

שאלות תרגול - בעלי תפקידים וערעורים

1. באילו נסיבות, על-ידי מי ולבקשת מי, תירשם הערה על הגבלת כשרות בלשכת הרישום מקרקעין?

- א. אם הוכח לרשם המקרקעין, בצו של בית משפט או בתעודה ציבורית, שכשרותו המשפטית של בעל המקרקעין הוגבלה או נשללה, ירשום הוא הערה על הגבלת כשרות לבקשת צד מעוניין או לבקשת היועץ המשפטי לממשלה.
- ב. אם הוכח למפקח על רישום המקרקעין, בצו של בית משפט או בתעודה ציבורית, שכשרותו המשפטית של בעל המקרקעין הוגבלה או נשללה, ירשום הוא הערה על הגבלת כשרות לבקשת צד מעוניין או לבקשת היועץ המשפטי לממשלה.
- ג. אם הוכח לממונה כל המקרקעין, בצו של בית משפט או בתעודה ציבורית, שכשרותו המשפטית של בעל המקרקעין הוגבלה או נשללה, ירשום הוא הערה על הגבלת כשרות לבקשת צד מעוניין או לבקשת היועץ המשפטי לממשלה.
- ד. לא ניתן לרשום הערה על הגבלת כשרות בלשכת רישום המקרקעין.

2. בתביעה שהגיש בנק נגד חייב נתן בית המשפט צו עיקול זמני על דירה שבבעלותו של החייב. העיקול נרשם בשנת 2004 בלשכת רישום המקרקעין. בשנת 2015 טרם הסתיימו ההליכים בתביעה וטרם ניתן בה פסק דין, והעיקול הזמני שהטיל בית המשפט עדיין עומד בתוקפו. מה הדין?

- א. כל עוד לא בוטל צו העיקול ע"י ביהמ"ש שנתן אותו, לא יימחק העיקול שנרשם בלשכת רישום מקרקעין.
- ב. עברו 10 שנים מיום שנרשם עיקול חייב הרשם למחקו, אלא אם כן הוגש צו להארכת תוקפו, לפני תום תקופה זו.
- ג. אם עברו 10 שנים מיום שנרשם עיקול, רשאי הרשם למחקו, אלא אם כן הוגש צו להארכת תוקפו. החליט הרשם למחקו בתום התקופה האמורה, ישלח הודעה על כך לבנק לפחות 45 יום לפני המחיקה.
- ד. רק בחלוף 15 שנים מיום שנרשם עיקול רשאי הרשם למחקו, אלא אם כן הוגש צו להארכת תוקפו. החליט הרשם למחקו בתום התקופה האמורה, ישלח הודעה על כך לבנק לפחות 45 יום לפני המחיקה.

3. נחמה, רשמת מקרקעין, ביקרה באזור שעליו היא מופקדת, והתברר לה ששכירות שנרשמה אצלה אינה בתוקף עוד לנוכח התמוטטות הבניין הרלוונטי. מבירור שערכה התברר לה כי הבניין עומד נטוש זה שנים, ויש פער בין הרישום במרשם המקרקעין לבין המציאות בפועל. מה הדין?

- א. נחמה רשאית לפעול לשינוי הרישום בעצמה.
- ב. על נחמה לפנות למפקח כדי שהוא יפעל לשינוי הרישום.
- ג. על נחמה לפנות לממונה על המרשם כדי שהוא יפעל לשינוי הרישום.
- ד. אפשר יהיה לבצע שינוי רישום רק על פי הוראת ביהמ"ש המוסמך שבתחום שיפוטו מצויים המקרקעין.

4. ללילך זיקת הנאה במקרקעין של אבנר וזכות קדימה במקרקעין של אסף. שתי הזכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין. אבנר ואסף מבקשים לבטל את זכויותיה של לילך במקרקעין שלהם. אבנר פונה לרשם המקרקעין, ואילו אסף פונה למפקח על רישום המקרקעין. מה הדין?

- א. הרשם רשאי לבטל את זיקת ההנאה אם בנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל. בנסיבות השאלה המפקח אינו רשאי לבטל את זכות הקדימה.
- ב. הרשם אינו רשאי לבטל את זיקת ההנאה, והמפקח אינו רשאי לבטל את זכות הקדימה.
- ג. הרשם רשאי לבטל את זיקת ההנאה אם בנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל. המפקח רשאי לבטל את זכות הקדימה אם בנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל.
- ד. הרשם אינו רשאי לבטל את זיקת ההנאה. המפקח רשאי לבטל את זכות הקדימה אם בנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל.

5. בהסכם מכר של מגרש, שעליו חתם יהונתן, נרשם בטעות על שמו של הקונה "יונתן" במקום "יהונתן". עקב כך נרשם השם השגוי בפנקסי המקרקעין. בנוסף התברר ליהונתן שספרת הביקורת של מספר תעודת הזהות שלו, שנרשמה במדויק בהסכם המכר, לא נרשמה כלל בפנקסי המקרקעין. יהונתן מעוניין לתקן את שתי הטעויות שנפלו בפנקסי המקרקעין.

מה הדין?

- א. רשם המקרקעין רשאי לצוות על תיקון הטעות שנפלה בשמו של יהונתן. הרשם אינו רשאי לצוות על תיקון הטעות שנפלה ברישום מספר תעודת הזהות של יהונתן.
- ב. רשם המקרקעין רשאי לצוות על תיקון הטעות שנפלה ברישום מספר תעודת הזהות של יהונתן. הרשם אינו רשאי לצוות על תיקון הטעות שנפלה ברישום בשמו של יהונתן.
- ג. רשם המקרקעין רשאי לצוות הן על תיקון הטעות שנפלה בשמו של יהונתן והן על תיקון הטעות שנפלה ברישום מספר תעודת הזהות של יהונתן.
- ד. רשם המקרקעין אינו רשאי לצוות על תיקון שתי הטעויות שנפלו בפנקסי המקרקעין. רק הממונה על המרשם רשאי לצוות על תיקון שתי הטעויות.

6. דוד חתם על הסכם מכר לרכישת הזכויות בדירת מגורים הרשומה על שמו של יוסף. בפנקסי המקרקעין רשום כי הדירה נרשמה על שמו של יוסף בהתאם לפסק הדין. דוד מעוניין לעיין בפסק הדין ובשאר המסמכים ששימשו יסוד לרישום האמור (להלן: המסמכים).

מה הדין?

- א. דוד רשאי להגיש לרשם המקרקעין בקשה לעיין במסמכים. סירב הרשם לבקשה, רשאי דוד להגיש ערר לממונה על הרשם.
- ב. דוד רשאי להגיש לרשם המקרקעין בקשה לעיין במסמכים. סירב הרשם לבקשה, רשאי דוד להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים.
- ג. דוד רשאי להגיש לממונה על המרשם בקשה לעיין במסמכים. סירב הממונה על המרשם לבקשה, רשאי דוד להגיש ערעור לבית המשפט המחוזי.
- ד. דוד רשאי להגיש לממונה על המרשם בקשה לעיין במסמכים. סירב הממונה על המרשם לבקשה, רשאי דוד להגיש ערעור מנהלי לבית המשפט לעניינים מנהליים.

7. בהתאם להסכם בין חיים לורדה, ניתנה לורדה זכות קדימה במקרקעין של חיים ל-10 שנים, שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין. בתום התשוקה פונה חיים ללשכת רישום המקרקעין לביטול רישומה של הזכות.

מה הדין?

- א. רשם המקרקעין מוסמך לבטל את רישום הזכות אם נוכח שזו פקעה, אף ללא צורך בשמיעת עמדתם של צדדים נוספים.
- ב. מפקח על רישום המקרקעין מוסמך לבטל את רישום הזכות אם נוכח שזו פקעה, בכפוף למתן הזדמנות לכל אדם שזכותו עלולה להיפגע מכך להביא בפניו את טענותיו וראיותיו.
- ג. מפקח על רישום המקרקעין מוסמך לבטל את רישום הזכות אם נוכח שזו פקעה, אף ללא צורך בשמיעת עמדתם של צדדים נוספים.
- ד. רשם המקרקעין מוסמך לבטל את רישום הזכות אם נוכח שזו פקעה, בכפוף למתן הזדמנות לכל אדם שזכותו עלולה להיפגע מכך להביא בפניו טענותיו וראיותיו.

8. הממונה על המרשם איתר מקרקעין שאינם רשומים בפנקסי המקרקעין. הוא פנה לאפוטרופוס הכללי. וזה אישר שהם ללא בעלים. הממונה פרסם בעיתונות את כוונתו לרשום במקרקעין על שם המדינה, אך לא קיבל כל התייחסות. הממונה רשם את המקרקעין על שם המדינה. שולה טוענת שהיא בעלת המקרקעין ומבקשת לתקן את הרישום שנעשה.

מה הדין?

- א. שולה רשאית לבקש תיקון הרישום במרשם.
- ב. הרישום במרשם הוא סופי ושולה לא רשאית לבקש תיקון לאחר שלא הגיבה לפרסום בעיתונות במועד.
- ג. שולה רשאית לבקש מהיועץ המשפטי לממשלה שיגיש בקשה מתאימה לתיקון הרישום במרשם.
- ד. שולה רשאית לבקש מהאפוטרופוס הכללי שיגיש בקשה מתאימה לתיקון הרישום במרשם.

חלק ו' – ערעורים

9. שאול הגיש ערר לממונה על המרשם על החלטת רשם המקרקעין הנוגעת לקרקע שאינה דירה. הערר נדחה. עתה מבקש שאול להשיג על החלטת הממונה בערר.
מה הדין?

- א. שאול רשאי להגיש ערעור בזכות לבית המשפט המחוזי בתוך 15 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה בערר.
- ב. שאול רשאי להגיש בקשת רשות ערעור לביהמ"ש המחוזי בתוך 15 יום מיום שנמסרה לו ההחלטה בערר.
- ג. שאול רשאי להגיש ערעור בזכות לבית המשפט המחוזי בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה בערר.
- ד. שאול רשאי להגיש בקשת רשות ערעור לביהמ"ש המחוזי בתוך 30 יום מיום שנמסרה לו ההחלטה בערר.

10. לרשם המקרקעין הוגשה בקשה לבטל רישומה של הערת אזהרה. הרשם סירב לבקשה. על החלטת הרשם הוגש ערר למפקח על רישום המקרקעין שדחה את הערר. על החלטת המפקח הוגש ערר לממונה על המרשם שדחה את הערר שהוגש לו. על החלטת הממונה הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי.
איזה מההליכים הבאים ננקט שלא כדין?

- א. הגשת הערר למפקח על רישום המקרקעין.
- ב. הגשת בקשת הביטול לרשם המקרקעין.
- ג. הגשת ערעור על החלטת הממונה על המרשם לבית המשפט המחוזי.
- ד. לא נפל כל פגם בהליכים.

11. בקשה לרישום בית משותף נדחתה. ההחלטה נמסרה למבקשים.
מה הדין?

- א. המבקשים רשאים להגיש ערר לממונה על ההחלטה בתוך 15 יום מיום שנמסרה להם הודעה.
- ב. המבקשים רשאים להגיש ערר לביהמ"ש המחוזי על ההחלטה בתוך 15 יום מיום שנמסרה להם ההחלטה.
- ג. המבקשים רשאים להגיש עתירה על ההחלטה לבית המשפט המוסמך שבתחום שיפוטו מצויים המקרקעין בתוך 30 יום.
- ד. המבקשים רשאים להגיש ערר על ההחלטה למפקח בתוך 15 יום מיום שנמסרה להם ההחלטה.

12. רשם המקרקעין החליט לאשר עסקה במקרקעין לרישום, והעסקה נרשמה. אברהם מעוניין להשיג על החלטתו של הרשם.
מה הדין?

- א. עליו לערור על החלטת רשם המקרקעין בתוך 30 ימים לממונה על המרשם.
- ב. עליו לערור על החלטת רשם המקרקעין בתוך 15 ימים למפקח על המקרקעין.
- ג. אי אפשר להשיג על החלטת רשם המקרקעין.
- ד. עליו לפנות בעניין לבית המשפט המוסמך.

13. שלמה מכר את דירתו לאבי. שניהם הופיעו בלשכת רישום המקרקעין. רשם המקרקעין אישר את העסקה ורשם אותה בפנקסי המקרקעין. ביום ביצוע העסקה נודע הדבר לאשתו של שלמה, רחל, והיא מעוניינת לערור על החלטת הרשם לאשר את העסקה.
מה הדין?

- א. רחל רשאית להפנות את הערר על החלטת הרשם רק לממונה על המרשם.
- ב. רחל רשאית להפנות את הערר על החלטת הרשם רק למפקח על רישום המקרקעין.
- ג. במקרה זה אין רחל אפשרות לערור על החלטת הרשם, אלא יש לבקש סעד אחר.
- ד. רחל רשאית להפנות את הערר על החלטת הרשם לממונה על המרשם או למפקח על רישום המקרקעין, לפי רצונה.

14. שרית הגישה למפקח על רישום המקרקעין תביעה נגד משה, שכנה לבניין, בטענה להסגת גבול מצדו לשטח דירתה. לאחר משה שמשה הגיש כתב הגנה פנתה אליו שרית בבקשה לגילוי מסמכים כללי. לאחר שמשה לא נענה לבקשתה הגישה שרית למפקח בקשה למתן צו לגילוי מסמכים כללי. המפקח קיבל את בקשתה של שרית.

מה הדין?

- א. משה רשאי להגיש ערעור בזכות על החלטת המפקח לבית המשפט המחוזי.
- ב. משה רשאי להגיש בקשת רשות ערעור על החלטת המפקח לבית המשפט המחוזי.
- ג. משה רשאי להגיש ערר על החלטת המפקח לממונה על המרשם.
- ד. משה אינו רשאי לערער, להגיש בקשת רשות ערעור או לערור על החלטת המפקח בשלב זה.

15. נעמה ונועם הם בעלי דירות בבית משותף, נעמה התקינה בריכת שחייה על גג הבניין, שהוא חלק מן הרכוש המשותף. נעמה אפשרה כניסה לבריכה רק לבן זוגה ולילדיה. מיתר הדיירים דרשה נעמה דמי כניסה למימון חלקם בעלות רכישת הבריכה והתקנתה. נועם הגיש תביעה למפקח על המקרקעין שיורה על פינוי הבריכה שמהווה הסגת גבול. המפקח קיבל את טענותיו של נועם והורה לנעמה לסלק את הבריכה מן הגג.

מה הדין?

- א. נעמה רשאית להגיש ערעור בזכות לבית המשפט המחוזי אשר ידון בערעור בהרכב של שלושה שופטים. על פסק דינו של בית המשפט המחוזי רשאי מי מהצדדים להגיש בזכות לבית המשפט העליון.
- ב. נעמה רשאית להגיש ערעור בזכות לבית המשפט המחוזי אשר ידון בערעור בדן יחיד על פסק דינו של בית המשפט המחוזי רשאי מי מהצדדים להגיש ערעור בזכות לבית המשפט העליון.
- ג. נעמה רשאית להגיש ערעור בזכות לבית המשפט המחוזי אשר ידון בערעור בהרכב של שלושה שופטים. על פסק דינו של בית המשפט המחוזי רשאי מי מהצדדים להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון.
- ד. נעמה רשאית להגיש ערעור בזכות לבית המשפט המחוזי אשר ידון בערעור בדן יחיד. על פסק דינו של בית המשפט המחוזי רשאי מי מהצדדים להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון.

16. בין איברהים לסעידיה נכרתה עסקה שכירות בחלק מסוים מן המקרקעין של איברהים. הרישום הקיים של המקרקעין מבוסס על תכנית מאושרת כדין לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ח-1965.

מה הדין?

- א. לצורך רישום העסקה תצורף לשטר העסקה גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד.
- ב. לצורך רישום העסקה אין צורך לצרף לשטר העסקה גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד.
- ג. העסקה תקפה, אך כלל אי אפשר לרשום את העסקה.
- ד. בעסקה אינה תקפה ואי אפשר לרשומה.

17. רבקה החליטה לשכור מעריית ראשון לציון את חוף הים לתקופה של שנתיים וזאת לצורך הקמת מחנה אוהלים.

איזה מבין המשפטים הבאים מבטא נכונה את המצב המשפטי?

- א. בנסיבות המתוארות, אין צורך באישור הממשלה לעסקה.
- ב. אין תוקף לעסקה ללא אישור ממשלת ישראל.
- ג. אין תוקף לעסקה ללא אישור ממשלת ישראל או השר שנקבע לכך.
- ד. בכל מקרה לא ניתן לשכור חוף ים.