

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין
הנחיות לרישום בתים בפנקס הבתים משותפים

הבהרה: אין בהנחיות אלו כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין או מחויבות כלשהי ביחס לבקשה, וכן אין בהן כדי לפגוע באפשרות שתיתנה הנחיות נוספות או שונות, בהתאם לדין, לפסיקה ולנסיבות הענין.

פרק א'

1. לצורך רישום בית בפנקס הבתים המשותפים יש להגיש את הטפסים והמסמכים הבאים ללשכת המפקח על רישום מקרקעין:
 - א. טופס בקשה (2 עותקים);
 - ב. נסח מרישום המקרקעין מעודכן ככל האפשר בסמוך לתאריך הגשת הבקשה;
 - ג. תשריט (2 עותקים) שאושר ע"י ועדה מקומית לתכנון ובניה או שהוכן ע"י מהנדס, אדריכל, מודד מוסמך, או הנדסאי מוסמך הנותן להנחת דעתו של המפקח תמונה נאמנה של הבית על דירותיו;
 - ד. הסכמה לשמש נציגות זמנית (2 עותקים);
 - ה. צו רישום מוכן לחתימת המפקח (4 עותקים);
 - ו. תקנון (4 עותקים) - במידה ומחילים על הבית תקנון מוסכם.
2. להלן הנחיות למילוי פרטי הבקשה והמסמכים דלעיל. לא תתקבל בקשה שלא נערכה והוגשה בהתאם להנחיות, לרבות המסמכים שיש לצרפם לבקשה. בקשה שתוגש, שלא בהתאם להנחיות האמורות, תוחזר למבקש.

פרק ב'

1. טופס בקשה
 - א. את טופס הבקשה, שדוגמתו מצ"ל [בנספח א'](#), אפשר לקבל בכל לשכת רישום מקרקעין, ולהורדה באתר זה.

- ב. הטופס יוגש בשני עותקים וימולא לכל פרטיו בהדפסה. הבקשה תבולל באגרה המתאימה.
- ג. אם הבקשה חתומה ע"י מיופה כח, יש לצרף לבקשה את יפוי הכח.
- ד. היה המבקש תאגיד, יש לצרף פרטיכל מהחלטת המנהלים לגבי הפעולה המבוקשת, חתום על ידי היר"ר. כן תצורף תעודת רישום התאגיד אם הרשום בספרים אינו כולל את מספר התאגיד.
- החתימה תאומת ע"י ער"ד, אשר יאשר: כי התאגיד קיים ופועל, שהוא כשיר לפי התזכיר והתקנות לבצע את הפעולה המבוקשת וכי המבקש מוסמך לחתום בשם התאגיד. כללה הבקשה רישום תקנון מוסכם, יש לפרט זאת בפרטיכל.
- ה. רצו המבקשים ליחד דירות לפי תקנה 58 לתקנות המקרקעין, יש להמציא:
- 1) בקשה לייחד דירות, ב-2 עותקים (ראה [נספח ה'](#)) המפרטת את החלוקה של הדירות בין הבעלים כשהיא חתומה ע"י הבעלים ומאומתת ע"י ער"ד כדרך שמאמתים שטר עסקה, בנוסח כדלהלן:

אני, ער"ד _____ מעיד בזה כי ביום _____ התייצבו

לפני

בלשכתי ה"ה _____ ולאחר _____
שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

חתימת עוה"ד

2) העתק מצו הרישום, (ראה [נספח ד'](#)) מאושר ע"י משרד מס שבח מקרקעין בצירוף אישור על תשלום או פטור ממס שבח, מס רכישה ומס מכירה.

3) אישור על תשלומי מסים מהרשות המקומית.

ו. בית משותף שהוקם על מספר חלקות שאינן בבעלות משותפת, יש להמציא:

- 1) בקשה חתומה על ידי כל בעלי החלקות.
- 2) העתק מצו הרישום מאושר ע"י משרד מס שבח מקרקעין בצירוף אישור על תשלום או פטור ממס שבח, מס רכישה ומס מכירה.
- 3) אישור על תשלומי מסי הרשות המקומית והיטל השבחה.

ז. היו הבעלים של המקרקעין רשומים ללא ציון מספר תעודת זהות – יש לצרף לבקשה הוכחות בדבר זהות הבעלים לרבות תצהירים כדוגמת הנספחים המצ"ל ([נספח ו' - נספח ז'](#)).

2. נסח מרישום המקרקעין
את נסח הרישום אפשר לקבל, בלשכת רישום המקרקעין, לאחר תשלום האגרה שנקבעה לכך.

3. ת ש ר י ט

התשריט יוגש ב-2 עותקים ויהא ערוך לפי הפרטים ולפי הסדר הבא:

א. פרטים המזהים את החלקה -

חלקה / דף* _____
 גוש / ספר* _____ (מחק את המיותר*)
 שטח החלקה _____
 כתובת הנכס _____

ב. פרטים על המבנה -

- הפרטים יכללו : (1 מספר המבנים מהם מורכב הבית;
 (2 מספר הקומות בכל מבנה;
 (3 סה"כ הדירות בכל מבנה;
 (4 סה"כ הדירות בבית;

ג. פרטים על הדירות -

הפרטים יכללו את התיאור של כל דירה ודירה לפי הדוגמא דלהלן, ובשינויים המחוייבים.

הצמדות			שטח הרצפה במ"ר			מספר חלקות המשנה	תאור הדירה	קומה	מספר כניסה	מספר האגף	מספר המבנה
שטח במ"ר	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה	סה"כ	המחסן	הדירה						
50.00	א'	גג	73.00	4.80	68.20	1/מס' החלקה	דירה ומחסן	ראשונה	א'	1	I
			35.00	5.00	30.00	2/מס' החלקה	חנות ומחסן	קרקע	ב'	2	II

250.00	ג'	קרקע לרבות הקרקע שמתחת למבנה	192.00	12.00	180.00	3/מס' החלקה	דירת קוטג' ומחסן	קרקע ראשונה	ג'	3	II
12.00	ב'	קרקע	80.10	7.00	73.10	4/מס' החלקה	דירה ומחסן	שניה	ג'	3	II
						0/ מס' החלקה	רכוש משותף				

צמידויות משותפות

צמוד לחלקות משנה בחלקים שווים	שטח במ"ר	צבע בתשריט	סימון בתשריט	תיאור ההצמדה

ד. תרשים הסביבה -

תרשים הסביבה, עליו מסומנת או מתוחמת החלקה, ייערך בקנה מידה של 1:1250, תוך ציון

כוון צפון, ולציין את מספרי החלקות הגבולות ושמות הרחובות.

ה. תרשים החלקה -

(1) התרשים ייערך בקנה מידה של 1:250, תוך ציון כוון צפון, וגבולות המבנה שעליו.

(2) גבולות החלקה יותחמו בצבע, וגבולות המבנה או המבנים יותחמו בצבע שונה.

(3) יש לסמן על החלקה והמבנה מידות אורך ורוחב.

הערה יש לוודא שצורת החלקה בתרשים זה תואמת את צורתה בתרשים הסביבה.

(4) היה חלק של החלקה משועבד בחכירה או מיועד להעברה לרשות מקומית בהתאם להוראות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לצרכי דרך ו/או שטח ציבורי פתוח. לדוגמא, יש לתחום אותו

חלק בצבע אדום ולציין מידות אורך, רוחב וסה"כ השטח, תוך ציון ש"מיועד להרחבת דרך/שטח ציבורי פתוח".

ו. תרשים הדירות -

ייערך בקנה-מידה של 1:100 תוך ציון כוון צפון, על הוראות נוספות לעריכת תרשים הדירות – ראו להלן בפרק ג' סעיף 2.

ז. עורך התשריט יחתום בגוף התשריט על הצהרה בנוסח הבא:

אני הח"מ _____ מצהיר בזה שתשריט זה נערך על ידי, והוא משקף נאמנה

את הבית ודירותיו, שברחוב _____ מספר _____ עיר _____

חלקה/דף _____ בגוש/ספר _____ כפי שהוא בנוי וקיים היום, וכן הסימונים בצבעים על

התשריט נעשו על ידי.

אני מאשר, ששטחי הרצפה של הדירות, כוללים מרפסות מקורות, מחיצות פנימיות של הדירות

ואינם כוללים גזוזטראות (מרפסות שאינן מקורות), קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה.

כמו כן אני מאשר, שהבית אינו חורג מגבולות החלקה/החלקות.

חתימת עורך התשריט

תאריך

כ ת ו ב ת

ת ו א ר ו

מספר הרשיון

הערה: ההצהרה הנ"ל תופיע בתחתית העמוד הראשון של התשריט. על כל חיבור ועל כל תיקון בו יוסיף עורך התשריט את חתימת ידו.

ח. התשריט יהיה מעודכן סמוך ליום פתיחת התיק. תוקף התשריט הוא למשך 6 חודשים מיום שנחתם על ידי עורכו, ורשאי המפקח לדרוש עדכון גם בתאריך מוקדם יותר אם היה לו יסוד סביר לחשוב שחל שינוי במבנה. עברו למעלה מ-6 חודשים ולא ניתן צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים, יש לחדש את חתימת עורך התשריט על ההצהרה הנזכרת בסעיף ז' לעיל.

4. ת ק נ ו ן

א. תקנון מוסכם -

החליטו הבעלים לרשום תקנון מוסכם לפי סעיף 62 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, יפעלו כדלהלן:

- יצרפו את התקנון המוסכם ב-4 עותקים.
- התקנון יהא ערוך בהתאם לנוסח שבדוגמא המצורפת [בנספח ג'](#) ובשינויים המחוייבים.
- התקנון ייחתם על ידי הבעלים (לרבות החוכרים של הדירות), וחתימתם תאומת על ידי עורך דין כדרך שמאמתים שטר עיסקה (ראה לעיל פרק ב' סעיף ה.1).

4) הכיל התקנון יותר מדף אחד, יש להחתים את הבעלים בראשי תיבות על כל דף. כן יש



להחתיים בראשי תיבות כל תיקון בתקנון בשולי התיקון.

ב. תקנון מצוי –

לא הוגשה בקשה לרישום תקנון מוסכם, יראו את התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, התשל"ט-1969 כתקנון שחל על הבית.

5. המלצה למינוי נציגות

ההמלצה למינוי נציגות זמנית לבית, תירשם בסעיף 5 לטופס הבקשה (נספח א'), נוסף לכך, יש לצרף את הסכמת המומלצים לשמש חברי נציגות למינוי זה. ההסכמה תהא בכתב, לפי הדוגמא המצורפת בנספח ב', ותוגש במקור ועוד העתק.

6. צו רישום

צו הרישום יוכן ויוגש למפקח על רישום מקרקעין, ב-4 עותקים. הצו יהא ערוך לפי הדוגמא המצורפת בנספח ד' ובשינויים המחוייבים.

להלן דברי הסבר לעמודות שבטבלת צו הרישום (נספח ד'):

א. <u>מ ב נ ה</u>	-	יירשם כמו בתשריט
ב. <u>א ג ה</u>	-	יירשם כמו בתשריט
ג. <u>כ נ י ס ה</u>	-	יירשם כמו בתשריט
ד. <u>חלקת משנה</u>	-	יירשם כמו בתשריט
ה. <u>סה"כ שטח רצפה</u>	-	יש להעתיק את סה"כ שטח הרצפה במ"ר המופיע בעמודה

התשיעית שבטבלת התשריט (סה"כ

שטח הרצפה במ"ר);

לתשומת לב: אין לכלול בשטח

הרצפה את שטחי ההצמדה.

ו. תיאור היחידה - יש לרשום את תיאור היחידה, ללא פירוט מספר החדרים, אם היחידה

לא כוללת גם מחסן יש לפרט זאת.

ז. ק ו מ ה - כפי שמופיעה בתשריט.

ח. חלקים ברכוש המשותף

(1) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה

לפי יחס שטח רצפתה אל

שטח הרצפה שלכל הדירות בבית המשותף, זולת אם נקבע

בתקנון שיעור אחר.

2) הוצמד חלק מסויים של הרכוש המשותף לדירה פלונית, יצוין

בתקנון המוסכם חלק הדירה

ברכוש המשותף.

ט. שיעבודים

כללי: השעבודים שהם שכירות, משכנתה, עיקול, זיקות הנאה,

הערות אזהרה וכי"ב

המופיעים בנסח הרישום יירשמו וירוכזו לגבי כל דירה

ודירה בנפרד.

שעבודים המתייחסים לכלל הדירות דהיינו: כלליים,

יירשמו במרוכז על יחידת

הרכוש המשותף.

1) (א) היה הבית ערב הרישום כולו או חלק בלתי מסויים

ממנו, מושכר בשכירות

רשומה, תירשם השכירות בפנקס על כל דירה, או על

חלק בלתי מסויים מכל דירה,

לפי הענין: היתה אחת הדירות מושכרת כאמור, תירשם

השכירות על אותה דירה.

ב) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו,

משועבד ערב הרישום במשכנתה

או מעוקל כדין, תירשם המשכנתה או העיקול על כל

דירה, או על חלק מכל דירה,

לפי הענין, זולת אם הוסכם עם הנושה על דרך אחרת.

ג) היתה שכירות כאמור בסעיף קטן (א) משועבדת ערב

הרישום במשכנתה או

מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על

השכירות כפי שנרשמה השכירות

בהתאם לסעיף קטן (א); בוטלה השכירות כאמור בסעיף

2 להלן יירשמו המשכנתה

או העיקול על הבעלות בדירה.

ד) היה הבית ערב הרישום מקרקעין זכאים או כפופים

ההנאה לטובתן או לחובתן של הדירות, לפי ענין הזיקה.

ה) נרשמה הערת אזהרה, יש לייחד הערה זו לדירת הזכאים על פי אותה הערה ולצרף הסכמתם. חתימת הזכאים על הסכמה זו תאומת ע"י ער"ד. לפי הדוגמא המצ"ל [בנספח ח'](#).

2) היתה דירה מוכרת ערב הרישום, רשאים הצדדים, עקב הרישום, לבטל את החכירה ולהעביר את הבעלות בדירה לחוכר, ואם הסכימו לעשות כן, יהיה צו הרישום בהתאם לכך. פעולה זו טעונה המצאת מש"ח ואישורי מסים.

3) היה חלק מן הרכוש המשותף של החלקה מוכר לרשות המקומית, תרשם החכירה בדף הרישום של הרכוש המשותף.

4) הערות עפ"י חוק המקרקעין והתקנות וכן הערות אחרות עפ"י כל דין, יירשמו על כל דירה והרכוש המשותף או חלק מהם, לפי הענין, זולת אם הוסכם אחרת ע"י הרשות אשר הורתה על רישום ההערה.

5) ייחוד הערות אזהרה ברישום בית משותף

א) אפשר לקבל מעורך-דין שערך את החוזים, הצהרה בדבר ייחוד ההערות.

ב) לגבי הערות אזהרה לטובת בנקים יש לנהוג כדלהלן:

1) אם רשומה הערת אזהרה לטובת זכאי (הלווה) וכן רשומה הערה לטובת בנק, המתייחסת ליחידה שרכש אותו זכאי, תייוחד ההערה לטובת הבנק לחלקת המשנה שבה יוחדה ההערה לטובת הזכאי ללא צורך בקבלת הסכמת הבנק.

(2) אם לא רשומה הערת אזהרה לטובת הלווה –

יש לדרוש הסכמת הבנק.

(6) רישום שעבודים בדף הרכוש המשותף

הרישומים השכיחים הם:

זיקת הנאה; שכירות לטובת רשות מקומית; הודעה

לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת

הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור); והודעה לפי סעיף

19 לפקודת הנ"ל.

רישומים של שעבודים אלה הנוגעים לרכוש

המשותף יירשמו אך ורק בדף הרכוש

המשותף, ואילו בדפי הדירות יאוזכר הרישום בנוסח

הבא: "שעבוד... נרשם

בחלקת הרכוש המשותף".

(7) רישום זיקת הנאה למקומות חניה לרכב

כאשר הזכות לחנייה היא בלעדית לשימוש של בעל

אחד או מספר בעלים ועי"כ

שוללת או פוגעת בשליטתם של בעלי דירות אחרים

– אין להתיר רישום זיקת הנאה.

לעומת זאת, אם הזכות לחנייה לכל הבעלים אפשר

לרשום זיקת הנאה (על פי פסה"ד

ב-ע"ש 117/74).

פרק ג'

הוראות כלליות

1. להלן הוראות כלליות לרישום "הפרטים על הדירות" שבתשריט, כמוזכר לעיל בפרק ב' סעיף 3 (ג) ולאופן מילוי העמודות שבטבלה, אשר דוגמתה הובאה באותו סעיף.

א. מ ב נ ה-

עמודה זו תופיע רק אם הבית כולל יותר ממבנה אחד. כל מבנה יסומן בתשריט בספרה רומית ||| || | וכי, ויירשם בהתאם בעמודה זו.

א. ג. פ - יסומן בתשריט בספרה 1,2,3.

כניסה - תסומן בתשריט באותיות א, ב, ג.

אם יש באגף יותר מכניסה אחת יש למספר את הכניסות שבאותו אגף ברצף.

ב. קומה -

יש לציין את הקומה במלים כגון מרתף, קרקע ראשונה, שניה וכו', לפי סדר הקומות, מלמטה למעלה, ולגבי כל קומה וקומה בנפרד. אין להשתמש במונח "קומת עמודים" אלא במקומה יבוא "קומת קרקע" ואילך. במקרה של מספר מרתפים יש לציין מלמטה למעלה מרתף ראשון, שני, שלישי וכו'.

ג. תיאור הדירה -

יש לפרט: דירה, חנות, מחסן וכדו' (ראה טבלה בעמוד 3); אפשר לכלול בתאור הדירה גם מחסן ובתנאי שהכניסה למחסן היא מחוץ לדירה והוא מיועד לשמש את הדירה. במקרה זה מתוארת הדירה: דירה ומחסן.

ד. מספר חלקת המשנה -

מספר חלקת המשנה יהיה תואם לסימון של מספר הדירה בתשריט. המספר יהיה מורכב ממספר החלקה וממספר הדירה בתשריט, כשבין שני המספרים מפריד קו אלכסוני – מצד שמאל מספר החלקה ומצד ימין מספר הדירה בתשריט. כשהבית עומד על מספר חלקות, יש לרשום את כל מספרי החלקות.

ה. שטח הרצפה -

יש לציין את השטח כשהוא כולל גם את שטח המרפסות המקורות ומחיצות פנימיות של הדירה, ואינו כולל גוזטראות) מרפסות שאינן מקורות), קירות חיצוניים וקירות בין דירה לדירה.

ו. הצמדות -

1) בתיאור ההצמדה יתואר השטח המוצמד, כגון: חניה, גג, קרקע וכו'. הסימון בתשריט ייעשה באופן שוטף, באותיות א' ב' ג', והרישום בעמודה זו יהא תואם לסימון שנקבע בתשריט.

2) יועד השטח המוצמד לחניה יירשם: חניה.

3) בהתאם לתיקון, מס' 39 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לא יוצמדו לדירה אחת יותר משני מקומות חניה אלא בהתאם להוראות שנקבעו בתקנות או באישור רשות הרישוי המקומית.

4) לפיכך, כאשר מוגשת בקשה להצמדה של יותר משני מקומות חניה לדירה אחת, אין לאשרה אלא אם כן יצורף לבקשה אישור רשות הרישוי המקומית, כמוגדר בסעיף 30 של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, או תשריט מאושר על ידי וועדת תכנון.

הוראה זו לא תחול כשהיתר הבניה ניתן לפני התיקון.

ז. רכוש משותף -

הרכוש המשותף יקבל מספר 0. כמו כן קיימת אפשרות לתאר את פרטי הרכוש המשותף על"ג התשריט, ובתנאי שתצויין לפני הפירוט המילה "לרבות" – כגון "לרבות מקלט, בור מים, חדר הסקה" וכיו"ב.

ח. רישום מרפסת גג (בלתי מקורה) כחלק מהדירה בצו הבית

המשותף -

בעקבות פסה"ד של השופט זיילר בת.א. 190/84 (מחוזי י-ם), לפיו

ניתן לרשום גג בבית משותף

המהווה מרפסת לדירה שעל ידה, מבלי להצמיד אותה לאותה דירה,
הועלתה השאלה כיצד
תירשם מרפסת הגג בצו הבית המשותף.

הוחלט שבאותם מקרים שמבקשים רישום כזה והמפקח שוכנע
שנתמלאו התנאים שנקבעו לכך
בפסה"ד הנ"ל, דהיינו, מרפסת הגג משתייכת בלעדית לדירה
ומבחינה פונקציונלית,
ארכיטקטונית וחזותית היא מהווה חלק ממנה, ייעשה הרישום
כדלהלן: בעמודת תאור הדירה
יירשם – "הדירה כוללת מרפסת גג בלתי מקורה בשטח
מ"ר", ואילו בעמודת השטח
של הדירה יצויין רק השטח המקורה של הדירה ללא שטח
המרפסת. כמובן ששטח המרפסת
הבלתי מקורה לא יובא בחשבון לצורך חישוב החלקים ברכוש
המשותף.

2. תרשים הדירות בתשריט -

להלן הוראות כלליות להכנת תרשים הדירות שבתשריט, כמוזכר לעיל
בפרק ב' סעיף 3'
ובכפוף לאמור בסעיף 1 של פרק זה.

א. יש להדגיש בספרה גדולה מספרה של כל דירה, אם לדירה מצורף גם
מחסן יש לסמנו
כסמון הדירה בצבע ובמספר: כגון דירה 1 התחומה בצבע צהוב,
ולהדגיש בחץ את הכניסה
לדירה ולמחסן.

ב. בתחימת הצבע בדירה יש לכלול את המרפסות – מקורות ולא
מקורות – בציון מידותיהן
(בחישוב שטח הדירה יש לכלול מרפסות מקורות ולא לכלול מרפסות
שאינן מקורות -
גוזטראות).

ג. יש לסמן את גבולות הדירות לרבות המרפסות, בצבעים שונים. אין
לצבוע דירות או הצמדות
סמוכות באותו צבע.

- ד. יש למספר את הדירות מקומת קרקע (או מרתף, אם נמצא) ולהמשיך קומה קומה עד לקומה האחרונה במספר רץ בכוון מחוגי השעון. כשקיימים מספר מבנים, אגפים, או כניסות, ממספרים מבנה אחד, אגף אחד, או כניסה אחת, ולאחר מכן ממשיכים את רצף המספר במבנה השני, באגף השני או בכניסה השניה, וכן הלאה.
- ה. קיימת אפשרות לתאר את החלוקה הפנימית של הדירה, אולם אין זו חובה.
- ו. על כל קטע המיועד להצמדה יש לסמן את האורך והרוחב. יש לצבוע את ההצמדות בצבע מלא, כל הצמדה בצבע הדירה שאליה הוצמדה. אם קיימת הצמדה למספר דירות יש לצבוע את ההצמדה בצבעי אותן הדירות.
- ז. יש לאפשר גישה לכל חלקי הרכוש המשותף.
- ח. יש לסמן בתשריט דרכי גישה למגרשי החניות