרשם לדרוש מסמכים נוספים

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. הערה על צורך בהסכמה

### סימן ד': רישום הערות נוספות

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

סימן ד': רישום הערות נוספות

## 25. הערות נוספות על ההערות שבחוק

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

## 26. הערה על ביטול הרשאה

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

## 27. הערה על ייעודם של מקרקעין

- (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 שונן הוראות של תכנית או תנאים בהיתר, יורה רשם, לפי בקשת מי שביקש את רישום ההערה, על מחיקתה.

## 28. הערה על מקלט או מחסה

(א) על פי בקשת הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים מקרקעין פלונים, 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. הערה על אי-התאמה

(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 עילת ההערה התבטלה.

## 30. הערה על נכסי הקדש ציבורי

### סימן ה': רישום פסקי דין וצווים

(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. רישום פסקי דין והחלטות אחרות של בתי משפט

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. רישום החלטות וצווים של רשויות אחרות

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. הגשת המסמך לרישום

### סימן ו': רישום זכות קדימה ומימושה

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

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

## 35. רישום זכות קדימה של יורש



(א) יורש המבקש לרשום זכות קדימה כאמור בסעיף 100(ב) לחוק, יגיש את בקשתו לרשם; לבקשה יצורף העתק מצא 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 בדיון יסודה, תירשם זכות הקדימה.

### 36. הערה על הצעה לרכישת מקרקעין

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

### 37. הפקדת מחיר

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. הודעה על תשלום למציע

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

### 39. ביצוע ההעברה

#### סימן ז': רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה

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. רישום הסכם שיתוף

(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. רישום זיקת הנאה

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

### 42. חוות דעת לעניין פירוק שיתוף דרך הפיכה לבית משותף

#### סימן ח': רישום ראשון, חידוש רישום ותיקון שטח או גבולות

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.

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

#### 45. בקשה לתיקון שטח או גבולות

(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 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. 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.

#### 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 יצינו -

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

(2) הרצאה תמציתית של טענות המתנגדים.

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

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### 51. מסירת ההחלטה

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

#### 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.

#### 53. ביצוע הרישום

##### סימן ט': רישום בית משותף, תיקון הרישום וביטולו

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. הגשת בקשה לרישום בפנקס הבתים המשותפים

(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. מתן צו רישום

(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. רישום צו

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 ירשום 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. בית משותף המורכב מבתים אחדים

(א) הוגשה למפקח בקשה לרישום 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. בקשה לתיקון צו רישום

בעל דירה או בעל זכות בדירה, המבקש תיקון צו הרישום, יצרף לבקשתו -

- (1) תשריט הבית, כולו או חלקו, כפי שיורה 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. הגשת טענות והחלטת המפקח בבקשה לתיקון צו רישום

- (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. בקשה לביטול הרישום בפנקס הבתים המשותפים

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, זולת בעלי הדירות.

#### 61. הגשת טענות בהליך לביטול הרישום

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 המחויבים.

#### 62. רישום בית שבבעלות משותפת

משהוגשה בקשה לרישום בית הנמצא בבעלות משותפת של כמה בני אדם, רשאי מפקח, לאחר שהומצאו לו הוכחות כאמור בתקנה 9(ג)(2) עד (4), לצוות בצו הרישום על העברת חלקים בלתי מסוימים בדירות משותף לשותף.

## סימן י': חלוקה, פיצול ואיחוד

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. הגדרות

(תיקון התשפ"א)

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;  
 "תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום" - כהגדרתה בתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), התשע"ו-2016;

## 64א. רישום חלקה תלת-ממדית במקרקעין מוסדרים

(תיקון התשפ"א)

חלקה תלת-ממדית תירשם במקרקעין מוסדרים, כהגדרתם בחוק, בלבד.

## 65. רישום פעולת תכנון

(תיקון התשפ"א)

(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 או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, מאושרת בהתאם לחוק התכנון וחתימה בידי יושב ראש מוסד התכנון המאשר כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר פעולת התכנון;
- (2) תכנית לצורכי רישום או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, ומאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות;
- (3) במקרקעין לא מוסדרים - 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 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 לצורכי רישום המנויות בתקנת משנה (ב) (1) ו-(2) ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.

## (תיקון התשפ"א)

(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 וכן הוראות ליצירת מגרש תלת-ממדי או איחוד וחלוקה של חלקה תלת-ממדית בתחום התכנית, 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 או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, 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 או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, 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 או התכניות התלת-ממדיות לצורכי רישום, המנויות בתקנת משנה (א) (4) ו-(5) ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.

## 67. הוראות כלליות

## סימן י"א: ביטול רישומים

- (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. מחוברים שנרשמו בנפרד מהקרקע

ראה רשם כי מבנים או נטיעות רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יורה על ביטול הרישום וירשום את המבנים או

## 69. מיזוג זכויות

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

## 70. ביטול זכות רשומה

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.

## 71. ביטול רישום בידי הצדדים

### (תיקון התש"ף)

(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.

## 72. הפקעת משכנתה בעקבות הפקדה

(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 ויזמין 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 בדיון ולא בתנאי המשכנתה או ברישום בפנקסים, יורה על הפקעתה ומחיקתה בהתאם לכך.

## 73. מחיקת עיקולים

(א) בקשה למחיקת עיקול כאמור בסעיף 157א לחוק יגיש מי שהעיקול נרשם לזכותו (בתקנה זו — הזוכה) או בעל הזכות



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

### פרק ד': עררים

#### 74. התקופה לערר לממונה

- (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. סיכומים נוספים

- (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. התקופה לערעור לבית משפט

##### סימן א': יישוב סכסוכים

- (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. הגדרות

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. החלת סדר הדין האזרחי

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. מקום הגשת התביעה

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

#### 80. פרטי כתב התביעה

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. צירוף תקנון לכתב התביעה בבית שאינו רשום כבית משותף

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

#### 82. מיזוג

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

##### סימן ב': ניהול ופיקוח

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. רישום תקנון לבית משותף

(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 מניעה לרישום התקנון או השינוי, יאשר את הבקשה ויורה על רישום התקנון או השינוי בפנקס הבתים המשותפים ועל תיקון הצו, לפי העניין.

#### 85. נציגויות נפרדות למבנים או לאגפים

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. סכסוך בבית משותף שנהרס

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. ביטול סוגי מקרקעין

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

### 88. איסור עסקאות במקרקעי יעור

(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. החלטות בכתב

כל החלטה או הוראה אחרת של הממונה, של מפקח או של רשם, תהיה בכתב ותכלול הנמקה ממצה.

### 90. טפסים

(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 (העתקים צילומיים), התש"ל-1969 (להלן – סריקה ממוחשבת) וחתום בחתימה אלקטרונית מאושרת.

### 91. עיון בפנקסים

(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.

### 92. קבלת נסחים

(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.

#### 93. עיון באוסף תעודות וקבלת עותקים מאושרים

(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.

#### 94. העברת מרשם לרשם

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

#### 95. תיקון טעויות

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

#### 96. פרסום בעיתונים

נדרש פרסום בעיתונים בחוק או בתקנות אלה, לרבות בהחלטה של הממונה, מפקח או רשם, יחולו הוראות אלה:  
(1) הפרסום יהיה בשפה, בנוסח ובעיתונים כפי שיוורה 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. הוצאות

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.

#### 98. ביטול

תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969 — בטלות.

#### 99. תחילה ותחולה

תחילתן של תקנות אלה ביום ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012), והן יחולו על בקשות שהוגשו ועל הליכים שהחלו לאחר יום התחילה.

י"ג בתשרי התשע"ב (11 באוקטובר 2011)

---

[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).

תיקונים: ק"ת 7831, התשע"ז (29.6.2017), עמ' 1306;

ק"ת 8454, התש"ף (2.4.2020), עמ' 1018;

ק"ת 8855, התשפ"א (28.10.2020), עמ' 280.

[2.] תוקפן של תקנות 13א ו-13ב - מיום 2.4.2020 עד יום 30.9.2020.

[3.] תוקפן של תקנות 13א ו-13ב - מיום 2.4.2020 עד יום 30.9.2020.

[4.] בתקופה שמיום 3.4.2020 ועד יום 30.9.2020 יהיה נוסח תקנה 71(ב)(2) כדלקמן: "רשם רשאי להורות על ביטול הרישום של משכנתה על פי בקשת בעל המשכנתה." (תיקון התש"ף).

//