

## העברת בעלות לחוכר בעסקאות תמ"א 38 - מקרקעי ישראל

להלן הוראות נוהל משותפות לאגף רישום והסדר מקרקעין ורשות מקרקעי ישראל הנוגעות לעסקאות תמ"א 38, המסדירות את אופן העברת הבעלות לחוכר במקרקעי ישראל ביחידה הרישומית החדשה או ביחידות החדשות שנוצרו בהתאם לתמ"א, ואת אופן רשום הזכויות של הרוכשים החדשים ביחידות החדשות.

### בנוהל זה:

**שלב א' – תמ"א 38** - תיקון צו הבית המשותף תוך יצירת יחידה רישומית (להלן: "יחידה הרישומית") בה נרשמים בעלי זכות הבעלות/חכירה לפי זכותם ביחידות הקיימות (להלן: "יחידות המקור").

**שלב ב' – תמ"א 38** - תיקון צו הבית המשותף ויצירת יחידות חדשות שנבנו במסגרת החיזוק. היחידות החדשות בשלב זה נרשמות בבעלות/חכירה של בעלי הזכויות הנובעות מהיחידה הרישומית, תוך ייחוד הערות האזהרה של היזם/רוכשי היחידות מהיזם/שעבודים, ליחידות החדשות. בשלב זה מתבטלת היחידה הרישומית.

### א. העברת הבעלות לחוכר/ים שהפכו לבעלים ביחידות המקור, גם ביחידה הרישומית או ביחידות החדשות שנוצרו במסגרת שלב ב':

במקרים שבהם הועברה הבעלות לחוכר/ים ביחידות המקור אך לא הועברה לו/להם ביחידה הרישומית או ביחידות החדשות שנוצרו בשלב ב', ניתן להעביר לו/להם את הבעלות גם ביחידה הרישומית או ביחידות החדשות שנוצרו בשלב ב', בכפוף להמצאת אישור רמ"י, באמצעות מכתב חתום על ידי נציג אגף בעלות ורישום שהורשה לכך מטעמה, המאשר את העברת הבעלות. הבעלות תועבר בשלמות אלא אם כן תפרט רמ"י בהודעתה אחרת.

עם רישום הבעלות כאמור לעיל, תירשם הערה בדבר הגבלה על העברה לזרים בכל מקום בו נרשמה הבעלות, וכל ההערות והשעבודים ייקשרו על החלק בבעלות.

למען הסר ספק יובהר כי אין צורך באישורי מיסים והסכמות לביצוע רישום זה. פעולה זו תבוצע בלשכת הרישום.

### ב. העברת הבעלות ביחידה הרישומית לחוכר/ים שהפכו לבעלים ביחידות המקור לפני ביצוע תיקון צו בית משותף - שלב ב':

בעת טיפול בתיקון צו שלב ב' יש לבדוק את מצב הזכויות ביחידה הרישומית ממנה נגזרות היחידות החדשות. ככל שביחידות המקור הועברה בעלות לחוכרים ולא הועברה ביחידה הרישומית, יש להפנות את המבקשים לרמ"י לצורך המצאת אישור כמפורט בסעיף א' לעיל. עם קבלת אישור רמ"י, יוגש תיק ללשכת הרישום לשם רישום הבעלות ביחידה הרישומית בהתאם לאמור בסעיף א' לעיל. לאחר התיקון יימשך הטיפול בבקשה לתיקון צו הבית המשותף בלשכת המפקח.

**ג. מקרה מיוחד: העברת הבעלות ביחידה הרישומית או ביחידות החדשות לרוכשי היחידות החדשות,**

**במקרה שחלק מהחוכרים ביחידות המקור לא זכאים לבעלות בהתאם לכללי רמ"י:**

כאשר חלק מבעלי הזכויות ביחידה הרישומית או ביחידות החדשות הינם בעלי זכות בעלות וחלקם בעלי זכות חכירה, ואינם זכאים לבעלות בהתאם לכללי רמ"י, ומוגשת לרישום עסקת העברת זכויות על שם הרוכשים החדשים, יועברו הזכויות על שם **בבעלות** באופן הבא:

- זכויות הבעלות יועברו באמצעות שטר מכר.
- זכויות החכירה יועברו באמצעות שטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל (העברת זכות שכירות) ללא צורך בחתימת רמ"י על השטר.

העברת הזכויות תבוצע בהתאם לנהלים המקובלים, ובכפוף להמצאת אישורי מיסים המתייחסים להעברות כאמור.

**בנוסף**, לשטרי העברת זכות השכירות יצורף אישור רמ"י כאמור בסעיף א' לעיל **בנוגע לרוכשים החדשים**, וזכויות החכירה של הרוכשים החדשים יועברו לבעלות, כמפורט בסעיף א' לעיל (ללא אישורי מיסים וללא צורך בהסכמות). במקרה זה יועתקו השעבודים על הבעלות (ובכלל זה המשכנתאות, אף אם שטרי המשכנתה התייחסו לזכות החכירה).

**ד. מקרה חריג: העברת זכות החכירה לרוכש ביחידות החדשות כאשר קיים שוני במועד תום תקופת החכירה**

**ביחידה הרישומית או ביחידות החדשות, ובהתאם לכללי רמ"י לא ניתן להעביר למי מהחוכרים את הבעלות:**

מדובר במקרה חריג ובנסיבות בהן לא ניתן להעביר את הבעלות לחוכרים על פי כללי רמ"י. העברת הזכויות לחוכרים החדשים בדירות החדשות תבוצע באמצעות שטרות לפעולות שכירות במקרקעי ישראל (העברת זכות חכירה ללא צורך בחתימת הרשות ע"ג השטר). העברת הזכויות תבוצע בהתאם לנהלים המקובלים, ובכפוף להמצאת אישורי מיסים המתייחסים להעברות כאמור.

**בנוסף** יצורף לשטר זה מסמך ייעודי (שייקבע על ידי אגף רישום והסדר מקרקעין ורמ"י), חתום על ידי כל הצדדים הרלוונטיים (רמ"י ומקבל הזכות) שמורה על ביטול החכירות ורישום חכירה חדשה תוך ציון תקופה ותנאים עדכניים. לצורך ביטול החכירות ורישום חכירה חדשה כאמור, לא יידרשו אישורי מיסים. במקרה זה יועתקו השעבודים על החכירה החדשה.

אטי בן עטר

מנהלת אגף בכיר בעלות ורישום

ש. הייזלר, עו"ד

הממונה על המרשם, ומנהל רישום והסדר מקרקעין