

שאלות תרגול- זכויות והערות במקרקעין

זכויות במקרקעין

1. מיכל ודוד, זוג נשוי, הינו בעלים במשותף של 2 דירות – דירת המגורים שלהם ודירה אחרת שנותרה ריקה ואינה משמשת לצורך כלשהו. דוד מבקש למכור את חלקיו ב-2 הדירות לחברו הטוב יוסף. מיכל טוענת שדוד אינו רשאי למכור את זכויותיו באף אחת מ-2 הדירות, שכן יש לה זכות קדימה. זכות זו אינה רשומה (באף אחת מ-2 הדירות) במרשם המקרקעין.

מהו הדין?

א- למיכל אין זכות קדימה באף אחת מהדירות, מאחר ולא רשמה את זכותה בלשכת רישום המקרקעין.

ב- למיכל זכות קדימה ב-2 הדירות.

ג- למיכל זכות קדימה בדירת המגורים, אך לא בדירה הריקה.

ד- למיכל זכות קדימה בדירת המגורים, רק אם טרם חלפו שנתיים ממועד נישואיה לדוד. למיכל אין זכות קדימה בדירה הריקה.

2. שני שוכרת מאסף חלקת קרקע שאינה משמשת למגורים או לעסק ל-4 שנים. בנוסף, כוללת העסקה אופציה לתקופת שכירות נוספת בת שנתיים. האם יש חובה לערוך הסכם בכתב? **האם יש לרשום את העסקה בלשכת רישום המקרקעין?**

א- יש צורך בהסכם בכתב אך אין צורך ברישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין.

ב- אין צורך בהסכם בכתב אך יש צורך ברישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין.

ג- אין צורך בהסכם בכתב וברישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין.

ד- יש צורך בהסכם בכתב וברישום העסקה בלשכת רישום המקרקעין.

3. יהודה הוא בעלי מקרקעין המצויים ברמלה, ויהושע הוא בעל זכות קדימה בהם, והוא משכיר את המקרקעין לצד שלישי. יהודה מעוניין למכור את המקרקעין לאחותו ציפורה. יהודה שלח ליהושע בדואר רשום הצעה מפורטת הכוללת את הסכום הנדרש בעד המקרקעין, וכן שלח העתק לכל נמען דרוש כדין והעותקים התקבלו. יהושע טרם הגיב להצעה.

מה הדין?

א- מאחר שיהושע טרם הגיב אין מדובר בעסקה במקרקעין, לכן לא ירשום רשם המקרקעין כל הערה על שליחת ההצעה ליהושע.

ב- יהודה רשאי לפנות לרשם המקרקעין באופן ישיר כדי שירשום הערה על שליחת ההצעה ליהושע, אך אין מוטלת עליו חובה כזו. אם פנה רשאי הרשם לרשום הערה.

ג- יהודה רשאי לפנות לרשם המקרקעין באופן ישיר כדי שירשום הערה על שליחת ההצעה ליהושע, אך אין מוטלת עליו חובה כזו. אם פנה על הרשם לרשום הערה.

ד- על רשם המקרקעין לרשום הערה על שליחת ההצעה ליהושע.

4. יגאל ירש את כל זכויותיה של סבתו המנוחה בתיה, וביניהם זכות החכירה לדורות בדירת מגורים ברמת גן. בעת הגשת צו הירושה להעברת הזכויות בדירה, מגלה רשם המקרקעין כי חוזה החכירה, שנחתם בין בתיה לעירייה לפני 40 שנה, אוסר במפורש על העברת הזכויות מהחוכר ליורשיו.

יגאל פונה אליך בייאוש ושואל לעצתך. מה תשיב לו?

- א- לא ניתן לבצע את העברת הזכויות, לאור תנאי ההסכם המפורש האוסר זאת.
- ב- על הרשם לפנות לעירייה ולבקש את אישורה להעברת הזכויות ליגאל. רק לאחר אישור העירייה יוכל הרשם להעביר את הזכויות מבתיה ז"ל ליגאל.
- ג- על הרשם לפנות לעירייה ולהודיע לה על בקשת יגאל להעברת הזכויות בדירה. אם לא תתנגד העירייה בתוך 14 יום, יאשר הרשם את ההעברה וירשום את זכויות החכירה על שם יגאל.
- ד- אין מניעה או הגבלה כלשהי להעברת הזכויות ליגאל. לאור התקופה הארוכה בה היו זכויות החכירה מקוננות לבתיה, אין תוקף לסעיף בחוזה המגביל את העברת הזכויות.

5. בשנת 2011 השכיר דניאל ליואב את דירתו לתקופה של ארבע שנים (להלן: תקופת השכירות הראשונה). בחוזה השכירות ניתנה ליואב ברירה להאריך את השכירות לשתי תקופות נוספות של שלוש שנים כל אחת לאחר תום תקופת השכירות הראשונה (להלן: שתי תקופות הברירה). דניאל ויואב מבקשים לדעת אם יש חובה לרשום את השכירות בפנקסי המקרקעין.

מה הדין?

- א- אין חובה לרשום את השכירות, שכן הן משך תקופת השכירות הראשונה הן משכה של כל אחת משתי תקופות הברירה אינו עולה על חמש שנים.
- ב- יש חובה לרשום את השכירות, שכן חוזה השכירות כולל שתי תקופות ברירה לאחר תקופת השכירות הראשונה.
- ג- יש חובה לרשום את השכירות, שכן משכן המצטבר של שתי תקופות הברירה עולה על חמש שנים.
- ד- אין חובה לרשום את השכירות, שכן משכה הפוטנציאלי המרבי של השכירות על פי חוזה השכירות לא עולה על עשר שנים.

6. אמנון ותמר הם אחים שירשו לפני 11 חודשים מהוריהם ז"ל משק חקלאי. אמנון מבקש למכור את חלקו לצד ג'.

האם תוכל תמר למנוע מבעדו?

- א- כן. בנסיבות המתוארות, לתמר זכות קדימה לרכישת זכויות אמנון.
- ב- לא. בנסיבות המתוארות, לתמר אין זכות קדימה לרכישת זכויות אמנון אלא אם רשמה זכויות אלה על שמה, מיד לאחר הוצאת צו הירושה) או צו קיום הצוואה.
- ג- כן. לתמר זכות קדימה לרכישת זכויות אמנון, שאינה פוקעת לעולם, אף אם לא רשמה זכות זו על שמה.
- ד- לא. לתמר אין ומעולם לא היתה לה זכות קדימה לרכישת זכויות אמנון.

7. יוחאי נפטר והותיר אחריו יורשים רבים. בין היורשים נחתם הסכם חלוקת עיזבון שלא הוגשה בקשה לאישורו בבית המשפט, חלק מן היורשים מעוניינים לרשום את ההסכם בלשכת רישום המקרקעין.

מה הדין?

- א- לצורך רישום ההסכם נדרשת בקשה של רוב היורשים.
- ב- לצורך רישום ההסכם נדרשת בקשה של שני שלישים לפחות מן היורשים.
- ג- לצורך רישום ההסכם נדרשת בקשה של שלושה רבעים לפחות מן היורשים.
- ד- לצורך רישום ההסכם נדרשת בקשה של כל היורשים.

8. חברת הנדל"ן "משרד לכל עת" חתמה עם עו"ד יצחק על הסכם שכירות של משרד בבעלותה הרשומה במרשם לפרק זמן של 4 שנים ללא הארכות. בד בבד חתמה החברה עם אתי, בהסכמתו של יצחק, על הסכם למתן זיקת הנאה בחצר המשרד, שהיא חלק משטח המשרד, שמעגן את זכות המעבר של אתי דרך חצר המר לרחוב המקביל שבו אתי מתגוררת.

מה הדין?

- א- הסכם השכירות טעון רישום. אי אפשר לרום את הסכם זיקת ההנאה בתנאים המפורטים בשאלה.
- ב- הצדדים רשאים לרשום את הסכם השכירות. הסכם זיקת ההנאה טעון רישום.
- ג- הסכם השכירות והסכם זיקת ההנאה טעונים רישום.
- ד- הצדדים רשאים לרשום את הסכם השכירות. אי אפשר לרשום את הסכם זיקת ההנאה בתנאים המפורטים בשאלה.

9. שוקי הוא בעלים של בית פרטי בפתח תקווה שאינו בית משותף. שוקי ביקש להשכיר את החניית הבית לתקופה של 25 שנה ולמכור את הקומה התחתונה של ביתו. רשם המקרקעין סירב לרשום את העסקאות במרשם המקרקעין.

מה הדין?

- א- הרשם צדק בהחלטתו שלא לרשום את עסקת השכירות של החניה, וטעה בהחלטתו שלא לרשום את עסקת מכירת הקומה התחתונה.
- ב- הרשם טעה בהחלטתו שלא לרשום את עסקת השכירות של החניה וצדק בהחלטתו שלא לרשום את עסקת מכירת הקומה התחתונה.
- ג- הרשם צדק בשתי החלטותיו, אין תוקף לעסקה בחלק מסוים של המקרקעין.
- ד- הרשם טעה בשתי החלטותיו, היה עליו לרשום את שתי העסקאות.

10. איזה מהמשפטים הבאים משקף נכונה את הדין ביחס לרישום ירושה בפנקסי המקרקעין?

- א- הבקשה לרישום צו ירושה תוגש בלשכת המקרקעין במקום מגוריו של המוריש או של היורש.
- ב- אי אפשר לרשום ירושה של השכירות.
- ג- רישום צו ירושה ייערך על פי בקשה של מעוניין בדבר.
- ד- רק מנהל העיזבון יכול להגיש בקשה לרישום ירושה, אם מונה מנהל עיזבון.

11. שרית השכירה לרחל את דירתה ל-3 שנים. בחוזה השכירות נקבע כי לרחל תהא אופציה להארכת תקופת השכירות לשנתיים נוספות.

מה הדין?

- א- השכירות טעונה רישום בלשכת רישום המקרקעין.
- ב- השכירות טעונה רישום בלשכת רישום המקרקעין רק אם תממש רחל את האופציה שניתנה לה להארכת תקופת השכירות.
- ג- השכירות אינה טעונה רישום בלשכת רישום המקרקעין ואינה ניתנת לרישום.
- ד- השכירות אינה טעונה רישום בלשכת רישום המקרקעין, אולם היא ניתנת לרישום אם ביקשו זאת הצדדים.

12. יוסף ירש מסבתו שנפטרה את זכות השכירות שבביתה בכפר הגמלאים. בהתאם לתנאי השכירות רשאי כפר הגמלאים לבטל את השכירות עם מותו של השוכר. יוסף מבקש לרשום את זכות השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין, והוא מגיש בקשה לרישום ירושה של שכירות.

מה הדין?

- א- רשם המקרקעין ירשום את הירושה וימציא למשכיר הודעה על כך בתוך 14 ימים. התנגד המשכיר לרישום הירושה, עליו לפנות, בתוך 30 ימים מיום שקיבל את ההודעה, לבית המשפט המוסמך בבקשה לקבל צו לביטול רישום הירושה.
- ב- רשם המקרקעין ידחה את הבקשה לרישום הירושה, שכן לנוכח תנאי השכירות יוסף אינו זכאי לרישום כזה. אם מבקש יוסף לרשום את הירושה, עליו לפנות לבית המשפט המוסמך בבקשה למתן סעד הצהרתי בעניין זכותו לרשום את הירושה על אף תנאי השכירות.
- ג- רשם המקרקעין ירשום את הירושה וימציא למשכיר הודעה על כך בתוך 14 ימים. ככל שהמשכיר מתנגד לרישום הירושה עליו לפנות לבית המשפט המוסמך בבקשה למתן סעד הצהרתי בעניין זכותו לבטל את רישום הירושה.
- ד- רשם המקרקעין יעביר את רישום הירושה, ימציא למשכיר הודעה על הבקשה ויבקשו שיודיע את עמדתו בתוך 14 ימים. הודיע המשכיר לרשם על התנגדותו לרישום הירושה בתוך התקופה האמורה, לא תירשם הירושה אלא על פי צו מפורש של בית משפט מוסמך.

13. איזו מבין הזכויות הבאות טעונה רישום במרשם המקרקעין ?

- א- שכירות בבית עסק לתקופה של 3 שנים עם אופציה להארכת התקופה ב-3 שנים נוספות.
- ב- זכות קדימה בין יורשים במשק חקלאי בשנתיים הראשונות שלאחר מתן צו הירושה או קיום הצוואה.
- ג- משכנתה על מקרקעין של חברה .
- ד- זיקת הנאה מכוח שנים.

14. עופר וזיוה בני זוג ובעלים במשותף של דירת מגורים שבה הם מתגוררים כך שכל אחד מהם מחזיק במחצית הזכויות בדירה. לפני כ-3 חודשים הלך עופר לעולמו, ובהתאם לצו קיום צוואה הוכרה אחיינתו יעל כיורשת היחידה של כל רכושו. אמש השלימה יעל את העברת זכות הבעלות של עופר המנוח על שמה בלשכת רישום המקרקעין. יעל מתלבטת אם למכור את חלקה בדירה לידידתה הדס או לחלופין להעביר את חלקה ללא תמורה לאחיה מיכאל.

מה הדין?

- א- יעל רשאית למכור את זכויותיה להדס או להעבירן למיכאל, אך חובה עליה להציען תחילה לזיוה.
- ב- יעל רשאית להעביר את זכויותיה למיכאל מבלי להציען תחילה לזיוה. על מנת שיעל תהא רשאית למכור את זכויותיה להדס, עליה להציע תחילה לזיוה.
- ג- יעל רשאית למכור את זכויותיה להדס או להעבירן למיכאל מבלי להציען תחילה לזיוה.
- ד- יעל רשאית למכור את זכויותיה להדס מבלי להציען תחילה לזיוה. על מנת שיעל תהא רשאית להעביר את זכויותיה למיכאל, עליה להציען תחילה לזיוה.

15. ראובן הוא דייר בבניין ישן במרכז תל אביב שאינו רשום בפנקס הבתים המשותפים ואשר הזכויות בו רשומות במשותף על אותה חלקה ("מושע"). ראובן רשום כבעלים של 1/10 מהחלקה. לא נרשם הסכם שיתוף בלשכת רישום המקרקעין.

ראובן מעוניין למשכן את זכויותיו בנכס לשם פירעון חובותיו. האם הוא צריך לשם כך את הסכמת יתר השותפים?

- א- במקרה של בעלות במשותף כל שותף במקרקעין חייב לקבל את הסכמת יתר השותפים לביצוע כל עסקה, למעט למכירת חלקו, ומכאן שראובן חייב לקבל את הסכמתם לרישום משכנתא.
- ב- כל שותף רשאי לעשות בחלקו עסקה, בלי הסכמת יתר השותפים. עסקה במקרקעין יכולה להיות גם משכון הנכס, ולכן ראובן אינו נדרש לקבל את הסכמת יתר השותפים.
- ג- הואיל וראובן בעלים של פחות ממחצית הזכויות בחלקה אין הוא יכול לעשות בחלקו עסקה ללא הסכמת רוב השותפים.
- ד- רק אם היה נערך בין השותפים הסכם שיתוף המאפשר זאת, היה יכול ראובן לרשום משכנתא ללא צורך בהסכמת יתר השותפים.

הערות במקרקעין

16. שלומית רכשה מחברה נכס מקרקעין המצוי בבעלות החברה. שלומית מבקשת להבטיח את זכויותיה באמצעות רישום הערת אזהרה.

מה הדין?

- א- שלומית רשאית לרשום את הערת האזהרה אצל רשם החברות או בלשכת רישום המקרקעין, לפי בחירתה.
- ב- די לרשום את הערת האזהרה אצל רשם החברות.
- ג- די לרשום את הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- ד- על שלומית לרשום את הערת האזהרה הן בלשכת רישום המקרקעין והן אצל רשם החברות.

17. בית המשפט הורה לרשום הערה על דירת מגוריו של אביב. אביב מעוניין לפעול לביטול ההערה לאחר שעילת ההערה התבטלה.

מה הדין?

- א- על אביב לפנות לרשם המקרקעין בבקשה למחוק את ההערה. בנסיבות העניין רשאי הרשם למחוק את ההערה.
- ב- על אביב לפנות לבית המשפט המוסמך בבקשה למחיקת ההערה.
- ג- על אביב לפנות לרשם המקרקעין בבקשה למחוק את ההערה. הרשם מוסמך למחוק את ההערה, ובלבד שהצדדים הנוגעים לעניין הסכימו למחיקה.
- ד- על אביב לפנות למפקח על הבתים המשותפים בבקשה למחוק את ההערה. בנסיבות העניין מוסמך המפקח למחוק את ההערה.

18. מירית מכרה את דירתה לדוד. לאחר החתימה על הסכם המכר רשם דוד הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין על דירתה של מירית. דוד לא עמד בתשלומים שהוטלו עליו על פי ההסכם, והצדדים הסכימו על ביטול ההסכם. מירית מעוניינת למחוק את הערת האזהרה שרשם דוד על דירתה.

מה הדין?

- א- אפשר למחוק את הערת האזהרה רק אם הוכח להנחת דעתו של הרשם כי דוד הסכים למחיקה. בהיעדר הסכמתו של דוד למחיקה, אפשר למחוק את הערת האזהרה רק על פי צו של בית משפט.
- ב- בהיעדר הסכמתו של דוד למחיקה, אפשר למחוק את הערת האזהרה על פי צו של בית משפט או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם כי עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע לדוד על כך שההערה נמחקה.
- ג- בהיעדר הסכמתו של דוד למחיקה, אפשר למחוק את הערת האזהרה על פי צו של בית משפט או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם כי עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע לדוד מראש על כוונתו למחוק את ההערה ונתן לו זמן סביר לפנות לבית המשפט.
- ד- בהיעדר הסכמתו של דוד למחיקה, אפשר למחוק את הערת האזהרה על פי צו של בית משפט או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם כי עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע לדוד מראש על כוונתו למחוק את ההערה ונתן לו זמן סביר לפנות לממונה על המרשם.

19. אליעזר הגיש ללשכת רישום המקרקעין בקשה לרישום צו הירושה, ונמצא שלגבי המקרקעין הרשומים על שם המוריש רשומה הערת אזהרה על התחייבות בעל המקרקעין לעשות בהם עסקה.

מה הדין?

- א- אין כל אפשרות לרשום את צו הירושה כל עוד לא תימחק הערת האזהרה.
- ב- אפשר לרשום את צו הירושה אך ורק בצו של בית משפט.
- ג- אפשר לרשום את צו הירושה, ובלבד שצורפה לבקשה הסכמת הזכאי על פי ההערה.
- ד- אפשר לרשום את צו הירושה בכפוף להערת אזהרה.

20. שולה היא חוכרת לדורות של מטע אגסים בעפולה. שולה סיכמה עם גאולה כי תמכור לה את זכויותיה במטע. גאולה ביקשה מרשם המקרקעין כי ירשום הערה על התחייבות בכתב לעשות עסקה לטובתה (להלן: הערת אזהרה). בהינתן כי הוכח להנחת דעתו של רשם המקרקעין ששולה התחייבה בכתב למכור את זכויותיה במטע לגאולה.

מה הדין?

- א- רשם המקרקעין ירשום הערת אזהרה רק אם שולה תתייצב לפניו.
- ב- רשם המקרקעין ירשום הערת אזהרה רק אם גאולה תצרף לבקשה את הסכמתה בכתב של שולה לרישום הערת האזהרה.
- ג- רשם המקרקעין ירשום הערת אזהרה ויודיע על כך מיד לשולה.
- ד- רשם המקרקעין ירשום הערת אזהרה ויודיע על כך בתוך 30 ימים לשולה.

21. חני חתמה חוזה לרכישת דירה בפתח תקווה. בהגיעה לרשום את העסקה בפנקס המקרקעין נמסר לה כי היא אינה יכולה לעשות כן, מאחר שרשומה הערת אזהרה לטובת חיים, בשל התחייבות קודמת של המוכר למכור את הדירה לחיים.

מה הדין?

- א- חני לא תוכל לרשום את העסקה הסותרת את תוכנה של הערת האזהרה.
- ב- חני תוכל לרשום את העסקה הסותרת את תוכנה של הערת האזהרה רק אם חיים יסכים לכך ובנוסף גם בית המשפט אישר את רישום העסקה.
- ג- חני תוכל לרשום את העסקה הסותרת את תוכנה של הערת האזהרה אם חיים יסכים לכך.
- ד- חני תוכל לרשום את העסקה הסותרת את תוכנה של הערת האזהרה אם המוכר יסכים לכך.

22. המדינה מעוניינת לרשום את נמל תעופה החדש במרשם המקרקעין.

מה הדין?

- א- ברישום של המקרקעין יצוין היותם מקרקעי ציבור.
- ב- ברישום של המקרקעין יצוין היותם מקרקעי ישראל.
- ג- ברישום של המקרקעין יצוין היותם מקרקעי ייעוד.
- ד- ברישום של המקרקעין יצוין האיסור על העברת הבעלות במקרקעין.

23. לבית המשפט הוגש כתב אישום בעבירה לפי חוק התכנון והבנייה, שההרשעה בה עלולה לגרור אחריה צו להריסת בניין שנבנה ללא היתר.

מה הדין?

- א- יושב ראש הוועדה המחוזית או יושב ראש הוועדה המקומית רשאי לבקש מבית המשפט להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר כתב האישום על ידי רישום המקרקעין שהאישום מתייחס אליהם.
- ב- יושב ראש הוועדה המחוזית או יושב ראש הוועדה המקומית רשאי להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר כתב האישום על ידי רישום המקרקעין שהאישום מתייחס אליהם.
- ג- יושב ראש הוועדה המחוזית או יושב ראש הוועדה המקומית חייב לבקש מבית המשפט להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר כתב האישום על ידי רישום המקרקעין שהאישום מתייחס אליהם.
- ד- יושב ראש הוועדה המחוזית או יושב ראש הוועדה המקומית רשאי לבקש מן הממונה על המרשם להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר כתב האישום על ידי רישום המקרקעין שהאישום מתייחס אליהם.

24. התעורר צורך לרשום הערה כי מקרקעין מסוימים מיועדים לשמש מקלט.

מה הדין?

- א- רק הרשות המקומית שבתחום שיפוטה מצויים המקרקעין רשאית להגיש בקשה לרישום הערה כי המקרקעין או חלק מסוים בהם נועד לשמש מקלט.
- ב- הרשות המקומית שבתחום שיפוטה מצויים המקרקעין או מפקד הג"א רשאים להגיש בקשה לרישום הערה כי המקרקעין או חלק מסוים בהם נועדו לשמש מקלט.
- ג- רק הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה רשאים להגיש בקשה לרישום הערה כי מקרקעין או חלק מסוים בהם נועדו לשמש מקלט.
- ד- אי אפשר לרשום הערה עי המקרקעין או חלק מסוים בהם נועדו לשמש מקלט.

25. אחיד מבקש ממך לאמת את חתימתו על שטר מכר מקרקעין. אין בחזקתו תעודת זהות או דרכון, אך הוא מראה לך רישיון נהיגה.

האם ניתן לאמת את חתימתו?

- א- בהעדר תעודת זהות או דרכון, ניתן לאמת את החתימה על פי רישיון הנהיגה.
- ב- לא ניתן לאמת את החתימה על בסיס רישיון הנהיגה, ובהעדר תעודת זהות או דרכון, לא ניתן לאמת את החתימה.
- ג- לא ניתן לאמת את החתימה על בסיס רישיון הנהיגה, אך ניתן לאמת את החתימה אף ללא הצגת תעודות אם הוכחה זהותו של אחיד להנחת דעתך. עליך לציין זאת בגוף השטר המאומת.
- ד- בדרך כלל אין מניעה לאמת חתימה על פי רישיון נהיגה, אך מוטל איסור לאמת חתימה של קרוב משפחה מדרגה ראשונה.