

י"ז תמוז, תשע"ז  
11 יולי, 2017

## הנחיות לרישום הערה על הגבלת העברת זכויות בפרויקטים של "מחיר למשתכן"

בפרויקטים של "מחיר למשתכן" קיימת הגבלה על העברת זכויות למשך 5/10 שנים ממועד קבלת טופס 4, בהתאם למצוין בחוזה. מגבלה זו מעוגנת הן בתנאי המכרז והן בחוזי החכירה. עם זאת, משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל החליטו כי המגבלה על העברת הזכויות תהיה 5 שנים בכל הפרויקטים, גם באלה בהם ההגבלה הייתה ל-10 שנים.

על מנת למנוע העברת זכויות בתקופה הנ"ל, בנכסים הנרשמים בטאבו בחכירה או בבעלות (במסגרת הרפורמה), יש לרשום הערת אזהרה בדבר הגבלה זו אשר תוקפה יהיה ל-5 שנים, בהתאם למצוין בחוזה.

הנחייה זו, המשותפת לרשות מקרקעי ישראל, אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים ומשרד הבינוי והשיכון, מפרטת את המסמכים הדרושים לצורך רישום וביטול ההערה, חלקו של כל אחד מהגופים השותפים בתהליך העבודה, והביטוי הרישומי של ההערה בפנקסי המקרקעין.

### 1. בקשה לרישום הערת אזהרה לפי סעיף 126:

- 1.1 מצ"ב נוסח בקשה לרישום הערת אזהרה במסגרת "מחיר למשתכן" לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- 1.2 מוטב ההערה: "מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון".
- 1.3 הבקשה תחתם ע"י המתחייב בלבד, ללא צורך בחתימת מוטב הערת האזהרה.
- 1.4 תוקף ההערה יהיה 5 שנים מיום קבלת טופס 4, בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם ע"י הזוכה במכרז לטובת משב"ש, ויתייחס לכל היחידות באותה חלקה בבית המשותף.
- 1.5 כתב ההתחייבות לא יצורף לבקשה שתוגש ללשכת רישום המקרקעין.
- 1.6 בסעיף 2 בטופס הבקשה ירשם מועד סיום תוקף ההערה.
- 1.7 ההערה שתירשם בנסח הרישום:

**"הערה מכוח הסכם מחיר למשתכן בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למעט משכנתה וזיקת הנאה, עד ליום \_\_\_\_\_"**

- 1.8 האגף לרישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים הודיע כי מאחר שמדובר בבקשה לרישום הערה לטובת המדינה ולבקשתה, הפעולה פטורה מאגרה.

### 2. רישום זכויות בכפוף לרישום הערת האזהרה:

- 2.1 רישום זכויות המשתכנים בכפוף לרישום הערת האזהרה יהיה רק לאחר רישום הבית המשותף.
- 2.2 לא ניתן יהיה לרשום ההערה לפני רישום הבית המשותף, ואולם אין בכך כדי לגרוע מזכות

לרישום הערה אזהרה רגילה (הימנעות או ביצוע עסקה) על החלקה בהתאם להסכם עם הבעלים הרשום.

- 2.3 ככל שמדובר על נכסים הזכאים לבעלות רפורמה ללא תמורה או ששולמה התמורה, ניתן יהיה לרשום את המשתכנים במכר בכפוף לרישום הערת האזהרה.
- 2.4 בנכסי קק"ל הזכאים לבעלות ללא תמורה או ששולמה התמורה, ירשמו המשתכנים בחכירה בכפוף לרישום הערת האזהרה.  
בנכסים אלה ניתן יהיה להטביע ע"ג השטרות את החותמת "אין הגבלה בהעברה ובהורשה",  
והמשמעות היא שאין צורך בהסכמת רמ"י לביצוע העברת הזכויות, אך יש צורך באישור משב"ש להעברה כל עוד הערת האזהרה שנרשמה לטובתה הינה בתוקף.
- 2.5 למען הסר ספק גם במקרים בהם זכויות הקבלן נרשמו בחכירה על תתי החלקות בבית המשותף, בעת העברת הזכויות למשתכנים תצורף בקשה לרישום הערת אזהרה כמפורט לעיל.

### 3. מסמכי הרישום:

בנוסף למסמכי הרישום הנדרשים לצורך רישום זכויות ומפורטים באתר רמ"י ובאתר משרד המשפטים, יוגשו לרמ"י המסמכים הבאים:

- 3.1 מסמך חתום על ידי הקבלן המפרט את תתי החלקות אשר שווקו במסגרת מחיר למשתכן ואשר לגביהן יש צורך ברישום הערת אזהרה על הגבלת העברת הזכויות, וכן את תתי החלקות אשר לא חלה עליהן ההגבלה האמורה. משב"ש יבצע בקרה על עמידה בכל תנאי המכרז של מחיר למשתכן, לרבות עמידה בתנאי ההגבלה הנ"ל.
- 3.2 בקשה לרישום הערת האזהרה בנוסח המצ"ב, שבה ימולאו כל הפרטים ומועד תוקף ההערה, חתומה ע"י המתחייבים ו/או מיופה כוחם (בצירוף ייפוי כוח מתאים) ומאומתת ע"י עו"ד.
- 3.3 כתב התחייבות ובו ציון מועד סיום תוקף הערת האזהרה בדבר הגבלה על העברת זכויות.
- 3.4 רמ"י תטביע ע"ג השטרות חותמת בנוסח:

**" יבוצע רק במקביל לרישום הערת אזהרה מכוח הסכם "מחיר למשתכן" "**

### 4. ביטול ההערה:

- 4.1 ככל שפג תוקף ההערה ואחד הצדדים יבקש לבטלה – הרשם ימחק ההערה מכוח הבקשה.
- 4.2 ככל שפג תוקף ההערה ותקבל בקשה לביצוע פעולה בנכס - הרשם ימחק את ההערה ללא צורך בהסכמת מי מהצדדים להערה.
- 4.3 ככל שהערה בתוקף – ניתן יהיה לבטלה רק לבקשת מוטב ההערה, משרד הבינוי והשיכון, ו/או בעת העברת הזכויות כמפורט בסעיף 5 להלן.

5. העברת זכויות בתקופת ההגבלה:

5.1 חריגים:

כל בקשה להעברת זכויות בתקופת ההגבלה תועבר למשב"ש לצורך דיון ואישור בוועדת החריגים המשותפת למשב"ש ורשות מקרקעי ישראל.  
ככל שאושרה העברת הזכויות, יש להמציא בקשה לביטול הערת האזהרה חתומה ע"י משב"ש.

5.2 העברת זכויות בירושה:

- 5.2.1 בכל מקרה של פטירת הרוכש/ים המקוריים או חלקם יירשמו היורשים בכפוף להערת האזהרה בגין הגבלה על העברת זכויות.
- 5.2.2 הערת האזהרה תמשיך לחול על היורשים והרוכשים המקוריים הנותרים.  
יחד עם זאת, במקרה של פטירת כל בעלי הזכויות המקוריים בתקופת ההגבלה, משב"ש רשאי ביוזמתו או לבקשת אחד מהיורשים להמציא בקשה לביטול הערת האזהרה.

אטי בן-עטר  
מנהלת אגף בכיר בעלות ורישום  
רשות מקרקעי ישראל

עו"ד שלומי הייזלר  
הממונה על המרשם  
משרד המשפטים

בנימין דרייפוס  
מנהל אגף בכיר שיכון ורישום  
משרד הבינוי והשיכון