

הנחיות לתיקון צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים

בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

ולתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969

ה ב ה ר ה: הנחיות אלו הינן בגדר הנחייה בלבד, ואין בהן כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין, או מחוייבות כלשהי ביחס לבקשה.

1. מטרה

הליך תיקון צו רישום בית משותף נעשה מכוח סעיף 145 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ובמסגרתו ניתן לשנות את פרטי הרישום הכלולים בצו רישומו של הבית המשותף. בגדר תיקון צו ניתן לרשום תקנון מוסכם או לשנותו, בהתאם לסעיף 62(א) לחוק המקרקעין; להעביר הצמדה מדירה לדירה על פי סעיף 62(א) לחוק המקרקעין; להביא לידי ביטוי בנייה חדשה שנעשתה, כגון על פי זכויות שהוקנו בתקנון או מכוח סעיפים 71א' – 71ד' לחוק המקרקעין, ועוד תיקונים. הנחיות אלה נועדו לסייע ולהקל על הפונים בבקשה לתיקון צו רישום בית משותף, והן מתייחסות למצבים השכיחים יותר של צווים. לגבי מקרים של תיקוני צווים שאינם מוצאים ביטויים בהנחיות, ניתן להיעזר בצוות לשכות המפקחים על רישום מקרקעין, ככל שיידרש.

2. הגדרות

בהנחיות אלו -
"מפקח", "ממונה", "דירה", "בית משותף", "בעל דירה", "רכוש משותף" -
כהגדרתם בסעיפים 1 ו-52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
"תקנות המקרקעין" – תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969.

3. הגשת מסמכי הבקשה

לצורך תיקון צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים יש להגיש את המסמכים הבאים ללשכת המפקח שבתחום סמכותו מצויים המקרקעין:

3.1 בקשה ב-2 עותקים מקוריים, וכן בעותקים נוספים – כמספר ההודעות, כפי שיפורט להלן.

3.2 נסח מרישום המקרקעין.

3.3 מסמכים, צילומים מאושרים על ידי לשכת הרישום מתיק הבית המשותף ומתיקי תיקון צו קודמים לתיקון המבוקש.

3.4 הסכמות של בעלי הדירות.

3.5 צו תיקון צו רישום בית משותף – מוכן לחתימת המפקח ב-4 עותקים. מסמכים נוספים, בהתאם למהות התיקון המבוקש.

3.6 תשריט שהוכן על ידי מהנדס, אדריכל, מודד מוסמך או הנדסאי מוסמך, הנותן להנחת דעתו של המפקח תמונה נאמנה של חלק הבית שלגביו מבוקש התיקון.

3.7 אישור, על גבי התשריט, של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

3.8 תקנון מוסכם או תיקונו ב-4 עותקים מקוריים, וכן בעותקים נוספים – כמספר ההודעות.

3.9 אישורי מיסים.

בעת הגשת הבקשה על מסמכיה יש לשלם אגרה בשיעור הנקבע מפעם לפעם בתקנות המקרקעין ([אגרות](#)).

4. פירוט בנוגע למסמכים

4.1 הבקשה

4.1.1. הבקשה תמולא על גבי מסמך שדוגמתו מצ"ל ומסומן [נספח א'](#).

4.1.2. הבקשה תהיה מודפסת ותוגש ב-2 עותקים חתומים במקור, ובמספר צילומים כמספר ההודעות, על מנת שיצורפו להודעות.

4.1.3. הבקשה תיחתם על ידי המבקש כאמור בסעיף 145 לחוק המקרקעין וחתימתו תאומת על ידי עורך-דין.

4.1.4. אם הבקשה חתומה על ידי מיופה כח, יש לצרף לבקשה את ייפוי הכח.

4.1.5. היה המבקש תאגיד – יש לצרף פרוטוקול מהחלטות המנהלים לגבי התיקון המבוקש, חתום ומאומת על ידי עורך-דין או רואה חשבון, אשר יאשר כי התאגיד קיים ופועל, שהוא כשיר לפי התזכיר והתקנות לבצע את הפעולה המבוקשת וכי החותם מוסמך לחתום בשם התאגיד המבקש.

4.1.6. אם הרישום בפנקס הבתים המשותפים אינו כולל מספר זיהוי או מספר תאגיד – יש

לצרף תצהירי זיהוי, או תעודת רישום של התאגיד, בהתאם, והוכחות להנחת דעתו של המפקח.

4.1.7 יש לפרט ולהגדיר את הבקשה באופן בהיר ומלא, ולציין את כל ההיבטים הרלוונטיים.

4.2 נסח מרישום המקרקעין

יש לצרף לבקשה את נסחי הרישום של כל הדירות בבית המשותף – או נסח מרוכז של כל הדירות בבית, אותם ניתן לקבל בלשכת רישום המקרקעין תמורת תשלום אגרה.

4.3 מסמכים מתיק הבית המשותף

אם לא קיים תיק מקביל בלשכת המפקח – יש להזמין בלשכת רישום המקרקעין את תיק הבית המשותף, ולצלם מתוכו, תמורת אגרה, את המסמכים הרלוונטיים כגון: צו הרישום, התקנון המוסכם (אם ישנו), חלק מתשריט הבית הכולל טבלת הדירות ותרשים קומת הבית הרלוונטית ותיקוני המסמכים הנ"ל (במידה ונרשמו). המסמכים המצולמים יאומתו על ידי פקיד לשכת הרישום כמתאימים למקור ויוטבעו בחותמת הלשכה.

4.4 הסכמות והודעות

לגבי בעלי דירות שהסכמתם לתיקון המבוקש לא הומצאה, יש לפעול על פי סעיף 145 לחוק ותקנה 54 (א) לתקנות המקרקעין, המורים על מסירת הבקשה לכל בעל דירה או בעל הזכויות בדירה ומתן אפשרות להגשת טענות, לרבות התנגדותם, אל המפקח.

מקרים מיוחדים הם של העברת הצמדה מדירה לדירה לגביהם נקבע בסעיף 62 (א) לחוק המקרקעין, כי זאת ניתן ללא הסכמת יתר בעלי הדירות ובלבד שהתקיימו הוראות סעיף 145.

נסח ההודעה יהיה בהתאם לתקנה 54(א), לפי הטופס שדוגמתו מצ"ל ומסומן **נספח ב** במקרים של בקשה לתיקון צו בעקבות בנייה לפי תיקון 18 לחוק המקרקעין, תישלח הודעה לפי הטופס שדוגמתו מצ"ל ומסומן **נספח ב'**.

הגשת הטענות, על פי תקנה 54 (ב) לתקנות המקרקעין, היא תוך 15 יום מיום שהגיעה ההודעה לידי בעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה.

הטענות יוגשו בכתב, בלשכת המפקח, תמורת אגרה בשיעור הנקבע מפעם לפעם בתקנות המקרקעין (אגרות). הטענות יועברו באמצעות לשכת המפקח למבקש התיקון לתגובתו ולאחר מכן תינתן החלטת המפקח.

על פי תקנה 54(ג) לתקנות המקרקעין ידון המפקח בבקשה ובטענות שהוגשו לו על סמך החומר בכתב שהוגש לו בלי לשמוע את הצדדים. ואולם רשאי הוא, אם היה משוכנע שהדבר דרוש לעשיית צדק, להורות על קיום דיון שלאחריו יחליט אם לקבל או לדחות את הטענות.

על החלטת מפקח ניתן לערור כאמור בסעיף 121 לחוק המקרקעין. לפיכך – אם הוגש

ערר לממונה בפרק זמן של 15 יום כאמור בתקנה 66 לתקנות המקרקעין, יעוכב מתן צו התיקון עד ובהתאם להחלטת הממונה.
את הערר יש להגיש בלשכת המפקח, שיעבירו לממונה בצירוף תיק הפעולה.

על החלטת הממונה ניתן לערער לבית המשפט המחוזי כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין, בפרק זמן של 15 יום, כאמור בתקנה 69 לתקנות המקרקעין, ויש לעכב מתן הצו כאמור לעיל ובהתאם.

4.5 צו תיקון צו רישום בית משותף

4.5.1 צו התיקון יוכן ויוגש ב-4 עותקים.

4.5.2 הצו יהא ערוך בהתאם לדוגמאות המצורפות בנספחים, ([נספח ג1](#), [נספח ג2](#), [נספח ג3](#)) ובשינויים המחוייבים.

4.5.3 בצו יכלל מקום פנוי לתאריך.

4.5.4 ב"הואילים" יסקרו השינויים המבוקשים בבית המשותף וטעמם. בגוף הצו יפורטו בדייקנות השינויים הנעשים בצו ובשאר מסמכי הרישום ופרטיו.

4.5.5 התיקון יתייחס לכל פרטיו, לרבות סעיפיו וסעיפי משנה של הצו המקורי, ויתר מסמכי הרישום ופרטיו, וייכתב באופן ברור: בנוסח של הסעיף מס' _____ במקום " _____ " יבוא " _____ " סעיף מס' _____ "ימחק וכו'.

4.6 ת ש ר י ט

4.6.1 התשריט יוגש ב-2 עותקים חתומים במקור, על ידי עורך התשריט כשהוא ערוך וכולל פרטים כדלקמן:

4.6.2 פרטים המזהים את הבית המשותף:
גוש _____ חלקה _____ כתובת הנכס _____

4.6.3 פרטים על הבית המשותף במצב שלפני התיקון ובמצב שלאחר התיקון, בהתייחס לנקודות הבאות:

מס' המבנים מהם מורכב הבית המשותף
מס' הקומות בכל מבנה
סה"כ הדירות בכל מבנה
סה"כ הדירות בבית המשותף.

4.6.4 טבלאות פרטים על הדירות – בהתייחס לחלקו של הבית לגביו מבוקש התיקון, ב-2 המצבים לפני התיקון ולאחריו.
הטבלה תיערך כמו בטבלת תשריט לצורך רישום בית משותף, כשהוא כולל את פרטי הדירות שרישומן מבוטל ומשתנה, וכן את פרטי הדירות לאחר התיקון.
ליד הדירות שרישומן מתבטל והן מקבלות מספור חדש – יש לציין (בצד הטבלה המקביל לשורה המתייחסת לאותה דירה המופיעה ברישום כללי) – מתבטלת.

4.6.5 הצמדה ששטחה או מיקומה משתנה, מתבטלת בעקבות התיקון, ומקבלת סימון של אות חדשה. בעמודת ההערות יירשם בצד הצמדה – מבוטלת.

4.6.6 כאשר מבוקש תיקון המבטא שינויים פסיים שנעשו בדירה, כמו שינוי שטחה או

תחומה, בין כלפי דירה אחרת ובין כלפי הרכוש המשותף, אין צורך לשנות מספרה, אלא אם כן מדובר באיחוד או פיצול דירות, שאז יקבלו היחידות החדשות מספרי משנה חדשים, כשהראשון מביניהם יהיה מספר עוקב לאחר מספר המשנה האחרון הקיים ברישום ערב התיקון.

4.6.7 בתחתית העמוד הראשון של התשריט (מתחת לטבלה) תופיע הצהרת עורך התשריט וחתימתו בנוסח הבא:

אני הח"מ _____ מצהיר/ה בזה שתשריט זה נערך על ידי והוא משקף נאמנה את התיקון שנעשה בבית המצוי ברחוב _____ מס' _____ עיר _____ והידוע כחלקה _____ בגוש _____ ומשקף נאמנה את חלק הבית העובר תיקון כפי שהוא היום. תשריט זה נערך בהתאם לתשריט המקורי לפיו נרשם הבית בפנקס הבתים המשותפים ומתייחס אך ורק לתיקון המבוקש בדירות מס' _____ ומהותו _____ (תיאור התיקון המבוקש במספר מילים).

אני מאשר/ת ששטחי הריצפה 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 כי התיקון נעשה בגבולות החלקה/ות.

_____ (תאריך) _____ (חתימת עורך התשריט) _____ (הכתובת) _____ (טלפון) _____ (תוארו/ה) _____ (מס' רשיון)

4.6.8 על כל חיבור ועל כל תיקון בתשריט יוסיף עורך התשריט את חתימתו וחותמת.

4.6.9 בתשריט תיקון צו אין צורך בתרשים סביבה ובתרשים חלקה.

4.6.10 התשריט יכלול תרשים הדירות העוברות שינוי וישקף את מצב הדירות נכון ליום עריכת התשריט לרבות השינוי שמבקשים לרושמו. (לעניין הכנת תרשים דירות ר' גם בהנחיות לרישום בית משותף).

4.6.11 התשריט ייערך בקנה מידה של 1:100 תוך ציון כיוון צפון.

4.6.12 התרשים 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 בחלק הבית המשותף העובר תיקון. עברו למעלה מ-6 חודשים ולא ניתן צו לתיקון צו רישום בית משותף, יש לחדש את חתימת עורך התשריט על ההצהרה הנזכרת בסעיף 4.6.7 לעיל.

4.7 אישור על גבי תשריט

במידה וקיימת לגבי הבית הערה תכנונית על פי תקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין, ובכל מקרה אחר בו יורה המפקח – יש להוסיף לתשריט התיקון אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

4.8 תקנון

4.8.1 החליטו הבעלים של הדירות בבית לרשום תקנון מוסכם או תקנון מוסכם מתוקן, לפי סעיף 62 לחוק המקרקעין, או שהתיקון המבוקש יש להסדירו, על פי חוק המקרקעין, בתקנון, או שיש קביעה בתקנון שהתיקון בא לשנותו יש לפעול כדלהלן:

4.8.2 יש לערוך את התקנון או השינוי בו, באותה המתכונת בה עורכים תקנון המוגש לרשום עם רישום הבית, בשינויים המחוייבים.

4.8.3 אם מדובר בתיקון תקנון מוסכם תכלול כותרתו מקום פנוי לתאריך.

4.8.4 התקנון וכל שינוי בו יהיו חתומים על ידי בעלי הדירות ברוב המיוחס כאמור בסעיף 62 הנ"ל, וחתיתם תאומת על ידי עורך-דין, כדרך שמאמתים שטר עסקה.

4.8.5 יש לצרף את התקנון המוסכם או את התקנון המוסכם המתוקן ב-4 עותקים חתומים במקור.

4.9 אישורי מיסים

ככלל, אין צו התיקון משמש מכשיר להעברת זכויות בנכס, למעט מקרים יוצאים מן הכלל. ואולם, אם כלל התיקון המבוקש עסקה, לרבות הוצאת חלק מהרכוש המשותף והצמדתו לאחת הדירות או הפיכתו לחלק מאחת הדירות בבית ולהיפך, או במקרה של העברת הצמדה או חלק מדירה אחת לדירה אחרת, כאשר שתי הדירות רשומות בבעלויות שונות, כי אז יש להמציא אישור כי שולמו כל המיסים בקשר לתיקון המבוקש.

אישורי המיסים אותם יש לצרף הם:

4.9.1 אישור מיסי שבח, רכישה ומכירה המעידים כי שולמו כל תשלומי חובה אלה בגין העסקה, או פטור.

4.9.2 אישור הרשות המקומית והוועדה המקומית המעידים כי שולמו המיסים של הדירה בה נעשה התיקון, לרבות היטל השבחה, או פטור.

4.10 התייחסות נוספת

4.10.1 בבקשה לתיקון צו בית משותף שיש בה משום פגיעה ברכוש משותף או פגיעה בזכות אחרת כלשהי של בעל דירה, כשהפגיעה לא הותרה בתקנון מוסכם – יש לצרף הסכמה של בעל/י הדירות או החלטה כמתחייב כשחתיתם מאומתת על ידי עורך-דין. במידה ומתעורר ספק לגבי ההסכמה, יועבר המסמך להחלטת המפקח.

4.10.2 כשהתיקון המבוקש מתייחס לדירה ממושכנת או שקיים לגביה צו כינוס נכסים – יש לצרף גם הסכמת בעל המשכנתה וכן הסכמת כונס הנכסים, ואישור בית משפט, ככל שיידרש.

4.10.3 כשהתיקון המבוקש מתייחס לדירה שרשום לגביה צו עיקול, אוסר סעיף 34 (ג) לחוק הוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 ביצוע כל פעולה מרצון בדירה, ולפיכך יש לצרף היתר של בית משפט.

4.10.4 כשרשומה הערת אזהרה או הערה אחרת ביחס לדירה מבין הדירות בבית המשותף שאת צו רישומו מבקשים לתקן, יש לוודא שהתיקון אינו מהווה עסקה הסותרת את תוכן ההערה.

5. ביטול צו רישום בית משותף

5.1 כאשר הבקשה היא תיקון צו רישום הבית המשותף לגבי מספר רב של דירות בבית המשותף, כגון עקב שינוי פיסי ויש צורך שכל בעלי הדירות יחתמו על הבקשה – רשאי המפקח לדרוש כי התיקון יתבצע על דרך של ביטול רישום הבית המשותף ורישומו מחדש בפנקס הבתים המשותפים במתכונתו החדשה.

שני הצווים, דהיינו – צו הביטול וצו הרישום, ייחתמו בו זמנית על ידי המפקח ויועברו ביחד, בשני תיקים נפרדים, ללשכת הרישום לשם רישומה בפנקסים.

5.2 ביטול צו רישום בית משותף מוסדר בהוראות סעיפים 146 – 148 לחוק המקרקעין וסעיפים 56, 57 לתקנות המקרקעין.

5.3 דוגמא לנוסח צו ביטול מצוייה [בנספח ד](#).

5.4 סעיף 4.9 יחול גם לגבי ביטול צו, בשינוים המחוייבים