

פתרון מורחב מרתון דיני קניין

1. לירון חתמה על הסכם מכירה עם רשות מקרקעי ישראל למכירת דירת מגורים במודיעין, המצויה בבעלות מדינת ישראל, לתקופה בת 99 שנים. עוד בטרם נרשמה המכירה על שמה, נפגשה לירון עם חרות והתחייבה למכור לה את זכויותיה בדירה. השתיים סיכמו בפירוט את פרטי העסקה בשיחה על כוס קפה, שלה היה עד בעלה של חרות. למחרת היום שוחחה לירון עם חברתה מיטל, שמאית מקרקעין במקצועה, אשר ציינה בפניה כי על פי חוות דעה המקצועית שווי הדירה מוערך בכשלושה מיליון ש"ח. משכך התחרטה לירון וכעת היא מסרבת לעמוד בהתחייבותה.

האם התחייבותה של לירון כלפי חרות תקפה וניתנת לאכיפה?

- א. לא. מדובר בעסקה במקרקעין הטעונה מסמך בכתב.
- ב. כן. אין מדובר בעסקה הטעונה מסמך בכתב.
- ג. לא. אומנם אין מדובר בעסקה במקרקעין, אולם לפי אופי העסקה יש חובה על סיכומה במסמך בכתב.
- ד. כן. על פי כללי תקנת השוק אין צורך במסמך בכתב במקרה זה.

תשובה ב' - סעיפים 7,8 לחוק המקרקעין

גמר העסקה

7(א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.

(ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.

צורתה של התחייבות

8. התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.

2. תקווה חתמה על חוזה לרכישת דירתו של יצחק על סמך מסמכים שהציג לה אדם בשם יעקב שעל פיהם הוא מיופה כוח של יצחק הבעלים הרישום של הדירה. תקווה נרשמה כבעלת הדירה בלשכת המקרקעין ועברה להתגורר בה עם משפחה כעבור כמה חודשים התגלה כי יעקב הציג ייפוי כוח מזויף. יצחק טוען כי אין תוקף להעברת הבעלות לתקווה.

מה הדין?

- א. יצחק צודק. תקווה רכשה זכות במקרקעין על בסיס מסמכים מזויפים, ואינה זכאית להגנת תקנת השוק, אף אם השלימה בתום לב את העסקה ברישום.
- ב. יצחק טועה. תקווה כבר השלימה את הרישום כבעלת הזכות ולכן נהנית מהגנה של תקנות השוק.
- ג. יצחק צודק. רכישה על סמך ייפוי כוח שוללת את הגנת תקנת השוק בכל מקרה.
- ד. יצחק טועה, תקווה נרשמה כבעלת זכות הבעלות ואף עברה להתגורר בדירה, ולכן כל שנותר ליצחק הוא להגיש תביעה נגד יעקב הנוכל.

תשובה א' - סעיף 10 לחוק המקרקעין

רכישה בתום לב

10. מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום-לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון.

3. בין יוסי לדינה קיים הסכם שיתוף במקרקעין שאינו רשום במרשם המקרקעין. חלי רכשה את זכותו של יוסי במקרקעין. חלי טוענת כי הסכם השיתוף אינו מחייב גם אם ידעה על אודותיו.
מה הדין?

- א. רק הסכם שיתוף שנרשם במרשם המקרקעין יהיה תקף כלפי חלי. חלי אינה כפופה להסכם שלא נרשם ואין לה חובה לברר מיוזמתה אם קיים הסכם כזה.
- ב. על דינה חלה החובה לנהוג בתום לב באמצעות רישומו של הסכם השיתוף במרשם המקרקעין בזמן סביר באופן שיביא אותו לידיעת כולי עלמא, ומשלא עשתה כן תגבר עליה חלי, גם אם ידעה על ההסכם וגם אם עצמה עיניה מלדעת.
- ג. **על דינה חלה החובה לנהוג בתום לב באמצעות רישומו של הסכם השיתוף במרשם המקרקעין בזמן סביר באופן שיביא אותו לידיעת כולי עלמא, ואולם גם על חלי מוטלת החובה לנהוג בתום לב, ואם ידעה על ההסכם, ידה על התחתונה.**
- ד. הסכם שיתוף מקרקעין מחייב רק את הצדדים לו (יוסי ודינה) גם אם נרשם וגם אם לא נרשם. ולכן ברור שחלי גוברת על ההסכם גם אם ידעה על אודותיו וגם אם לא ידעה על אודותיו.

תשובה ג' - סעיפים 9, 29 לחוק המקרקעין

עסקאות נוגדות

9. התחייב אדם לעשות עסקה במקרקעין ולפני שנגמרה העסקה ברישום חזר והתחייב כלפי אדם אחר לעסקה נוגדת, זכותו של בעל העסקה הראשונה עדיפה, אך אם השני פעל בתום-לב ובתמורה והעסקה לטובתו נרשמה בעודו בתום-לב – זכותו עדיפה

הסכם שיתוף

29(א) הסכם בין השותפים בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין (להלן – הסכם שיתוף) ניתן לרישום, ומשנרשם, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר.
(ב) באין הוראות אחרות בהסכם שיתוף יחולו הוראות סעיפים 30 עד 36.

4. שלומית היא בעלת קרקע. ביום 10.7.15 היא חתמה על תצהיר שבו התחייבה להעניק את זכויותה בקרקע במתנה לבתה סוניה, וכן על ייפוי כוח בלתי חוזר להעברת הזכויות בקרקע לסוניה. והנה, ביום 10.1.16 מכרה שלומית את זכויותיה לגנדי, ששילם ללא תמורה. העסקה לא הסתיימה ברישום. ביום 10.6.16 חתמה סוניה על תצהיר קבלת מתנה, ואין ראייה כי ידעה לפני מועד זה על התצהיר וייפוי הכוח שחתמה עליהם שלומית קודם לכן. הניחו כי סוניה ידעה עליהם במעמד החתימה על התצהיר מטעמה (ביום 10.6.16 כאמור). הזכויות בקרקע נרשמו על שם סוניה ביום 1.1.17.

איזה מהתשובות הבאות משקפת את הדין הקיים?

- א. סוניה תגבר על גנדי ותיחשב לבעלת הקרקע משום שהזכויות נרשמו על שמה.
- ב. גנדי יגבר על סוניה וייחשב לבעל הקרקע משום שהסכם להעברת זכויות במקרקעין ללא תמורה (הסכם מתנה) לעולם לא יוכל לגבור על התחייבות להעברת זכויות בתמורה.
- ג. סוניה תגבר על גנדי ותיחשב לבעלת הקרקע, שכן ההתחייבות להעביר לה אותה קודמת בזמן.
- ד. **גנדי יגבר על סוניה וייחשב לבעל הקרקע משום שעסקת המכר קדמה בזמן לעסקת המתנה שהתגבשה רק ביום חתימת סוניה על תצהיר קבלת המתנה.**

תשובה ד' - סעיף 9 לחוק המקרקעין

עסקאות נוגדות

9. התחייב אדם לעשות עסקה במקרקעין ולפני שנגמרה העסקה ברישום חזר והתחייב כלפי אדם אחר לעסקה נוגדת, זכותו של בעל העסקה הראשונה עדיפה, אך אם השני פעל בתום-לב ובתמורה והעסקה לטובתו נרשמה בעודו בתום-לב – זכותו עדיפה

5. פינוקיו גידל בחצר ביתו עצי לימון. והוא גידר את החצר. שמשון עבר באקראי ליד הבית, ואסף כמה לימונים שנפלו מן הענף מחוץ לגדר לאחר סערת אמש. ומבלי לקבל רשות מפינוקיו. שמשון מכר את הלימונים בערך כפול ממחיר השוק ליובב.

מה הדין?

- א. שמשון בלבד חב לפינוקיו בתשלום ערך השוק של הלימונים.
- ב. שמשון בלבד חב לפינוקיו בתשלום ערך המכירה בפועל של הלימונים.
- ג. שמשון ויובב חבים ביחד ולחוד ולפינוקיו בתשלום ערך המכירה בפועל של הלימונים.
- ד. **שמשון ויובב אינם חבים לפינוקיו דבר, והם רשאים לנהוג כך גם למחרת.**

תשובה ד' - סעיף 50 לחוק המקרקעין

פירות שנשרו לתחום אחר

50. עצים או צמחים אחרים הגדלים סמוך למיצר, פירותיהם שנשרו לתחום מקרקעין שכנים הם של השכן; נשרו למקום שיש לציבור גישה חפשית אליו, זכאי כל עובר ושב ליטול אותם לעצמו.

6. ביום 3.4.2012 נכרת הסכם מכר, ולפיו רכשה מירב דירת גג (פנטהאוז) בת 5 חדרים בבית משותף בראשון לציון מבעליה הקודמים. בהסכם המכר צוין כך: "הבעלים מוכרת בזאת למירב את מלוא זכויותיה בדירה שאלה צמוד גג הבניין. הצמדה זאת נרשמה אף בתקנון הבית המשותף". ביום 1.7.2012 אישר רשם המקרקעין את רישום הזכויות בדירה על שמה של מירב ובעלותה נרשמה בפנקס הבתים המשותפים. למחרת היום התייצבה מירב במשרדי הוועדה המקומית ראשון לציון ובידה בקשה למתן היתר בנייה לבניית שתי קומות נוספות על גג הבית המשותף, בהתאם לתוכנית בניין עיר החלה על הבית המשותף. לתדהמתה של מירב, סירבה הוועדה המקומית לבקשתה והציגה בפני מירב מכתב שעליו חתומים 50% מדיירי הבניין, ובו הובעה התנגדותם לבניית קומות על גג הבניין.

מירב פונה למשרד ומבקשת את חוות דעתך – האם צדקה הוועדה במקומית בהחלטתה?

- א. ההחלטה של הוועדה המקומית אינה נכונה, זכויותיה של מירב בגג הבית המשותף הן קנייניות.
- ב. ההחלטה של הוועדה המקומית נכונה, אולם כאשר תציג מירב אישורים בכתב מבעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף תאשר הוועדה את בקשתה של מירב.
- ג. **ההחלטה של הוועדה המקומית נכונה, זכויותיה של מירב בגג הבית המשותף אינן מעניקות לה את זכויות הבנייה על גביו.**
- ד. ההחלטה של הוועדה המקומית אינה נכונה, שכן נדרשת התנגדותם של רוב דיירי הבית המשותף.

תשובה ג' – סעיפים 55, 56, 62 לחוק המקרקעין

חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות

55(א) לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי מסויים ברכוש המשותף של אותו בית משותף.
 (ב) עיסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד אליה, ואין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה; אין בהוראה זו כדי למנוע פעולה הבאה להקטין או להגדיל את שטח הקרקע שברכוש המשותף.
 (ג) בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה (להלן – התקנון), שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס לחדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות; הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאלה הוצמד.

אי-תחולת פרק ה'

56(א) הוראות פרק ה' לא יחולו על הרכוש המשותף.
 (ב) האמור בסעיף קטן (א) אין בו כדי למנוע בעלות משותפת בדירה או פירוק השיתוף בדירה כזאת.

תקנון מוסכם

62(א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.
 (א1) הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.
 (ב) לענין סעיף קטן (א), בעל דירה – "לרבות המחכיר בדירה המוחכרת בחכירה לדורות ומחכיר המשנה בדירה המוחכרת בחכירת משנה לדורות.
 (ג) תקנון וכל שינוי בו ניתנים לרישום, ומשנרשמו, כוחם יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן.

7. עופר וזיווה 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 צוואתו הוכרה אחייניתו יעל כירושת 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 לזיווה.
- ב. **יעל רשאית להעביר את זכויותיה למיכאל מבלי להציען תחילה לזיווה. על מנת שיעל תהא רשאית למכור את זכויותיה להדס, עליה להציען תחילה לזיווה.**
- ג. יעל רשאית למכור את זכויותיה להדס או להעבירן למיכאל מבלי להציען תחילה לזיווה.
- ד. יעל רשאית למכור את זכויותיה להדס מבלי להציען תחילה לזיווה. על מנת שיעל תהא רשאית להעביר את זכויותיה למיכאל, עליה להציען תחילה לזיווה.

תשובה ב' - סעיפים 101, 104 לחוק המקרקעין, ע"א 513/82

זכות קדימה בין בני זוג

101. מקרקעין שהם בבעלות משותפת של בני זוג, והם משק חקלאי או בית עסק המתנהלים על ידיהם במשותף או דירה המשמשת להם מגורים, לא יהיה בן זוג זכאי להעביר חלקו לאחר אלא אם הציע אותו תחילה לבן-זוגו.

אי-תחולה על מתנות

104. החובה להציע מקרקעין לבעל זכות קדימה כאמור בפרק זה לא תחול על העברה ללא תמורה, אלא שזכות הקדימה לא תתבטל ותחול לגבי מי שרכש את המקרקעין ללא תמורה.

8. ראובן הוא דייר בדירה בבניין ישן במרכז ת"א 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.

תשובה ב' - סעיפים 6, 34 לחוק המקרקעין

עסקה במקרקעין

6. עסקה במקרקעין היא הקנה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.

זכות השותף לעשות בחלקו

34(א) כל שותף רשאי להעביר חלקו במקרקעין המשותפים, או לעשות בחלקו עסקה אחרת, בלי הסכמת יתר השותפים.
(ב) תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה זכות כאמור בסעיף קטן (א) אין כוחה יפה לתקופה העולה על חמש שנים.

9. 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, ומיתר הדיירים היא דרשה 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 לביהמ"ש המחוזי אשר ידון בערעור בהרכב של שלושה שופטים. על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי רשאי מי מהצדדים להגיש ערעור בזכות לבית המשפט העליון.
- ב. נעמה רשאית להגיש ערעור בזכות לבית המשפט המחוזי אשר ידון בערעור בן 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 בן יחיד. על פסק דינו של בית המשפט המחוזי רשאי מי מהצדדים להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון.

תשובה ג' - סעיפים 72, 77 לחוק המקרקעין

סמכות להכריע בסכסוכים

72(א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ג ו-59ה עד 59י, לפי סעיף 1א לחוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א-1991, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או לפי סעיפים 6 נט עד 6סא, 21ב ו-27ג לחוק הבזק, התשמ"ב-1982, יכריע בו המפקח.

(ב) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחול גם במקרה שמחזיק הדירה מטעם בעל הדירה או המתחזק הוא צד לסכסוך, ואם היתה דירה מוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות – גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.

(ד) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקפו של הסכם למסור סכסוכים כאמור להכרעת בורר.

ערעור

77(א) כל צד לסכסוך הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת המפקח רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצא הבית המשותף.

(ב) הגשת הערעור אינה מעכבת את ביצוע ההחלטה אלא אם ציווה על כך המפקח או בית המשפט שלפניו הוגש הערעור.

(ג) בערעור על החלטת המפקח לפי סעיף 72(ב) ידון בית המשפט המחוזי בשלושה שופטים.

(ד) פסק-הדין של בית המשפט בערעור לפי סעיף קטן (א) ניתן לערעור ברשות כאמור בסעיף 19(ב) לחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957.

10. 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.**

תשובה ד' - סעיף 17 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011

רישום ירושה על פי בקשה

17(א) לעניין סימן זה, "רישום ירושה – "לרבות רישום צו ירושה וצו קיום צוואה, הסכם חלוקת עיזבון כמשמעותו בסעיף 110 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק הירושה), צו חלוקת עיזבון כמשמעותו בסעיף 111 לחוק הירושה או צו מינוי מנהל עיזבון.
(ב) רישום ירושה ייערך על פי בקשה של מעוניין בדבר; על אף האמור, רישום הסכם חלוקת עיזבון כאמור בתקנת משנה (א) שאינו מאושר בידי בית משפט ייערך על פי בקשת כל היורשים.

11. בין איברהים לסעידה נכרתה עסקת שכירות בחלק מסוים מן המקרקעין של איברהים. הרישום הקיים של המקרקעין מבוסס על תוכנית מאושרת כדין לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. **מה הדין?**

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

תשובה א' - סעיף 11 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011

צירוף תכניות מאושרות

11(א) אם הרישום הקיים של מקרקעין אינו מבוסס על תכנית מאושרת כדין לפי חוק התכנון או לפי פקודת המדידות, תצורף לשטר גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד כאמור, או שאושרה לפי חוק התכנון, וכן בוקרה ואושרה לפי הוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח-1998 (להלן – תקנות המודדים); מפקח רשאי לפטור מבקש מחובה זו.
(ב) היתה העסקה שרישומה מבוקש שכירות או זיקת הנאה בחלק מסוים ממקרקעין, תצורף לשטר העסקה גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד, אף אם הרישום הקיים של המקרקעין מבוסס על תכנית מאושרת כדין לפי חוק התכנון או לפי פקודת המדידות.

12. משא ומתן בעסקת נדל"ן מורכבת הסתיים בהצלחה באישון לילה. הצדדים לעסקה החלו לחתום על שטרי העסקה, ודני, הבעלים הרשום של המקרקעין, הבחין שאין ברשותו כל תעודה מזהה.
מה הדין?

- א. חתימת דני על שטרי העסקה אינה יכולה להיות תקפה בלא שיציג תעודת זהות או דרכון בר תוקף. אין מנוס מדחיית חתימתו על השטרות למועד אחר.
- ב. **חתימת דני על שטרי העסקה תהיה תקפה אם הוכחה זהותו בדרך שהיא להנחת דעת המחתיים.**
- ג. החתימה על שטרי העסקה באותו מעמד תהיה תקפה רק אם ייתן דני ייפוי כוח לאחד מן הנוכחים שברשותו תעודת זהות או דרכון בר תוקף, והוא יחתום במקומו על שטרי העסקה.
- ד. חתימת דני על שטרי העסקה תהיה תקפה אך ורק אם הוא מופר למחתיים באופן אישי.

תשובה ב' - סעיף 16 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011

זיהוי צדדים לעסקה

16(א) המחתיים את הצדדים לעסקה יזהה אותם על פי תעודת זהות או דרכון בר-תוקף.
(ב) ניתן להחתיים צד לעסקה אף בלא הצגת תעודת זהות או דרכון כאמור אם הוכחה זהותו של החותם להנחת דעת המחתיים; המחתיים כך יציין עובדה זו בגוף השטר המאומת.
(ג) הוראות תקנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, על כל מקרה של קביעת זהותו של אדם לעניין תקנות אלה.

13. 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 המשרד לרחוב המקביל שבו אתי מתגוררת.
מה הדין?

- א. הסכם השכירות טעון רישום. אי אפשר לרשום את הסכם זיקת ההנאה בתנאים המפורטים לעיל.
- 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.

תשובה ב' - סעיפים 7, 79, 93 לחוק המקרקעין

גמר העסקה

79(א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.
(ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.

דינה של שכירות קצרה

79(א) על אף האמור בסעיפים 7 ו-8, שכירות לתקופה שאינה עולה על חמש שנים אינה טעונה רישום, והתחייבות לעשות עסקה כזאת אינה טעונה מסמך בכתב.
(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על שכירות שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, ולא על שכירות שתקופתה, כולה או מקצתה, חלה כעבור חמש שנים מגמירת חוזה השכירות.
(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע רישום של שכירות שאינה טעונה רישום, אם ביקשו זאת הצדדים.

צורות הזיקה

93(א) זיקת הנאה יכול שתקבע –

- (1) כי בעל המקרקעין הזכאים או מי שהזיקה ניתנה לטובתו זכאי לשימוש מסויים במקרקעין הכפופים;
- (2) כי בעל המקרקעין הכפופים חייב להימנע מביצוע פעולה מסויימת באותם מקרקעין.
- (ב) זיקת הנאה לטובת מקרקעין יכול גם שתקבע כי בעל המקרקעין הכפופים חייב לבצע בהם פעולה מסויימת או שלא יהיה זכאי למנוע ביצוע פעולה מסויימת במקרקעין הזכאים.
- (ג) על אף האמור בסעיף 13 יכול שתהא זיקת הנאה לגבי חלק מסויים במקרקעין.

14. בהתאם להסכם בין חיים לוולדימיר, ניתנה לוולדימיר זכות קדימה במקרקעין של חיים ל-10 שנים, שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין. בתום התקופה 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 את טענותיו וראיותיו.

תשובה ב' - סעיף 70 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011

ביטול זכות רשומה

70. מפקח רשאי, על פי בקשת צד מעוניין או על פי הודעת רשם, ולאחר שנתן הזדמנות לכל אדם שזכותו עלולה להיפגע מכך להביא בפניו את טענותיו וראיותיו, לבטל רישום בפנקסים, אם נוכח שהזכות הרשומה פקעה, בין מכוח דין ובין משום שהסתיימה התקופה שנקבעה לתוקפו של הרישום ובין בשל מאורע שנקבע כמפקיע תוקפו של רישום.

15. במסגרת עסקת מיזוג של שני בנקים לבנק אחד בעל שם חדש התברר כי יש לרשום את כל מאות המשכנתאות הרשומות לטובת הבנקים המתמזגים כרשומות על שם הבנק החדש. נשאלת אם יש אפשרות לחסוך בעלות האגרות הכרוכה בכך.

מה הדין?

- א. יש להגיש לרשם המקרקעין בקשה לפטור מאגרה עם כל בקשה לשינוי הרישום של כל משכנתה.
- ב. יש להגיש לשר המשפטים בקשה להתקין הוראת שעה שתפטור מאגרה את העברת המשכנתאות לטובת הבנק החדש.
- ג. **יש להגיש בקשה לממונה על המרשם לפטור את העברת המשכנתאות מאגרה.**
- ד. שר המשפטים בהתייעצות עם שר האוצר, והם בלבד, מוסמכים ליתן הוראה לפטור את העברת המשכנתאות מאגרה.

תשובה ג' - סעיף 16 לתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה - 1974

העברה מתאגיד לתאגיד

16. הממונה רשאי, אם שוכנע כי בנסיבות המקרה מן הצדק לעשות כן, לפטור מאגרה, כולה או מקצתה, רישום העברת שכירות או משכנתה במקרקעין –
(1) מתאגיד שהוקם על-פי דין אחד לתאגיד שהוקם על-פי דין אחר, אם הוכח להנחת דעתו כי שני התאגידים זהים באפיים, במטרותיהם ובפעולותיהם, כי לא חל שינוי יסודי בשליטה בהם וכי לא ניתנה כל תמורה בעד ההעברה האמורה;
(2) מכל תאגיד לכל תאגיד, אם הוכח להנחת דעתו כי שני התאגידים נתמזגו, או כי התאגיד הנעבר הוקם על ידי מיזוג התאגיד המעביר עם תאגידים אחרים, וכי ההעברה נעשית אגב העברת השכירות במקרקעין של כל התאגידים המתמזגים לתאגיד הנעבר, או אגב העברה של כל המשכנתאות הרשומות בשמם.

16. שרית הגישה למפקח על רישום המקרקעין תביעה נגד משה, שכנה לבניין, בטענה להסגת גבול מצדו לשטח דירתה. לאחר 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 לערר על החלטת המפקח בשלב זה.

תשובה א' - סעיף 77 לחוק המקרקעין

ערעור

77(א) כל צד לסכסוך הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת המפקח רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצא הבית המשותף.
(ב) הגשת הערעור אינה מעכבת את ביצוע ההחלטה אלא אם ציווה על כך המפקח או בית המשפט שלפניו הוגש הערעור.
(ג) בערעור על החלטת המפקח לפי סעיף 72(ב) ידון בית המשפט המחוזי בשלושה שופטים.
(ד) פסק-הדין של בית המשפט בערעור לפי סעיף קטן (א) ניתן לערעור ברשות כאמור בסעיף 19(ב) לחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957.

17. עודד הגיש בקשה לרישום מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי המקרקעין. הודעה על בקשת הרישום פורסמה כדין. יוסי מבקש להגיש למפקח על רישום המקרקעין התנגדות לרישום.

מה הדין?

- א. יוסי רשאי להגיש התנגדות בתוך 60 ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות אם הוא מעוניין בדבר.
- ב. יוסי רשאי להגיש התנגדות בתוך 60 ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות רק אם הוא טוען לזכות במקרקעין.
- ג. יוסי רשאי להגיש התנגדות בתוך 30 ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות אם הוא מעוניין בדבר.
- ד. יוסי רשאי להגיש התנגדות בתוך 30 ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות רק אם הוא טוען לזכות במקרקעין.

תשובה א' - סעיפים 134, 136 לחוק המקרקעין

זכות לרישום ראשון

134. מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי מקרקעין, כל התובע זכות בהם רשאי לבקש את רישומם.

פרסום והתנגדות

136(א) הודעה על בקשת רישום לפי פרק זה תפורסם ברשומות.
(ב) כל אדם המעוניין בדבר וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו שלא הגישו את הבקשה רשאי להגיש למפקח התנגדות לרישום תוך ששים יום מיום פרסום ההודעה.

18. ביישוב נווה שלו התפרסמה הודעת הסדר. הן נדב הן חגי מעוניינים לתבוע רישום על שמם של אותם המקרקעין ביישוב.
מה הדין?

- א. **על שניהם להגיש את תביעותיהם לפקיד ההסדר, ועל הפקיד להעביר את הסכסוך לבית המשפט המחוזי שבאזורו המקרקעין.**
- ב. **על שניהם להגיש את תביעותיהם לפקיד ההסדר, ועל הפקיד להעביר את הסכסוך לבית משפט השלום שבאזורו המקרקעין.**
- ג. **על שניהם להגיש את תביעותיהם לבית המשפט המחוזי שבאזורו המקרקעין, ובמקביל עליהם למסור הודעה על כך לפקיד ההסדר.**
- ד. **על שניהם להגיש את תביעותיהם לפקיד ההסדר, שיקבע לפי שיקול דעתו בלבד אם למסור את הסכסוך לבית המשפט או לבוררות.**

תשובה א' - סעיפים 7, 17, 43 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969
מחסום בפני תובענות

7. משנתפרסמה ביישוב הודעה מוקדמת ועד לפרסום לוח זכויות לפי סעיף 57 לא תוגש תובענה לשום בית משפט בענין זכויות במקרקעין שבישוב, פרט לאמור בפקודה זו.

תזכיר תביעה, התייצבות וייצוג

17. (א) משנתפרסמה הודעת הסדר ביישוב, כל מי שתובע מקרקעין ביישוב יתייצב במועד ובמקום שיורה פקיד ההסדר ויגיש את תזכיר תביעתו בטופס שנקבע.

(ב) רשאי תובע להתייצב לפני פקיד ההסדר בעצמו או על ידי מורשה שהרשהו לכך בכתב או מינהו בעל פה לפני פקיד ההסדר, וימציא לפקיד ההסדר את המסמכים הנוגעים למקרקעין שהוא תובע.

(ג) היה מורשה כאמור בן משפחתו של מרשהו, לא יהיה כתב ההרשאה חייב במס בולים אלא אם היה המורשה עורך דין.

הסמכות

43. הסמכות לדון ולפסוק בכל סכסוך בנוגע למקרקעין שבאזור הסדר תהא בידי בית המשפט בלבד, ואם היו תביעות סותרות בין שני תובעים או יותר, יעביר פקיד ההסדר את הסכסוך לבית המשפט.

19. אלי, בעל דירה בבית משותף, מעוניין לרשום בפנקס הבתים המשותפים את החניה הצמודה לדירתו על שם שושנה, בעלת דירה אחרת באותו הבניין. שושנה מסכימה לכך.

מה הדין?

- א. אי אפשר לרשום את השינוי המבוקש מאחר שהרישום מתייחס רק לחלק מסוים מתוך המקרקעין.
- ב. אפשר לרשום את השינוי המבוקש רק אם תתקבל הסכמת רוב בעלי הדירות שבבניין.
- ג. אפשר לרשום את השינוי המבוקש רק אם תתקבל הסכמת כל בעלי הדירות שבבניין.
- ד. **אפשר לרשום את השינוי המבוקש, ובלבד שניתנה הודעה כחוק על כך ליתר בעלי הדירות שבבניין וניתנה להם הזדמנות לטעון את טענותיהם.**

תשובה ד' - סעיפים 62, 145 לחוק המקרקעין

תקנון מוסכם

62(א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.
(1א) הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.
(ב) לענין סעיף קטן (א), "בעל דירה" – "לרבות המחכיר בדירה המוחכרת בחכירה לדורות ומחכיר המשנה בדירה המוחכרת בחכירת משנה לדורות.
(ג) תקנון וכל שינוי בו ניתנים לרישום, ומשנרשמו, כוחם יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן.

תיקון צו רישום

145(א) המפקח רשאי, על פי בקשת בעל דירה או בעל זכות בדירה, לתקן צו רישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו.
(ב) צו המתקן צו רישום, דינו לכל דבר כדין צו רישום.

20. 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 לרחל 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.

תשובה ג' - סעיף 121 לחוק המקרקעין

ערר לממונה

121(א) הרואה עצמו נפגע בהחלטה של רשם או מפקח – למעט החלטת מפקח לפי סימן ד' לפרק ו' – רשאי לערור עליה לפני הממונה על המרשם תוך תקופה שנקבעה בתקנות.
(ב) הממונה על המרשם רשאי להחליט בערר על פי המסמכים שהיו לפני הרשם או המפקח בלי לשמוע את הצדדים, ורשאי הוא לשמוע את הצדדים וכל אדם אחר, הכל כפי שימצא לנכון לבירור הענין.
(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), אין לערור על אישור עסקה לרישום לאחר שנרשמה, אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מכל סעד אחר בקשר לרישום.

21. אליעזר הגיש ללשכת רישום המקרקעין בקשה לרישום צו ירושה, 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 האזהרה.**

תשובה ד' - סעיפים 6, 127 לחוק המקרקעין

עסקה במקרקעין

6. עסקה במקרקעין היא הקנָה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.

תוצאות של הערת אזהרה

127(א) נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית המשפט.
(ב) נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין או על הזכות במקרקעין נשוא ההערה, או שניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת רגל או צו פירוק נגד בעל המקרקעין או בעל הזכות במקרקעין, או שנתמנה כונס נכסים על רכושו, הרי כל עוד לא נמחקה ההערה, לא יהיה בכל אלה כדי לפגוע בזכויות הזכאי הנובעות מההתחייבות נשוא ההערה, ובלבד שטענה לביטול העסקה מחמת פשיטת הרגל או הפירוק שהיתה עומדת אילו בוצעה העסקה במועדה, תעמוד גם נגד ההתחייבות האמורה.
(ב1) הערת אזהרה שנרשמה כאמור בסעיף 126, אינה טעונה רישום בכל מרשם או פנקס אחר המתנהל על-פי דין.
(ג) עסקה המקנה חלק ממקרקעין, בבעלות או בחכירה לדורות, לרשות מקומית למטרת דרכים או מדרכות או הרחבתם, המתחייבת מתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבנייה, לא יראו כעסקה הסותרת הערת אזהרה, ובלבד ששלושים יום לפני רישום העסקה נשלחה הודעה על כך לזכאי על פי הערת האזהרה.

22. נדב הוא הבעלים של כל הדירות בבית משותף, והוא מבקש לרשום תקנון לבית המשותף.

מה הדין?

- א. אי אפשר לרשום תקנון אם כל הדירות בבית המשותף הן בבעלותו של אדם אחד.
- ב. הבקשה לרישום תקנון תוגש למפקח על רישום מקרקעין, מכיוון שנדב הוא הבעלים של כל הדירות בבית המשותף, אין צורך לאמת את חתימתו על הבקשה.
- ג. הבקשה לרישום תקנון תוגש לממונה על המרשם, מכיוון שנדב הוא הבעלים של כל הדירות בבית המשותף, אין צורך לאמת את חתימתו על הבקשה.
- ד. **הבקשה לרישום תקנון תוגש למפקח על רישום מקרקעין, חתימתו של נדב על הבקשה תאומת בדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה.**

תשובה ד'- סעיף 63 לחוק המקרקעין, סעיף 84 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011

תקנון שנערך על ידי יחיד

63. תקנון ניתן לרישום אף בשעה שהבית המשותף על כל דירותיו הוא בבעלותו של אדם אחד.

רישום תקנון לבית משותף

84(א) בקשה לרישום תקנון מוסכם לבית משותף או לשינוי הוראות התקנון, תוגש למפקח בין אגב בקשה לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או לתיקון הרישום ובין בבקשה נפרדת.
(ב) כל חתימה על בקשה לפי תקנה זו תאומת בדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה.
(ג) ראה המפקח, כי עורכי התקנון זכאים לבקש את רישום התקנון או השינוי, וכי אין מניעה לרישום התקנון או השינוי, יאשר את הבקשה ויורה על רישום התקנון או השינוי בפנקס הבתים המשותפים ועל תיקון הצו, לפי העניין.

23. 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. על רשם המקרקעין לרשום הערה על שליחת ההצעה ליהושע.
- ב. מאחר שיהושע טרם הגיב אין מדובר בעסקה במקרקעין, לכן לא ירשום רשם המקרקעין כל הערה על שליחת ההצעה ליהושע.
- ג. 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.
- ד. 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.

תשובה א' - סעיף 102 לחוק המקרקעין, סעיף 36 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011

רכישה על-פי זכות קדימה

102(א). הצעה לבעל זכות קדימה תהיה בכתב, שישלח בדואר רשום, ותציין את המחיר הנדרש בעד המקרקעין המוצעים; העתק מההצעה יישלח לרשם.

(ב) תוך שלושים יום מיום קבלת ההצעה רשאי בעל זכות הקדימה לשלם את המחיר הנדרש, בצירוף כל מס או תשלום חובה אחר המגיע ממנו בקשר לרכישה, או להפקיד בידו הרשם, ומשעשה כן, יראו את הצדדים כאילו נעשה ביניהם הסכם להעברת המקרקעין במחיר הנקוב בהצעה; הופקד המחיר, ישולם למציע עם גמר העסקה.

(ג) בעל זכות קדימה שלא שילם או הפקיד את הסכומים האמורים בסעיף קטן (ב) תוך המועד הקבוע באותו סעיף קטן, רואים אותו, בתום המועד האמור, כמי שסירב לרכוש את המקרקעין.

(ד) היו שני בעלי זכות קדימה או יותר, תישלח ההצעה לכולם; הסכימו כולם, או אחדים מהם, לרכוש את המקרקעין המוצעים, ינהגו כאמור בסעיף קטן (ב) לפי חלקו של כל אחד מהם בזכות הקדימה; סירב אחד מהם לרכוש, יעמוד חלקו לזכותם של השאר.

העברת בעלות לחוכר

63. המפקח רשאי בצו הרישום, לצוות כי הבעלות בדירה שהיתה מוחכרת לחוכר ערב הרישום תירשם בשם החוכר כאמור בסעיף 143(ג) לחוק, אם נתבקש לכך על ידי הבעל והחוכר ואם שוכנע כי ביטול החכירה והעברת הבעלות נעשים עקב הרישום בפנקס הבתים המשותפים בלבד.

24. משה, דייר בבית משותף, מעוניין להצמיד לדירתו במרשם המקרקעין גינה קטנה הנמצאת בצד הבית המשותף, שהיא חלק מהרכוש המשותף. לנוכח התנגדותו של שכנו אהרון להצמדה, הסכימו משה ואהרון להעביר את ההצמדה לדירתו של אהרון כעבור 5 שנים מיום שתוצמד לדירתו של משה.
מה הדין?

- א. הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית מחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות. הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אפשר להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, ובלבד שניתנה לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון את טענותיו.
- ב. הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית מחייבת את הסכמת רוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אפשר להעבירו לדירה אחרת בבית בהסכמת רוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.
- ג. הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית מחייבת את הסכמת כל בעלי הדירות. משהוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אפשר להעבירו לדירה אחרת בבית בהסכמת כל בעלי הדירות.
- ד. הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית מחייבת את הסכמת רוב בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אפשר להעבירו לדירה אחרת בבית רק בהסכמת כל בעלי הדירות.

תשובה א' - סעיפים 62, 145 לחוק המקרקעין

תקנון מוסכם

62(א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.

(1א) הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.

(ב) לענין סעיף קטן (א), "בעל דירה" – "לרבות המחכיר בדירה המוחכרת בחכירה לדורות ומחכיר המשנה בדירה המוחכרת בחכירת משנה לדורות.

(ג) תקנון וכל שינוי בו ניתנים לרישום, ומשנרשמו, כוחם יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן.

תיקון צו רישום

145(א) המפקח רשאי, על פי בקשת בעל דירה או בעל זכות בדירה, לתקן צו רישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו.

(ב) צו המתקן צו רישום, דינו לכל דבר כדין צו רישום.

25. לבית המשפט הוגש כתב אישום בעבירה לפי חוק התכנון והבניה, 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 יד רישום המקרקעין שהאישום מתייחס אליהם.
- ב. **יו"ר הוועדה המחוזית או יושב ראש הוועדה המקומית רשאי להורות לרשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין הערה בדבר כתב האישום על יד 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 יד 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 יד רישום המקרקעין שהאישום מתייחס אליהם.

תשובה ב'- סעיפים 205, 221 לחוק התכנון והבניה, השכ"ה-1965

הסמכת מפקחים

205. (א) שר הפנים יסמך, מבין עובדי משרדו, מפקחים לעניין חוק זה, אשר יוסמכו בסמכויות לפי סימן זה, כולן או חלקן, וכן רשאי הוא להסמך מפקחים בסמכויות כאמור מבין אלה:
- (1) עובד מעובדי המדינה – בהסכמת השר הממונה על משרדו של העובד;
 - (2) עובד מעובדי רשות מקומית שהיא ועדה מקומית לפי סעיף 18 או עובדי רשות מקומית מוסמכת לאכיפה – בהסכמת ראש הרשות המקומית שהוא עובד בה;
 - (3) עובד מעובדי ועדה מרחבית – בהסכמת יושב ראש הוועדה המרחבית שהוא עובד בה.
- (ב) סמכויות מפקחים מבין עובדי המדינה יהיו בשטח המדינה כולה או חלקה, כפי שיקבע שר הפנים בעת הסמכתם; סמכויותיהם של מפקחים מבין עובדי ועדה מקומית יהיו בתחום מרחב התכנון שלה וסמכויותיהם של מפקחים מבין עובדי רשות מקומית יהיו בתחומה של אותה רשות מקומית.
- (ג) לא יוסמך מפקח כאמור בסעיף קטן (א) אלא אם כן מתקיימים בו כל אלה:
- (1) משטרת ישראל הודיעה, לא יאוחר משלושה חודשים מיום קבלת פרטי העובד, כי היא אינה מתנגדת למינויו מטעמים של ביטחון הציבור, לרבות בשל עברו הפלילי;
 - (2) הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי חוק זה, כפי שהורה שר הפנים, בהסכמת השר לביטחון הפנים;
 - (3) הוא עומד בתנאי כשירות נוספים כפי שהורה שר הפנים, לאחר התייעצות עם השר לביטחון הפנים.
- (ד) הודעה על הסמכת מפקח תפורסם ברשומות ובאתר האינטרנט של היחידה הארצית לאכיפה, הוועדה המקומית או הרשות המקומית, לפי העניין.
- (ה) מצא מנהל היחידה הארצית לאכיפה כי מפקח אינו ממלא אחר ההנחיות המקצועיות כאמור בסעיף 204(ד), רשאי הוא, לאחר שנתן למפקח הזדמנות לטעון את טענותיו לפניו, לבקש משר הפנים לבטל את הסמכתו של המפקח או להגביל את סמכויותיו לתקופה.

צו הריסה מינהלי

221. (א) ראה מנהל היחידה הארצית לאכיפה, יושב ראש ועדה מקומית או מהנדס הוועדה, על יסוד תצהיר שהגיש לו מפקח כאמור בסעיף קטן (ב), כי בוצעה עבודה אסורה, רשאי הוא לצוות בכתב על הריסת העבודה האסורה (בפרק זה – צו הריסה מינהלי), ובלבד שבמועד הגשת התצהיר לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה, ולעניין עבודה אסורה לגבי בית מגורים – בית המגורים לא אוכלס או שלא חלפו יותר מ-30 ימים מהיום שאוכלס; צו הריסה מינהלי יכול שיכלול גם הוראות בדבר הפסקת שימוש אסור.
- (ב) לא יינתן צו הריסה מינהלי אלא אם כן מפקח הגיש, למי שמוסמך לתת את הצו, תצהיר חתום בידו שבו ציין את פרטי העבודה האסורה, ואם הצו כולל הוראות בדבר הפסקת שימוש אסור –

גם את פרטי השימוש האסור, וכן כי לפי בדיקתו במועד הגשת התצהיר לא חלפו המועדים כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) צו הריסה מינהלי יכלול את כל אלה:

- (1) פרטים בדבר מיקום המקרקעין שבהם חל הצו;
- (2) תיאור העובדות שעל פיהן הוחלט לתת את הצו;
- (3) אישור בדבר קיום חובת ההיוועצות לפי סעיף 225;
- (4) פרטים בדבר הבנייה שהצו מורה על הריסתה;
- (5) פרטים בדבר המועד המוקדם ביותר האפשרי לביצוע הצו כאמור בסעיף 222(ג) ובדבר תחולת צו הריסה מינהלי על עבודה אסורה נוספת באותם מקרקעין כאמור בסעיף 223;
- (6) פרטים בדבר הזכות לבקש את ביטול הצו לפי הוראות סעיף 228;
- (7) פרטים בדבר אופן ההתקשרות עם נותן הצו.

(ד) צו הריסה מינהלי יכול שיחול גם על חלק מבניין שנבנה כדין, אם על פי חוות דעתו של מהנדס בניין ביצוע הצו רק לגבי החלק שנבנה שלא כדין יסכן את שלום הציבור או את בטיחותו.

26. חגי הגיש בקשה לרישום ירושה של שכירות, שלפי תנאיה רשאי המשכיר לבטלה בשל מותו של השוכר.

מה הדין?

- א. רשם המקרקעין ירשום את הירושה, ימציא למשכיר הודעה על הבקשה, ויבקשו שיודיע אם מבקש לרשום הערת אזהרה בתוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה.
- ב. **רשם המקרקעין יעכב את רישום הירושה, ימציא למשכיר הודעה על הבקשה, ויבקשו שיודיע את עמדתו בתוך 14 ימים מיום קבלת ההודעה.**
- ג. רשם המקרקעין ירשום את הירושה, אלמלא הוגשה התנגדות לביהמ"ש המוסמך וניתן צו מתאים.
- ד. רשם המקרקעין יעכב את רישום הירושה, ויעביר את ההכרעה לבית המשפט המוסמך על מנת שיוציא צו מתאים.

תשובה ב' - סעיף 19 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב-2011

רישום ירושה של שכירות מתבטלת

19(א) הוגשה בקשה לרישום ירושה של שכירות, וראה הרשם כי לפי תנאי השכירות רשאי המשכיר לבטלה בשל מותו של השוכר או אירוע הנובע ממותו, יעכב את רישום הירושה, ימציא למשכיר הודעה על הבקשה ויבקשו שיודיע את עמדתו בתוך ארבעה עשר ימים מיום קבלת ההודעה.

(ב) הודיע המשכיר לרשם, בתוך התקופה האמורה, על התנגדותו לרישום הירושה, לא תירשם הירושה אלא על פי צו מפורש של בית משפט מוסמך או אם הודיע המשכיר לאחר מכן על הסכמתו לרישומה.

(ג) לא הודיע המשכיר על התנגדותו, או הודיע על הסכמתו לרישום הירושה, יורה הרשם על רישום הירושה כמבוקש.

27. ששון רכש דירה מעזרא הקבלן. לחוזה לא צורף מפרט בעת חתימתו.

מה הדין?

- א. **על עזרא לספק לששון כל דבר שהיה אמור להופיע במפרט באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין.**
- ב. **על עזרא לספק לששון כל דבר שהיה אמור להופיע במפרט באיכות סבירה.**
- ג. **על ששון לספר לעזרא מפרט, ועל עזרא לספק לששון את האמור במפרט, ובלבד שהמפרט סביר בנסיבות העניין.**
- ד. **המפרט הוא חלק בלתי נפרד מהחוזה, לכן אם לא צורף מפרט יראו את הצדדים כאילו שלא הסכימו על התוכן שהיה אמור להופיע במפרט.**

תשובה א' - סעיפים 2,5 לחוק המכר (דירות)

חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש

2(א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש.
 (1א) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידיו; לא היו בידיו המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.
 (ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.

מוכר שלא מסר מפרט

5(א) מוכר שלא מסר לקונה מפרט בהתאם לסעיף 2, יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב למסור את הדירה לקונה כשכל דבר שצריך היה לפרט במפרט הוא באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין.
 (ב) מסר המוכר לקונה מפרט שאינו ממלא אחרי הוראות סעיף 3, יחולו הוראות סעיף קטן (א) על הדברים שלגביהם המפרט אינו ממלא אחרי אותן הוראות.
 (ג) דבר שסעיף זה חל עליו, חובת ההוכחה שהיה באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין – על המוכר.

28. 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 דין. 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 המרשם.**
- ב. דוד רשאי להגיש לרשם המקרקעין בקשה לעיין במסמכים. סירב הרשם לבקשה, רשאי דוד להגיש עתירה מינהלית לבית המשפט לעניינים מינהליים.
- 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 מינהלי לבית המשפט לעניינים מינהליים.

תשובה א' - סעיף 91(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 + סעיף 121 לחוק המקרקעין

טפסים

90(א) הממונה רשאי להורות על טפסים לבקשות, לשטרות, לצווים ולמסמכים אחרים הנערכים לעניין תקנות אלה.
 (ב) הממונה רשאי להורות כי טופס מסוים יוגש לרישום על גבי נייר מיוחד שיוורה.
 (ג) הממונה רשאי להורות כי בקשה או מסמך יוגשו בצירוף עותק מהם כשהוא סרוק בסריקה ממוחשבת, כהגדרתה בתקנה 3 לתקנות העדות (העתקים צילומיים), התש"ל-1969 (להלן – סריקה ממוחשבת) וחתום בחתימה אלקטרונית מאושרת

ערר לממונה

121(א) הרואה עצמו נפגע בהחלטה של רשם או מפקח – למעט החלטת מפקח לפי סימן ד' לפרק ו' – רשאי לערור עליה לפני הממונה על המרשם תוך תקופה שנקבעה בתקנות.
 (ב) הממונה על המרשם רשאי להחליט בערר על פי המסמכים שהיו לפני הרשם או המפקח בלי לשמוע את הצדדים, ורשאי הוא לשמוע את הצדדים וכל אדם אחר, הכל כפי שימצא לנכון לבירור הענין.
 (ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), אין לערור על אישור עסקה לרישום לאחר שנרשמה, אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מכל סעד אחר בקשר לרישום.

29. זהבה הגישה בקשה לתיקון רישום לא נכון של גבולות מקרקעין לא מוסדרים.
מה הדין?

- א. **המפקח יורה על מסירת הודעה על הבקשה לכל מי שנכלל ברשימה של בעלי הזכות במקרקעין שצירפה זהבה לבקשתה, וזאת בנוסף לפרסום ברשומות.**
- ב. הרשם יורה על מסירת הודעה על הבקשה לכל מי שנכלל ברשימה של בעלי הזכות במקרקעין שצירפה זהבה לבקשתה, וזאת בנוסף לפרסום ברשומות.
- ג. למפקח יש שיקול דעת אם למסור הודעה לכל מי שנכלל ברשימה של בעלי הזכות במקרקעין שצירפה זהבה לבקשתה, נוסף לפרסום ברשומות.
- ד. לרשם יש שיקול דעת אם למסור הודעה לכל מי שנכלל ברשימה של בעלי הזכות במקרקעין שצירפה זהבה לבקשתה, נוסף לפרסום ברשומות.

תשובה א' - סעיף 135א, 136 לחוק המקרקעין + תקנה 45 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011

תיקון רישום שטח או גבולות

135א. מקרקעין לא מוסדרים הרשומים בפנקסי המקרקעין, רשאי בעל זכות בקרקע או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו לבקש לתקן רישום לא נכון של השטח או של גבולותיו; היה התיקון עלול לפגוע במקרקעין סמוכים, לא ייעשה התיקון אלא לאחר שניתנה לכל מי שהתיקון עלול להשפיע על זכויותיו הזדמנות סבירה להשמיע טענותיו

פרסום והתנגדות

136(א) הודעה על בקשת רישום לפי פרק זה תפורסם ברשומות.
(ב) כל אדם המעוניין בדבר וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו שלא הגישו את הבקשה רשאי להגיש למפקח התנגדות לרישום תוך ששים יום מיום פרסום ההודעה.

בקשה לתיקון שטח או גבולות

- 45(א) בקשה לתיקון רישום לא נכון של שטח או גבולות של מקרקעין לא מוסדרים, תוגש למפקח באמצעות הרשם שבלשכתו רשומים המקרקעין.
- (ב) בבקשה יפורטו כל העובדות המשמשות יסוד לתיקון המבוקש ויצורפו לה –
(1) תשריט המתאר את המקרקעין ואת התיקון המבוקש, שהוכן ונחתם בידי מודד, וכן בוקר ואושר ככשר לרישום לפי תקנות המודדים, החתום בידי כל בעלי המקרקעין הסמוכים, כשהחתימות מאומתות בידי עורך דין; לא עלה בידי מגיש הבקשה להחתים את בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים כאמור, יצרף לבקשה תצהיר מפורט ומנומק בדבר הסיבות לכך;
- (2) נסח מאושר מרישום המקרקעין בפנקסי מס רכוש וקרן פיצויים ובפנקסי הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין, או אישור מאת מנהל מס רכוש וקרן פיצויים וראש הרשות המקומית כי המקרקעין אינם רשומים בפנקסיהם;
- (3) רשימה שפורטו בה שמו ומענו של כל אדם, זולת המבקש, שיש לו זכות באותם מקרקעין;
- (4) רשימה שפורטו בה פרטי הרישום של כל המקרקעין הסמוכים וכן שמו ומענו של כל אדם שיש לו זכות בהם;
- (5) נסחי הרישום של המקרקעין הגובלים, ככל שאלה רשומים;
- (6) תצהיר לאימות העובדות שפורטו בכתב הבקשה והרשימות האמורות בפסקאות (3) ו-(4);
- (ג) המבקש יגיש כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

30. 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.**

תשובה ד' - סעיף 79 לחוק המקרקעין

דינה של שכירות קצרה

79(א) על אף האמור בסעיפים 7 ו-8, שכירות לתקופה שאינה עולה על חמש שנים אינה טעונה רישום, והתחייבות לעשות עסקה כזאת אינה טעונה מסמך בכתב.
(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על שכירות שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, ולא על שכירות שתקופתה, כולה או מקצתה, חלה כעבור חמש שנים מגמירת חוזה השכירות.
(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע רישום של שכירות שאינה טעונה רישום, אם ביקשו זאת הצדדים.

31. ב-2004 נרשם בלשכת רישום המקרקעין עיקול לטובת יצחק על חלקת מקרקעין שבבעלותו של אברהם.
מה הדין?

- א. משחלפו 10 שנים מיום רישום העיקול ולא הוגש לרישום צו להארכת תוקפו, העיקול בטל, ועל רשם המקרקעין למוחקו. המחיקה מהמרשם כעבור 10 שנים אינה טעונה הודעה כלשהי.
- ב. **משחלפו 10 שנים מיום רישום העיקול רשאי הרשם למוחקו אלא אם כן הוגש צו להארכת תוקפו. החליט הרשם למחוק את העיקול כאמור, ישלח הודעה, לפחות 45 ימים לפני המחיקה, ליצחק, ככל שמענו ידוע, או יפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים.**
- ג. רק כשיחלפו 25 שנים מיום רישום העיקול ולא יוגש לרישום צו להארכת תוקפו, יהא העיקול בטל, ועל רשם המקרקעין יהיה למוחקו מהמרשם. המחיקה מהמרשם כעבור 25 שנה אינה טעונה הודעה כלשהי.
- ד. רק כשיחלפו 25 שנים מיום רישום העיקול רשאי יהיה הרשם למוחקו אלא אם כן הוגש צו להארכת תוקפו. החליט הרשם למחוק את העיקול כאמור, ישלח הודעה, לפחות 45 ימים לפני המחיקה, ליצחק, ככל שמענו ידוע, או יפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים.

תשובה ב' - סעיף 157א לחוק המקרקעין

הגבלת משך תקפו של עיקול ומחיקתו

157א. (א) עברו עשר שנים מיום שנרשם עיקול, רשאי הרשם למחוקו אלא אם כן הוגש לרישום צו להארכת תקפו.
(ב) החליט הרשם למחוק עיקול בתום התקופה כאמור בסעיף קטן (א), ישלח הודעה, לפחות ארבעים וחמישה ימים לפני המחיקה, למי שהעיקול נרשם לזכותו, ככל שמענו ידוע, או יפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים.

32. 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.

תשובה ב' - סעיף 96 לחוק המקרקעין + תקנה 70 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011

תקופת הזיקה ותנאיה

96. זיקת הנאה היא לתקופה בלתי מוגבלת, זולת אם נקבעה לה תקופה בתנאי הזיקה; אולם בית המשפט רשאי, על פי בקשת צד מעוניין או היועץ המשפטי לממשלה, לבטל את הזיקה או לשנות תנאיה, אם ראה לעשות כן בגלל אי הפעלת הזיקה או בגלל שינוי בנסיבות השימוש בה או במצב המקרקעין הזכאים או הכפופים; ורשאי בית המשפט לפסוק פיצוי למי שנגרם לו נזק על ידי הביטול או השינוי.

ביטול זכות רשומה

70. מפקח רשאי, על פי בקשת צד מעוניין או על פי הודעת רשם, ולאחר שנתן הזדמנות לכל אדם שזכותו עלולה להיפגע מכך להביא לפניו את טענותיו וראיותיו, לבטל רישום בפנקסים, אם נוכח שהזכות הרשומה פקעה, בין מכוח דין ובין משום שהסתיימה התקופה שנקבעה לתוקפו של הרישום ובין בשל מאורע שנקבע כמפקיע תוקפו של רישום.

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

מה הדין?

- א. הרשם טעה בהחלטתו שלא לרשום את עסקת השכירות של החניה, וצדק בהחלטתו שלא לרשום את עסקת מכירת הקומה התחתונה.
- ב. הרשם צדק בהחלטתו שלא לרשום את עסקת השכירות של החניה, וטעה 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.

תשובה א' - סעיף 78 + 13 לחוק המקרקעין

היקף העסקה במקרקעין

13. עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין, והכל כשאין בחוק הוראה אחרת.

שכירות של חלק מסויים של מקרקעין

78. על אף האמור בסעיף 13 ניתן להשכיר חלק מסויים של מקרקעין.

34. שבתאי הוא בעל דירה בבית הרשום בפנקס הבתים המשותפים. שבתאי הגיש בקשה לתיקון צו הרישום. המפקח מסר הודעה על כך ליתר בעלי הדירות, ואליה צורף גם העתק בקשתו של שבתאי. בהודעה צוינה האפשרות לטעון טענות לבקשה. שמואל מבקש להתנגד לבקשה.
מה הדין?

- א. שמואל רשאי להגיש למפקח את טענותיו בכתב בתוך 15 ימים מהיום שבו נמסרה לו ההודעה. המפקח ידון בעניין על סמך החומר בכתב שהוגש לו, אלא אם יורה על קיום דיון לפניו מטעמים מיוחדים.
- ב. שמואל רשאי להגיש למפקח את טענותיו בכתב בתוך 30 ימים מהיום שבו נמסרה לו ההודעה. המפקח ידון בעניין על סמך החומר בכתב שהוגש לו, אלא אם יורה על קיום דיון לפניו מטעמים מיוחדים.
- ג. שמואל רשאי להגיש למפקח את טענותיו בכתב בתוך 15 ימים מהיום שבו נמסרה לו ההודעה. המפקח יקיים דיון בעניין, אלא אם יחליט מטעמים מיוחדים כי אפשר להסתפק לצורך הכרעתו בחומר בכתב שהוגש לו.
- ד. שמואל רשאי להגיש למפקח את טענותיו בכתב בתוך 30 ימים מהיום שבו נמסרה לו ההודעה. המפקח יקיים דיון בעניין, אלא אם יחליט מטעמים מיוחדים כי אפשר להסתפק לצורך הכרעתו בחומר בכתב שהוגש לו.

תשובה א' - סעיף 59 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011

הגשת טענות והחלטת המפקח בבקשה לתיקון צו רישום

59(א) הוגשה בקשה לתיקון צו רישום בפנקס הבתים המשותפים, ימסור המפקח הודעה על כך לפי העניין, לכל בעל דירה ולכל בעל זכות בדירה, זולת המבקש, ויצוין בה כי באפשרותו לטעון את טענותיו לבקשה ויצרף אליה העתק מהבקשה.

(ב) בעל דירה רשאי, בתוך חמישה עשר ימים מהיום שבו נמסרה לו ההודעה, להגיש למפקח טענות בכתב בקשה לבקשה.

(ג) המפקח ידון בבקשה ובטענות שהוגשו לו, אם הוגשו, על סמך החומר בכתב שהוגש לו, בלי לשמוע את הצדדים, ואולם הוא רשאי, מטעמים מיוחדים, להורות על קיום דיון לפניו.

(ד) לאחר הדיון בטענות כאמור בתקנת משנה (ג) או עם תום המועד להגשת טענות – אם לא הוגשו, ייתן המפקח צו לתיקון צו הרישום או ידחה את הבקשה.

(ה) כללה הבקשה לתיקון צו הרישום תשריט מתוקן, יחולו על הצו לתיקון צו הרישום הוראות תקנה 55(ב), בשינויים המחויבים.

35. אילנה מתגוררת בבית משותף והגג הוא חלק מהרכוש המשותף. בעקבות חיבתה של אילנה למקלחות חמות ובעקבות חשבון החשמל האחרון שקיבלה, החליטה אילנה להתקין דוד שמש על גג הבית המשותף. על הגג די מקום להתקין דודי שמש לכל הדיירים, אך אף לא אחד מהם נהג כך והדיירים כלל לא עושים שימוש בגג. תקנון הבית המשותף אינו מייעד שימוש לגג. הוועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה את ההתקנה, וההתקנה לא צפויה לפגוע בחזות המבנה.

מה הדין?

- א. אילנה זקוקה לאישור של שלושה רבעים מבעלי הדירות בבנין.
- ב. אילנה זקוקה לאישור של שני שלישים מבעלי הדירות בבנין.
- ג. אילנה זקוקה לאישור של מחצית מבעלי הדירות בבית.
- ד. אילנה אינה זקוקה לאישור מבעלי הדירות, והיא רשאית לפועל על דעת עצמה.

תשובה ד' - סעיף 59 א לחוק המקרקעין

בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים

59(א) מקום שבו בית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן – בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

(ב) באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שנסיבות הענין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א).

(ג) אין בקביעה שבוית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגרוע מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שהחזקתו וניהולו לא הופרדו.

36. יואב אבישי ועמשה רכשו יחד שדה מקרקעין באזור הגלבע, בחלקים שווים. מכיוון ששלושתם חברים זה שנים רבות, החליטו להסכים בהסכם השיתוף כי כל שותף רשאי למכור את חלקו לצד השליש רק בחלוף 10 שנים מיום חתימת ההסכם ובהסכמת שני השותפים האחרים בלבד. עמשה החליט למכור את חלקו לאבנר תמורת תשלום כספי גבוה מהמקובל, אל יואב ואבישי מתנגדים לכך נרחצות.

מה הדין?

- א. עמשה רשאי למכור את חלקו לאבנר מיד.
- ב. עמשה רשאי למכור את חלקו לאבנר רק בחלוף 5 שנים מיום חתימת ההסכם.
- ג. עמשה רשאי למכור את חלקו לאבנר רק בחלוף 10 שנים מיום חתימת ההסכם.
- ד. עמשה לא יתנהל רשאי למכור את חלקו לאבנר אלא לאחר קבלת הסכמה של יואב ושל אבישי.

תשובה ב' - סעיף 34(ב) לחוק המקרקעין

זכות השותף לעשות בחלקו

34(א) כל שותף רשאי להעביר חלקו במקרקעין המשותפים, או לעשות בחלקו עסקה אחרת, בלי הסכמת יתר השותפים.

(ב) תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה זכות כאמור בסעיף קטן (א) אין כוחה יפה לתקופה העולה על חמש שנים.

37. שלי ותמי שותפות במקרקעין ורשומה לטובתן זכות קדימה הדדית ביחס למקרקעין. שלי, אשר מעוניינת למכור את חלקה במקרקעין, מודיעה על כך לתמי בכתב, מציינת את התמורה המתבקשת בגין חלקה במקרקעין, ומציעה לה לרכוש את חלקה בטרם מכירתם לצד ג'. תמי מתלבטת, ולבסוף מודיעה לשלי בחלוף 30 יום כי היא מעוניינת לרכוש את חלקה במקרקעין ובחלוף 7 ימים נוספים אף מפקידה בידי הרשם את סכום התמורה בצירוף המיסים הנדרשים. שלי מודיעה לטלי כי העסקה כבר לא רלוונטית היות שיום לפני שהפקידה את התמורה בידי הרשם, מכרה שלי את חלקה במקרקעין לצד ג' ששילם באותו היום את מלוא התמורה בגין חלקה במקרקעין.

מה הדין?

- א. שלי הייתה רשאית למכור את חלקה במקרקעין לצד ג' היות ששילם את מלוא התמורה בגין כך.
- ב. שלי לא הייתה רשאית למכור את חלקה במקרקעין לצד ג' היות שתמי שותפתה למקרקעין ורשומה לטובתה זכות קדימה במקרקעין.
- ג. **שלי הייתה רשאית למכור את חלקה במקרקעין לצד ג' היות שתמי לא הפקידה בידי הרשם את מלוא התמורה בגין המקרקעין בצירוף מיסים נלווים בתוך 30 יום ממועד קבלת הצעתה של שלי.**
- ד. שלי לא הייתה רשאית למכור את חלקה במקרקעין לצד ג' היות שתמי הודיעה לה בתוך 30 יום ממועד הצעתה כי ברצונה לרכוש את המקרקעין.

תשובה ג' - סעיפים 99, 102 לחוק המקרקעין

זכות קדימה על פי הסכם

99(א) בעל מקרקעין, או בעל חלק בלתי מסויים במקרקעין משותפים, רשאי לרשום זכות קדימה לגבי המקרקעין, או לגבי חלקו בהם, לטובת אדם פלוני, ומשעשה כן, לא יהיה זכאי להעבירם לאחר, אלא אם הציע אותם תחילה לבעל זכות הקדימה.
(ב) על זכות הקדימה לפי סעיף זה, יחולו הוראות הסעיפים 102-105, בכפוף למוסכם בתנאי הזכות.

רכישה על-פי זכות קדימה

102(א) הצעה לבעל זכות קדימה תהיה בכתב, שישלח בדואר רשום, ותציין את המחיר הנדרש בעד המקרקעין המוצעים; העתק מההצעה יישלח לרשם.
(ב) תוך שלושים יום מיום קבלת ההצעה רשאי בעל זכות הקדימה לשלם את המחיר הנדרש, בצירוף כל מס או תשלום חובה אחר המגיע ממנו בקשר לרכישה, או להפקידם בידי הרשם, ומשעשה כן, יראו את הצדדים כאילו נעשה ביניהם הסכם להעברת המקרקעין במחיר הנקוב בהצעה; הופקד המחיר, ישולם למציע עם גמר העסקה.
(ג) בעל זכות קדימה שלא שילם או הפקיד את הסכומים האמורים בסעיף קטן (ב) תוך המועד הקבוע באותו סעיף קטן, רואים אותו, בתום המועד האמור, כמי שסירב לרכוש את המקרקעין.
(ד) היו שני בעלי זכות קדימה או יותר, תישלח ההצעה לכולם; הסכימו כולם, או אחדים מהם, לרכוש את המקרקעין המוצעים, ינהגו כאמור בסעיף קטן (ב) לפי חלקו של כל אחד מהם בזכות הקדימה; סירב אחד מהם לרכוש, יעמוד חלקו לזכותם של השאר.

38. שירי ולירי שותפות במקרקעין. בין השתיים קיים הסכם שיתוף ולפיו הן אינן רשאיות לדרוש את פירוק השיתוף במקרקעין לתקופה של 5 שנים ממועד חתימת הסכם השיתוף (להלן: "התניה בהסכם"). בחלוף 3.5 שנים ממועד חתימת ההסכם נתגלעו בין השתיים חילוקי דעות מהותיים באשר לפרויקט בנייה שלירי מעוניינת לקדם בשטח המקרקעין כאשר שירי פועלת במכוון ובחוסר תום לב למען סיכול הפרויקט. לירי מעוניינת לפרק את השיתוף בין השתיים אך אובדת עצות בשל התניה בהסכם.

מה הדין?

- א. לירי רשאית לבנות גדר שתחלק את המקרקעין בשל התנהלותה חסרת תום הלב של שירי.
- ב. לירי צריכה להמתין בסבלנות עד לחלוף 5 שנים ממועד ההסכם, ואז תוכל לפנות לבית המשפט בתביעה לפירוק השיתוף.
- ג. לירי יכולה לפנות לבית המשפט ולהגיש תביעה לפירוק שיתוף בשים לב להתנהלותה של שירי. בית המשפט יהיה רשאי לצוות על פירוק השיתוף, ובלבד שחלפו 5 שנים מיום חתימת ההסכם.
- ד. לירי יכולה לפנות לבית המשפט ולהגיש תביעה לפירוק שיתוף בשים לב להתנהלותה של שירי. בית המשפט יהיה רשאי לצוות על פירוק השיתוף.

תשובה ד'- סעיף 37 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

הזכות לתבוע פירוק השיתוף

37(א) כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף.
(ב) היתה בהסכם שיתוף תניה השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין.

39. ברח' אלכסנדרוני בתל אביב ממוקם מבנה שהוא "בניין רכבת" שכולל אגפים ומתקנים נפרדים. בין המשפחות שמתגוררות במבנה זה מתעוררים חילוקי דעות באשר לנשיאה בהוצאות ההחזקה של הרכוש המשותף (להלן: "שאלת הוצאות ההחזקה") ובאשר להצמדה של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף לדירות מסוימות (להלן: "שאלת ההצמדה"). אין בתקנון הבניין הוראות בנושאים אלה. המפקחת נדרשת להכריע בסכסוך זה.

מה הדין?

- א. למפקחת סמכות להכריע בשאלת הוצאות ההחזקה אך לא בשאלת ההצמדה.
- ב. למפקחת אין סמכות להכריע בשאלות הנ"ל.
- ג. למפקחת סמכות להכריע בשאלות ההצמדה אך לא בשאלת הוצאות ההחזקה.
- ד. למפקחת סמכות להכריע הן בשאלת הוצאות ההחזקה והן בשאלת ההצמדה.

תשובה א'- סעיף 59 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; רע"א 2575/18 שרון יעקבסון ואח' נ' אסתר לוין ואח'.

בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים

59(א) מקום שבו שותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן – בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.
(ב) באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שניסיבות הענין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א).
(ג) אין בקביעה שבוית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגרוע מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שהחזקתו וניהולו לא הופרדו.

40. במשך שנים אורי מחנה את רכבו הפרטי במעבר צדדי שצמוד לבית הפרטי שלו אך שייך למקרקעין של שכנו – דוד. בחלוף 25 שנים מאז שהחל השימוש האמור, מוכר דוד את המקרקעין לחזי. אורי ממשיך להחנות את רכבו באותו מעבר. בחלוף 7 שנים נוספות מאז שחזי רכש את המקרקעין מחליט חזי להפסיק את השימוש הנ"ל, ומודיע לאורי כי אין לו זכות להחנות את רכבו במעבר זה.

מה הדין?

- א. בנסיבות המתוארות לאורי אין זכות להמשיך ולהחנות את רכבו כאמור, היות שחזי הודיע לאורי על התנגדותו בחלוף 7 שנים מאז שרכש המקרקעין.
- ב. **בנסיבות המתוארות לאורי יש זכות להמשיך ולהחנות את רכבו כאמור, היות שרכש את הזכות ואף רשאי לדרוש את רישומה.**
- ג. בנסיבות המתוארות לאורי אין זכות להמשיך ולהחנות את רכבו כאמור, היות שדוד לא הודיע לחזי בעת מכירת המקרקעין כי אורי עושה שימוש בזכות זו.
- ד. בנסיבות המתוארות לאורי, אין זכות להמשיך ולהחנות את רכבו כאמור, היות שאורי לא רשם את השימוש בזכות זו בפנקסי רישום המקרקעין עובר לרכישת המקרקעין על ידי חזי.

תשובה ב' – סעיפים 92 עד 94 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

הזכאים

92. זיקת הנאה יכול שתהא לטובת מקרקעין (להלן – מקרקעין זכאים) או לטובת אדם פלוני, לטובת סוג בני אדם או לטובת הציבור.

צורות הזיקה

93(א) זיקת הנאה יכול שתקבע –

(1) כי בעל המקרקעין הזכאים או מי שהזיקה ניתנה לטובתו זכאי לשימוש מסויים במקרקעין הכפופים;

(2) כי בעל המקרקעין הכפופים חייב להימנע מביצוע פעולה מסויימת באותם מקרקעין.

(ב) זיקת הנאה לטובת מקרקעין יכול גם שתקבע כי בעל המקרקעין הכפופים חייב לבצע בהם פעולה מסויימת או שלא יהיה זכאי למנוע ביצוע פעולה מסויימת במקרקעין הזכאים.

(ג) על אף האמור בסעיף 13 יכול שתהא זיקת הנאה לגבי חלק מסויים במקרקעין.

זיקה מכוח שנים

94(א) מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה.

(ב) הודעה בכתב של בעל המקרקעין למי שמשתמש בזכות כאמור, לרבות הודעה לציבור, שהוא מתנגד לשימוש בזכות, מפסיקה את התקופה האמורה בסעיף קטן (א).

41. חלקה בבעלותו של תומר בגבעתיים הופקעה בהודעה של שר האוצר לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) לפני 6 שנים, והרשות המפקיעה תפסה חזק במקרקעין. תומר מעוניין לקבל פיצויים בגין הפקעת המקרקעין.

מה הדין?

- א. התביעה תתיישן כעבור 7 שנים.
- ב. התביעה תתיישן כעבור 15 שנים.
- ג. התביעה תתיישן כעבור 25 שנים.
- ד. אם המקרקעין רשומים בפנקס הזכויות, התביעה לא תתיישן.

תשובה א' - סעיף 5 לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958; דנ"א 1595/06 עזבון המנוח אדוארד ארידור נ' עיריית פתח תקווה

הזמן להתיישנות

5. התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן – תקופת ההתיישנות) היא –

(1) בשאינו מקרקעין – שבע שנים ;

(2) במקרקעין – חמש עשרה שנה ; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר סידור זכות קנין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין) – עשרים וחמש שנה.