

מכר דירה רשומה בחברה משכנת ו/או ברמ"י מפגש מס' 3



מרצה – עו"ד שי עינת, רו"ח

רח' מנחם בגין 132

מגדלי עזריאלי- מגדל עגול קומה 35

03-7711777

www.practika.co.il

זכות במקרקעין

• ארבע זכויות במקרקעין:

• בעלות

• שכירות (עד 5 שנים – שכירות לטווח קצר ; -5
25 שנה – חכירה ; מעל 25 שנה – חכירה
לדורות)

• משכנתא

• זיקת הנאה

הגדרות חשובות

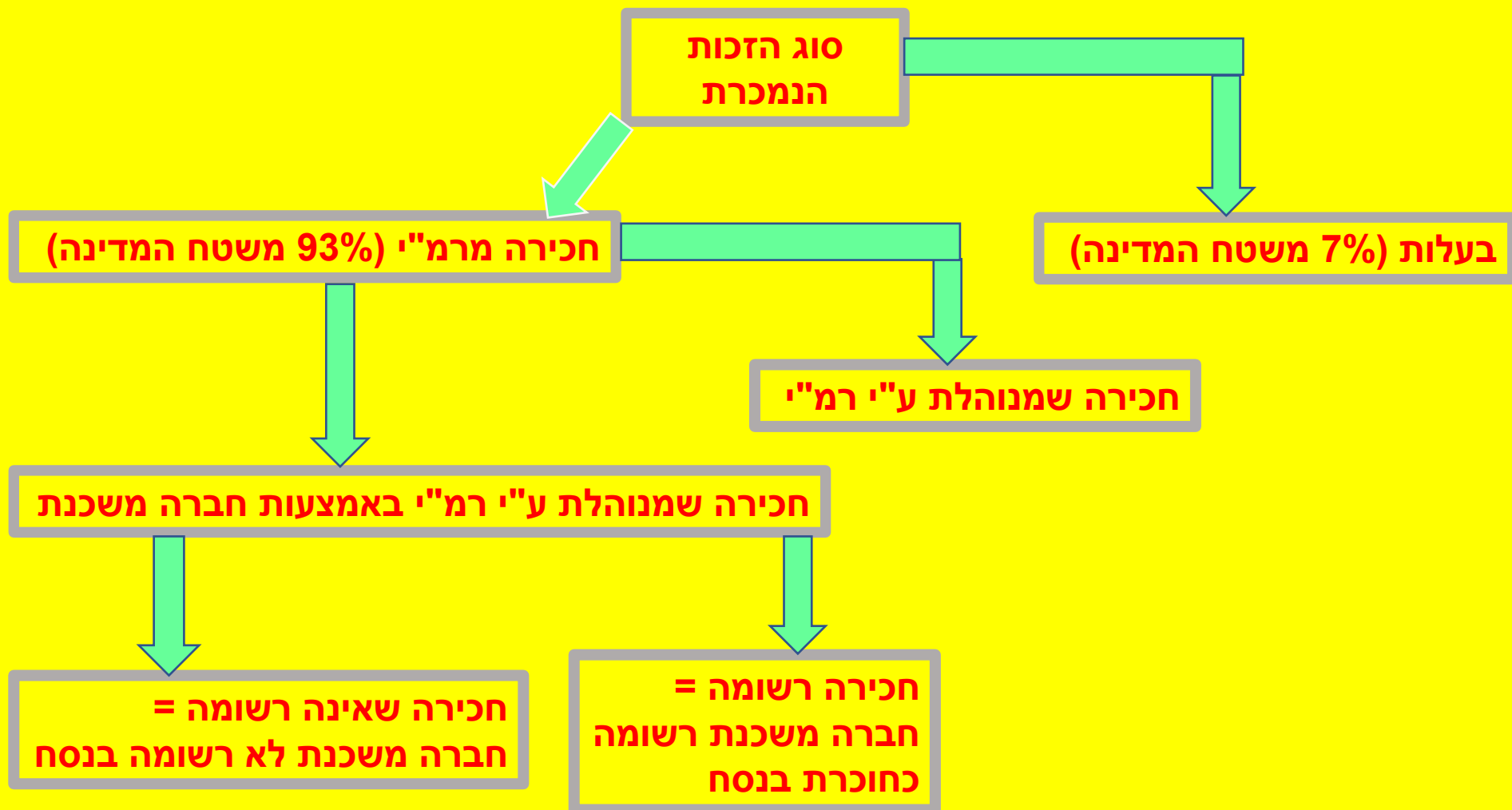
- חכירה - שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא "חכירה"; שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא "חכירה לדורות".
- חכירה מהוונת - חכירה שבגינה שולמו דמי חכירה מראש לכל תקופת החכירה.
- דמי היוון - היוון הוא תשלום חד-פעמי מראש של דמי החכירה השנתיים העתידיים והוא מחושב בהתאמה לתקופת החכירה, לשיעור דמי החכירה ולריבית ניכיון.

לשכת רישום מקרקעין (טאבו)

- הלשכה מנהלת את פנקסי מקרקעין ותיקי הפעולה שבהם אוסף התעודות ששימשו יסוד לרישום.
- הלשכה מבוצעות עסקאות ופעולות הנרשמות בפנקסי המקרקעין (למשל מכר, חכירה, הערת אזהרה, ירושה, פעולת תכנון, משכנתא, זיקת הנאה זכות, קדימה וצו בית משפט).
- באחריות הלשכה להנפיק נסחי רישום מפנקסי המקרקעין ולאפשר עיון באוסף התעודות.



קרקע בתחומי מדינת ישראל



מקרקעי רמ"י – בעלות ורישום

- רוכשי דירות על קרקע שמנהלת רשות מקרקעי ישראל חותמים מולה על חוזה חכירה והבעלות נותרת בידי מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח.
- זכות החכירה נרשמת בטאבו בתנאי שנרשמה בו פרצלציה (חלוקת קרקע).
- אם יש יותר מיחידת דיור אחת על אותה קרקע יש צורך ברישום צו בית משותף.

מקרקעי רמ"י - נכסים שאינם רשומים בטאבו

- רמ"י מנהלת גם נכסים שאינם רשומים בטאבו ומרכזת באגף בעלות ורישום את מרבית פעולות הרישום דוגמת הקניית בעלות, הסדר, פרצלציה, בתים משותפים, חכירות חברה משכנת או רישום עיקול.

סרבנית רישום

- מדובר בחברה קבלנית שרמ"י תבעה כיון שלא השלימה בטאבו רישום בית משותף/זכויות משתכנים בשני תיקי רמ"י לפחות (או בתיק אחד שמתייחס למאה יחידות דיור ומעלה), למרות התחייבותה לרמ"י/ למשרד הבינוי והשיכון/ למשתכנים.
- התביעה – אחרי שרמ"י שלחה מכתב, תזכורת והתראה.

רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

- רשות מקרקעי ישראל הוא הגוף המנהל על-פי חוק, החל מ-1960, את קרקעות המדינה, קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח, המהוות כ-93% משטח מדינת ישראל (כ-22 מיליון דונם), בהתאם למדיניות הנקבעת ע"י מועצת מקרקעי ישראל:
- הבסיס המשפטי והחוקי לעבודת המנהל (עיקרי מדיניות ניהול המקרקעין נקבעים מכוח 3 חוקים ואמנה אחת).
- חוק יסוד: מקרקעי ישראל, תשך-1960 - חוק זה קובע שהבעלות על מקרקעי ישראל לא תועבר במכר או בדרך אחרת, למעט חריגים שנקבעו בחוק.
- חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 - חוק זה קובע את החריגים לכלל שנקבע בחוק יסוד מקרקעי ישראל.
- חוק רשות מקרקעי ישראל. תש"ך-1960 - על-פי חוק זה הוקמה רשות מקרקעי שראל כגוף האחראי לניהול מקרקעי ישראל.

מה תוקפו של המרשם אצל מנהל מקרקעי ישראל ? זכות קניינית בנכס מקרקעין נרכשת רק עם רישומה במרשם המקרקעין - ע"א 6529/96 טקסטיל דיינס נ' דייך ואח'

ניתן לומר, כי ההבדל בין הרישום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) לרישום בכל מרשם אחר לרבות הרישום במינהל הוא ההבדל בין זכות קניינית לזכות חוזית. זכות קניינית זו זכות שמוגנת כלפי כולי עלמא, כאשר זכות חוזית היא זכות של הצדדים לחוזה. ולכן, לפי חוק המקרקעין המרשם היחיד שמקנה את הזכות הקניינית הוא הרישום בטאבו.

המשך...

■ הרישום ברמ"י כאמור הינו וולונטרי ולכן לא ניתן לרשום הערת אזהרה. בכדי להבטיח את זכויות הלקוח אנו רושמים משכון אצל רשם המשכונות ומעדכנים בתיק רמ"י. בנוסף עם התחלת תהליך העברת הזכויות הפקיד ברמ"י יעדכן במחשב כי קיימת עסקת מכר בנכס שתתריע בפני מי שירצה לבצע עסקה נגדית. אבל זה לא הרמטי כמו הערת אזהרה .

המידע שניתן לקבל מרמ"י?

- מידע לגבי נכס שאינו רשום בטאבו לרבות חוזה חכירה.
- "אישור זכויות" – הינו מסמך חתום ע"י רמ"י ובעל תוקף משפטי. האישור מכיל מידע על הזכויות בנכס או החברה המשכנת הפועלת מטעמו.

חברה משכנת

■ חלק מהמקרקעין בישראל מנוהל ע"י חברות משכנות באמצעותן מבוצעות העברות זכויות, רישום הערות וכו'.
חברה משכנת היא למעשה – "טאבו קטן".

■ חלק מן החברות המשכנות הוקמו על-פי חוק על מנת לנהל את הדיור הציבורי בישראל.

■ התוקף המשפטי של העברת הזכויות בחברה המשכנת, לכאורה, הוא בהתחייבות החברה לרשום בעתיד את הנכס על שם הקונה. אין בכך כל הגנה על זכויות הרוכש מבחינה קניינית, או זכויות הבנקים להבטחת המשכנתא.

חברה משכנת- גורם משכן (חברה משכנת) – הינו גוף המאכלס/ המשכן את הבניין ומלווה את החוכר ממועד רכישת זכות החכירה דרך הפנייתו למנהל עד לרישום החכירה בלשכת מרשם המקרקעין. רישום הבית המשותף.

- **הגורמים המשכנים לעניין זה:** עמידר, עמיגור, שיכון ופיתוח, שיכון עובדים, רסקו, משה"ב, וכן גורמים משכנים (חברות משכנות) שיוכרו על-ידי המנהל.
- אם הנכם מבקשים לבצע העברת זכויות בנכסים המונהלים ע"י החברות המשכנות המפורטות להלן, עליכם לפנות אליהם לקבלת השירות.

הליך הרישום בחברה משכנת

• הליך העברת הזכויות בחברה משכנת הינו הליך מסורבל יחסית ומוכתב ע"י מנהלי החברה המשכנת (משרדי עו"ד בד"כ), תוך חיוב הרוכשים בתשלומים שלא אחת אינם בהתאם לצו הפיקוח על מצרכים ושירותים, חיוב בהמצאת מסמכים ותצהירים שאינם נדרשים במסגרת העברה ברמ"י, או בלשכת רישום המקרקעין ומועדים ארוכים יחסית להעברה.

חכירה שאינה רשומה בנסח טאבו ע"ש חברה משכנת – מתי?

■ טרם התקבלו אישורי מיסים בגין רכישת החכירה ע"י החברה המשכנת מרמ"י.

■ חוזה פיתוח שטרם הפך לחוזה חכירה.

רשם המשכונות

- בישראל מסדירים את זכויות הצדדים להסדרי המישכון מספר חוקים ותקנות, ביניהם **חוק המשכון, התשכ"ז-1967, ותקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), התשנ"ד - 1994.**
- מטרת רישום המשכון היא מתן פומביות לזכות השעבוד שיש לנושה בנכס ועל ידי כך אזהרת נושים פוטנציאליים.
- אתר רשם המשכונות מאפשר עיון מקוון ברישומי משכונות של נכסים. השירות מאפשר בירור קיומו של משכון בעת רכישת נכס.

רישום משכון- פרקטיקה

- קיים טופס מיוחד שיש למלא
- אם קיים כבר משכון על הנכס, ניתן לרשום משכון נוסף

השלבבים ברכישת דירה שרשומה בחברה משכנת:

שלב א' - בדיקות מקדימות. ✓

שלב ב' - ניסוח ועריכת הסכם ✓

מכר.

שלב ג' - מעמד החתימה. ✓

שלב ד' - השלמת העסקה. ✓

צ'ק ליסט פעולות ב"כ הקונה בעת רכישת דירה מחברה משכנת שרשומה כחוכרת בנסח הטאבו/לא רשומה

1. מבקש ייפוי כוח מן המוכר לביצוע בדיקות וקבלת מידע מהגופים הבאים :
רמ"י חברה משכנת, ועדה מקומית
2. בודק ברשם המשכונות באמצעות האינטרנט אם מישהו רשם משכון על הזכויות של המוכר.
3. מבקש מב"כ מוכר כי יפנה לחברה משכנת שתמציא אישור זכויות. נסח הטאבו לא אומר הרבה.
4. פונה לבקש אישור זכויות מרמ"י – פנייה כזו רלוונטית רק אם המוכר רשום כבר בנסח הטאבו כחוכר. אם בטעות פנית לרמ"י זה יאמר לך פנה לחברה המשכנת.
5. פונה לחברה המשכנת לקבלת – "נוהל העברת זכויות".

צ'ק ליסט פעולות ב"כ הקונה - המשך

6. לקבל הסכם רכישה מקורי של המוכר לרבות התשריטים – לבקש את הסכם הרכישה המקורי של המוכר – ההסכם שהוא רכש את הדירה מן הקבלן. בקיצור לראות את כל שרשרת העברות.
7. לבקש את כל אישורי המסים של עסקאות קודמות.
8. לוודא שיש טופס 4 לבנין.

אישור זכויות- נעים להכיר...

מה חשוב שיהיה באישור זכויות?

1. תיאור הזכויות
2. תיאור הנכס - גוש, חלקה, קומה, הצמדות וכיוצ"ב.
3. תאור המוכר- מיקום בעלי הזכויות, שמות וכיוצ"ב.
4. זכויות מגבילות- התחייבות לרישום משכנתא, עיקולים וכיוצ"ב.

5. אישור זכויות עולה כסף !!! מקבלים תוך מספר ימים!!!

**6. שים -  לא מתקדמים בעסקה עד
אשר לא ידואים אישור זכויות!!!**

ריכוז רשימת מסמכים חשובים עובר לחתימה:

- נסח טאבו.
- קבלת אישור זכויות מחברה משכנת.
- קבלת טופס 4 של הבנין.
- קבלת פרוטוקול מסירה של המוכר בעת מסירת הדירה מן החברה המשכנת.
- קבלת נוהל העברת זכויות בחברה משכנת ובדיקתו.

צ'ק ליסט פעולות ב"כ קונה - מעמד החתימה

1. אותם מסמכים כמו בדירה שרשומה בטאבו, למעט שטרי מכר שלא קיימים במקרה זה.
2. ובנוסף המסמכים בשקף הבא תוך הדגשים כמפורט.



עו"ד ורו"ח שי עינת - טל' 7711777

ריכוז רשימת מסמכים חשובים במעמד החתימה

- בקשה למחיקת הע"א אזהרה לטובת הקונה.
- בקשת רישום הע"א לטובת הקונה.
- בקשה לרישום משכון.
- חתימה על כל המסמכים הנדרשים על ידי חברה משכנת כחלק מנוהל העברת זכויות.
- חתימה על יפוי כוח מוכר.
- חתימה על יפוי כוח קונה למחיקת הע"א וביטול משכון.
- מסמכי דיווח למס שבח.
- מסמכים נדרשים לפתיחת חשבון נאמנות.

צ'ק ליסט פעולות ב"כ קונה לאחר מעמד החתימה

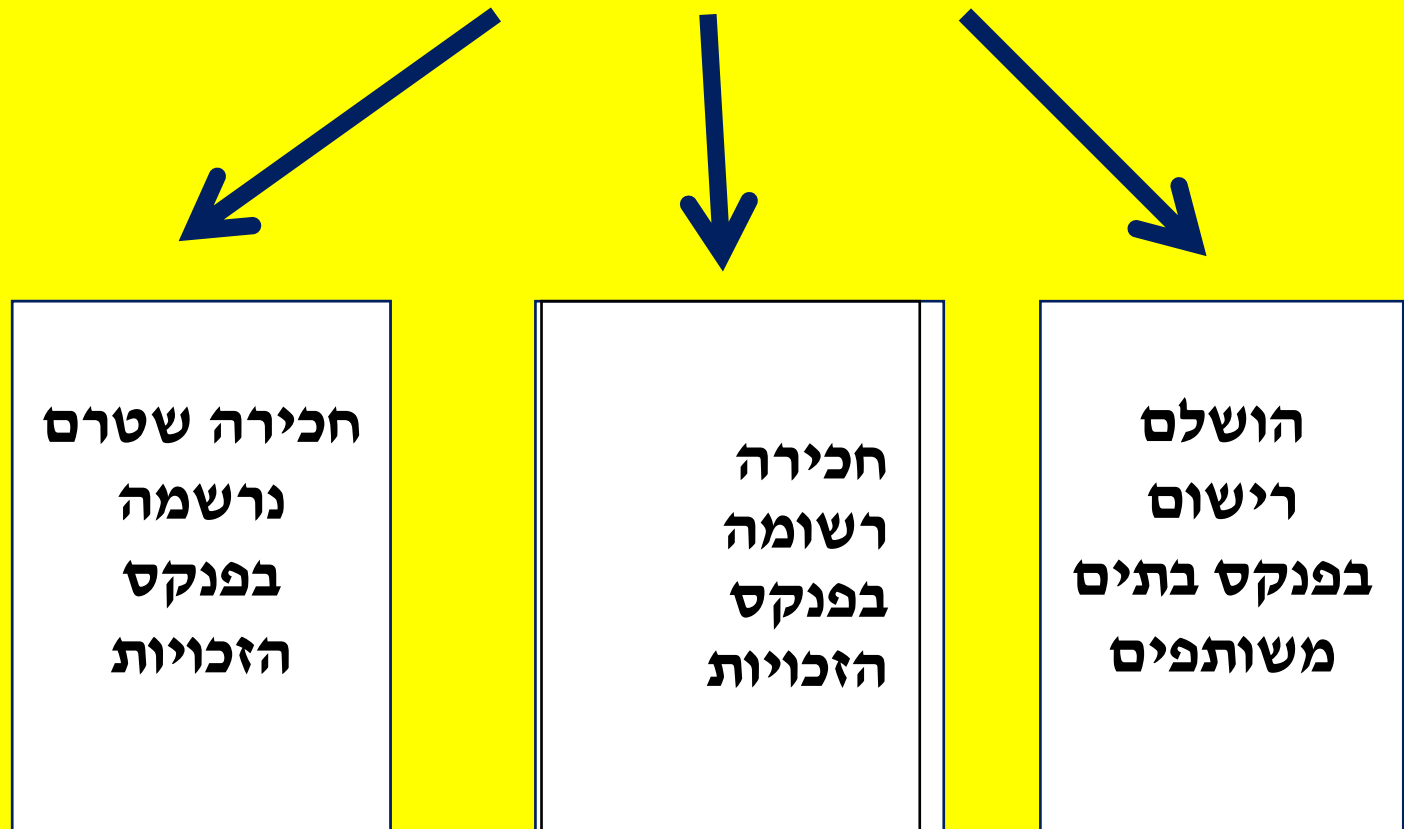
1. ככל שניתן רושם הע"א בטאבו.
2. רץ לרשום משכון ברשם המשכונות לטובת הקונה
3. מוציא מכתב לרמ"י בדבר העסקה.
4. מוציא מכתב לחברה משכנת ומבקש לרשום הערה לטובת הקונה.
5. מכתב סיום עסקה לחברה משכנת – פונה אליה בהתאם לנוהל לסיום רישום העסקה אצלה ברישומים.
6. להקפיד לקבל אישור החברה המשכנת לסיום הרישום.

ניסוח ועריכת הסכם המכר

עוברים לחוברת



דירה בחכירה שמנוהלת ע"י רמ"י



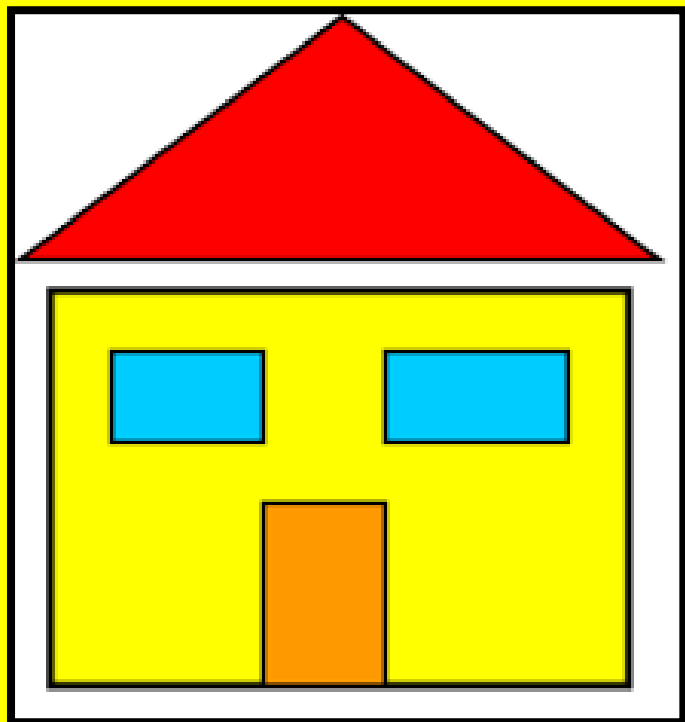
דירה בחכירה שמנוהלת ע"י רמ"י

← בנסח הטאבו הבעלים מופיע: מד"י / קק"ל / רשות הפיתוח

← לעתים המוכר מופיע בנסח

כ"חוכר" ולעתים לא.

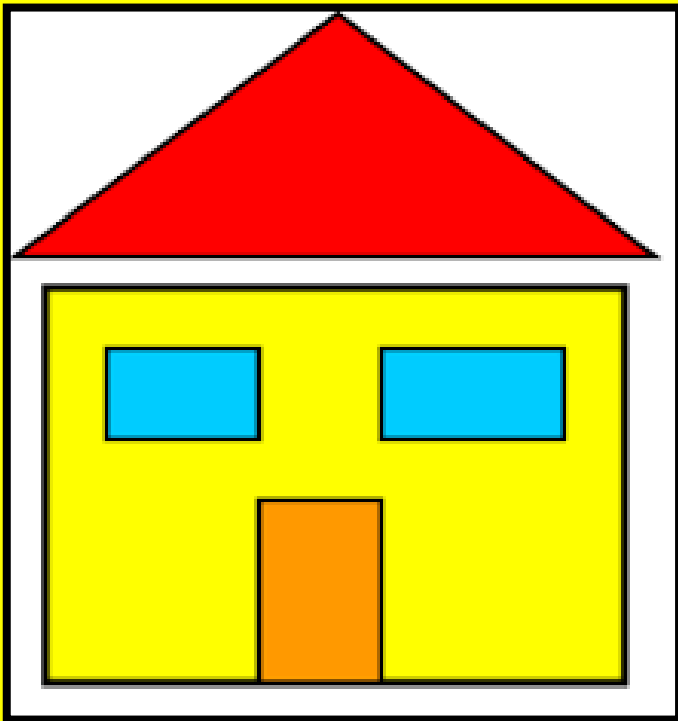
← הערות בנסח/ הגבלות



דירה בחכירה שמנוהלת ע"י רמ"י

← מדובר בחכירה מהוונת או לא מהוונת שיתכן שרשומה אף בפנקס בתים משותפים.

← לעתים הרישום ברמ"י מתנהל במקביל לרישום בטאבו.



דירה בחכירה שמנוהלת ע"י רמ"י

אם החכירה אינה רשומה בפנקס הזכויות/ פנקס הבתים המשותפים - יש לפעול כך:

* כנס לאתר רמ"י – הכנס גוש/חלקה, שם חוכר, ת.ז. ותקבל פלט ובו נתונים על הנכס לרבות מספרו.

← לבקש אישור זכויות מרמ"י

← לקבל הסכם חכירה

← לקבל תשריט שמוצמד לחוזה חכירה.

ניהול מרשם הזכויות

- אישור זכויות/ הודעה על רישום זכויות/ פלט מידע – אישורים המעידים על טיב הזכויות לפי נתוני תיק הנכס ברמ"י.
- רמ"י מפיקה את האישורים עבור נכסים שאינם רשומים בטאבו. עבור נכסים שכן רשומים שם – הטאבו הוא שיכול לתת נסח רישום ובו הזכויות.
- יש נכסים שהזכויות לגביהם לא רשומים בטאבו וגם לא ברמ"י אלא בחברה משכנת/ גורם מאכלס/ גורם משכן/ חברה קבלנית.

אישור זכויות

- מסמך המפרט את הזכויות בנכס בהתאם לרשום ברמ"י כולל התחיבות לרישום משכנתא ועיקול, צו שיפוטי, בקשה להעברת זכויות, שימוש שלא מוסדר בחוזה וחוב כספי בגין שימוש בנכס.
- האישור נחתם ע"י גורם מורשה ברמ"י שבחן את תיק הזכויות.
- האישור אינו מהווה אישור לשימושים שאינם מוסדרים.
- הפקת האישור כרוכה באגרה לפי מה שנקבע בתקנות רמ"י (אגרות) התשס"ד-2004.

הודעה על רישום זכויות

- הודעה שניתן להפיק ללא תשלום ברמ"י, לגבי זכויות בנכסים שרשומים ברמ"י וגם בחברה משכנת/ גורם מאכלס/ גורם משכן/ חברה קבלנית.
- להודעה זו אין תוקף משפטי והיא אינה מהווה אישור זכויות – את זה ניתן להשיג אצל הגורם המנהל את הנכס (החברה המשכנת/ הגורם המאכלס/ הגורם המשכן/ החברה הקבלנית).

פלט מידע על נכס

- בהתאם לחוק ולתקנות מנהלת רמ"י מאגר מידע הפתוח לעיון הציבור.
- המידע ניתן לגבי נכסי מגורים בלבד למעט נחלות ומשקי עזר (עבור נכסי מגורים ביו"ש לא ניתן להנפיק פלט מידע). המידע כולל פרטים מזהים, התחייבות לרישום משכנתא, עיקול, צו שיפוטי, בקשה להעברת זכויות ועוד.
- במאגר רק חלק מהנכסים שמנהלת הרשות; המידע לגבי האחרים יתפרסם בו בשלבים.

המשך

- פלט המידע אינו מהווה אישור זכויות רשמי כיון שהוא אינו מהווה ראיה לתוכנו של מאגר המידע. על הפלט לא ניתן להסתמך כבעל תוקף משפטי מחייב שכן לא נחתם ע"י גורם מורשה ברמ"י שבדק את תיק הזכויות נכון למועד הגשת הבקשה.
- הפקת הפלט כרוכה אף היא בתשלום אגרה.

הגשת הבקשה

- פלט מידע – כל אדם רשאי לבקש.
- אישור זכויות או הודעה על אישור זכויות – רשאי לבקש בעל זכויות בנכס או מיופה כוחו, בדרכים הבאות:
 - הגשת בקשה מקוונת (מבלי למלא ידנית את הטופס ומבלי להתייצב ברמ"י)
 - הגשת בקשה בזמן קבלת קהל ברמ"י תוך הצטיידות בטופס הבקשה ומסמכי החובה מלאים וחתומים (טופס נפרד לנכסים ביו"ש). בקבלת הקהל יתבצע תשלום האגרה, ורק בכרטיס אשראי אא"כ התבקש ממשרדי רמ"י שובר לתשלום בדואר/בבנק.

עסקת דירה שרשומה ברמ"י

1. המכר נעשה כמו מכר של נכס הרשום בחברה משכנת, אלא שכאן "החברה המשכנת" זה רמ"י.
2. לכן, מיד לאחר החתימה והפקדת תשלום ראשון בנאמנות בידי ב"כ המוכר, רושמים הערה ברמ"י לטובת הקונה + רושמים משכון.

עסקת דירה שרשומה ברמ"י – מסמכי העברה

מיוחדים

• מסמכי העברה מיוחדים:

1. שטרי העברת זכות שכירות כאשר רשומה חכירה בטאבו לטובת המוכר.
 2. כאשר לא רשומה חכירה – "כתב העברת זכויות".
 3. תצהיר העדר חריגות בניה.
 4. בקשה להעברת זכויות במגזר העירוני.
 5. רישום הע"א מקום שבו רשומה חכירה. אם לא רשומה חכירה יש לידע את רמ"י במכתב וכן לרשום משכון.
- ** יש להכין מסמכי רמ"י מהאתר שלהם בלבד, שכן הם משנים טפסים מעת לעת ולא מקבלים טופס לא מעודכן.**

רישום זכויות החוכרים בטאבו

- רכישת נכס על אדמת רמ"י מחייבת חתימת חוזה חכירה מולה. הבעלות על הקרקע נותרת של הרשות לפיתוח/ קק"ל/ המדינה.
- זכות החכירה נרשמת בטאבו בתנאי שקיים רישום חלוקת הקרקע (פרצלציה).
- כשיש יותר מיחידת דיור אחת על אותה קרקע יש גם צורך ברישום צו בית משותף ואז לכל דירה או בית יש מספר מזהה של גוש וחלקה.

הקניית בעלות במקרקעי ישראל

- החוק קובע כי ניתן בתנאים מסויימים להעביר בעלות במקרקעי ישראל וכך יתנתק המוכר מרמ"י ולא יזקק לאישורה בביצוע פעולות הנוגעות לכנס שבבעלותו.
- בשלב זה החלה רמ"י בהקניית בעלות בנכסים בבנייה רוויה מהוונת למגורים הרשומים בטאבו בחכירה, שבבעלות רשות הפיתוח או מדינת ישראל (לא כשזה קק"ל).
- רישום הבעלות בטאבו בנכסים אלו נעשה בשיתוף פעולה של רמ"י והטאבו ללא תשלום וללא צורך בהגעה לאחד מהגופים.

המשך

- אזרחים שנכסיהם עונים לקריטריונים מקבלים איגרת בדואר רשום המפרטת זכאותם להירשם כבעלי הנכס בכפוף לרישום הערה בטאבו בדבר הגבלת העברת זכויות ל"זרים" כמשמעם בחוק מקרקעי ישראל (תיקון מס' 3) התשע"א-2011.
- חוכרים שיקבלו האיגרת ויתעלמו ממנה ייחשבו כמסכימים לרישום הבעלות על שמם. המסרבים יצטרכו להביע סירובם בכתב תוך 60 יום ממשלוח האיגרת.
- בשלב השני של הקניית הבעלות קיבלו איגרת עשרות אלפי חוכרי נכסים בבנייה נמוכה (לא-רוויה) מהוונת בקרקעות רשות הפיתוח ומדינת ישראל, באזורי עדיפות לאומית א' ו-ב' ובקו העימות במגרשים עד 3 דונם, ובמרכז הארץ במגרשים עד 280 מ"ר.

המשך

- השלב השלישי בהקניית הבעלות החל בינואר 2013 ובמסגרתו נשלחו הצעות רכישה – הפעם בתמורה – לחוכרים בנייה נמוכה מהוונת, בקרקעות רשות הפיתוח ומדינת ישראל בכ-300 יישובים במרחב מרכז ומרחב תל אביב.
- חוכרי נכסים בבעלות קק"ל יקבלו את ההטבות הגלומות בבעלות, בדומה לחוכרי נכסי רשות הפיתוח ונכסי המדינה, **למעט רישום הבעלות על שמם בטאבו.**

בהצלחה!!

