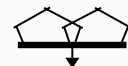




משרד המשפטים

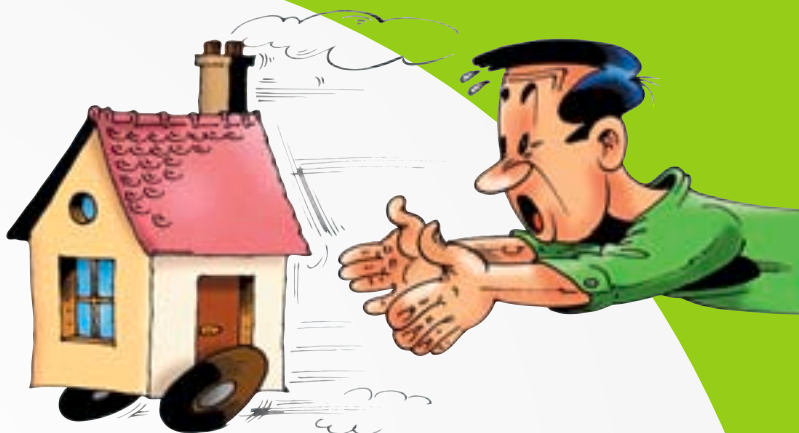


משרד הדיור והשכון

האם הדירה שלכם היא באמת שלכם?



כל מה שכדאי לדעת על
רישום זכויות מקרקעין



מאות אלפי בעלי דירות בישראל אינם מודעים לכן שבעלותם על הנכס היקר ביותר שברשותם אינה מעוגנת כחוק. מה זאת אומרת, תתפלאו בוודאי, הרי אנחנו בעלי הדירה, שילמנו את תמורתה במיטב כספנו ויש לנו אפילו העתק של חוזה הרכישה.

עוב ויפה, אולם עליכם לדעת, כי כל עוד הדירה אינה רשומה על שמכם באגף רישום והסדר המקרקעין (טאבו) הרי המסמכים שבידיכם אינם מהווים תעודה רשמית שהדירה שרכשתם היא אכן שלכם. במקרים קיצוניים קיימת אף אפשרות למכור, לעקל או להעביר את דירתכם לידי מישהו אחר, וזאת ללא ידיעתכם.

עכשיו אתם קצת מודאגים, נכון?

אל דאגה. המטינו לקרוא וקבלו את כל המידע הדרוש כדי לוודא שהנכס היקר ביותר שברשותכם יהיה שלכם, ורק שלכם!

מדוע חשוב לקרוא בעיון את החוברת?

אחד מכל שני בעלי דירות במדינת ישראל עדיין לא רשום ככזה באגף לרישום והסדר מקרקעין (טאבו). המשמעות היא שכ-800 אלף בעלי דירות אינם יכולים להיות בטוחים לחלוטין שזכויותיהם בנכס היקר ביותר שברשותם מעוגנות כחוק ואינן ניתנות לערעור.

יש שלוש סיבות לאי-רישום הדירה:

הסיבה הראשונה היא, שעדיין לא הסתיים הליך הפרצלציה באזור. הסיבה השנייה היא, שחברת הבנייה עדיין לא סיימה את הליך רישום הבית המשותף. הסיבה השלישית היא שחברת הבנייה עדיין לא השלימה את הליך רישום זכויות המשתכן (כלומר, זכויותיכם) בדירה.

כבעלי דירה ודאי תשמחו לדעת, כי המדינה תסייע לכם במידע ובהדרכה כיצד לעגן בביטחון את זכויותיכם. המידע לו אתם זקוקים נמצא בחוברת שלפניכם, לכן חשוב כי תקראו בעיון את החוברת ולאחר מכן תפעלו לפי ההנחיות.

משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון, המרכז למיפוי ישראל, מינהל מקרקעי ישראל והאגף לרישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים מאחלים לכם הצלחה ויעמדו לרשותכם בעצה ובעזרה.



מילון מונחים

לפני שניכנס לעובי הקורה בנושא אופן רישום הבעלות על דירה עלינו להכיר כמה מונחים.

תוכנית מפורטת (תב"ע) - תוכנית המגדירה את יעוד הקרקע, חלוקת הקרקע למגרשים ואופן השימוש בהם.

פרצלציה - תכנית חלוקה שבה המדינה מעניקה מספר מזהה (תעודת זהות) לחלקת קרקע באמצעות חלוקת שטח האדמה לגושים וחלקות.

צו לרישום בית משותף - כל מבנה שיש בו שתי דירות ויותר יירשם בדרך כלל כבית משותף.

צו זה הוא אמצעי לחלוקת חלקת קרקע לתת-חלקות (דירות). על רישום דירות הבניין במסגרת צו הבית המשותף אחראית, בדרך כלל, חברת הבנייה שמכרה את הדירות.

רישום זכויות המשתכן בנכס (בתים משותפים) - הליך זה הוא הדרך שבה נרשמת דירה מסוימת על שם בעלי הזכויות בה.

רישום זכויות המשתכן בנכס (בתים פרטיים) - בית פרטי מוגדר כבית יחיד במסגרת חלקה אחת. במקרה זה, ניתן לרשום את זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין עם תום הליך הפרצלציה.

משרד הבינוי והשיכון - המשרד הממשלתי העוסק בין היתר בתחום בניה ופיתוח במסגרת הפרוגרמה של המשרד.

המרכז למיפוי ישראל - (מפ"י) יחידת סמך במשרד הבינוי והשיכון.

מינהל מקרקעי ישראל - מנהל את אדמות המדינה והלאום ומחכיר אותן לצרכים שונים. רוב הסיכויים שדירתכם נבנתה על אדמה בניהול המינהל.

האגף לרישום והסדר מקרקעין (טאבו) - הגוף הרושם את נכסי הנדל"ן בפנקסי המקרקעין ונותן לרישום תוקף חוקי. המסמך המוכיח כי הדירה נרשמה כחוק על-שם בעליה הוא נסח רישום שמנפיק האגף בתום הליכי הרישום. הרישום בפנקסים הוא פומבי, וכל אדם יכול לגשת לאחת מלשכות רישום המקרקעין (הטאבו) ברחבי הארץ ולבקש לדעת את מצבו החוקי של נכס מסוים. (בתשלום אגרה).

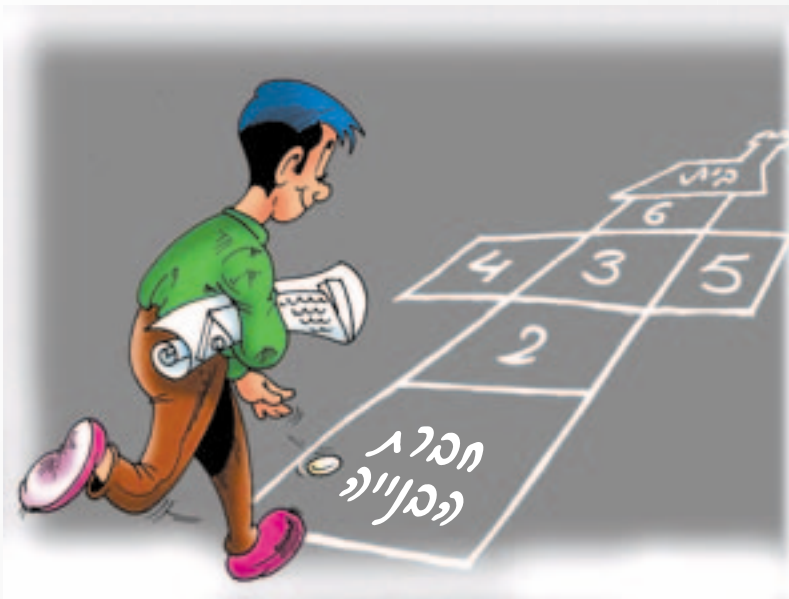
חברת בנייה - החברה שממנה נרכשה הדירה. חברת הבנייה אחראית כלפי הרוכש לסיים את הליכי הרישום של צו הבית המשותף (בבתים משותפים) ואת רישום הזכויות של הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

נסח רישום - העתק של הרישום בלשכת רישום המקרקעין (הטאבו), המעיד על בעלי הזכויות הרשומים בדירה.

תפקיד חברת הבנייה

במסגרת רישום זכויות במקרקעין

חברת הבנייה, ממנה נרכשה הדירה, אחראית כלפי הרוכש לסיים את כל הליכי רישום הפרצלציה, תשריט וצו הבית המשותף (בבתים משותפים) ואת הליכי רישום הזכויות של הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). לצורך רישום זה גובה החברה, בדרך כלל, מהרוכשים תשלום מראש עבור הוצאות הרישום. עד לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, נוהגות חברות הבנייה לנהל רישום פנימי, האמור לשקף את המכירה לרוכש הראשון, את העברת הזכויות מרוכש אחד למשנהו וכן שינויים שונים החלים במשך הזמן (ירושה, משכנתא וכו').



תפקידו של משרד הבינוי והשיכון

במסגרת רישום זכויות במקרקעין

- משרד הבינוי והשיכון עוסק בין היתר בשלושת התחומים הבאים:
- ייזום הליכי פרצלציה באתרים שנבנו ביוזמת משרד הבינוי והשיכון אשר בהם יותר מחברה בונה אחת, כדי להקל על חברות הבנייה.
- יישום חוק רישום שיכונים ציבוריים.
- מעקב אחר ביצוע הליכי רישום זכויות של רוכשי הדירות באגף לרישום והסדר מקרקעין (טאבו) על ידי חברות הבנייה, שבנו במסגרת פרוגרמת המשרד.

תפקידו של מינהל מקרקעי ישראל

במסגרת רישום זכויות במקרקעין

מינהל מקרקעי ישראל מנהל כ-93% מכלל הקרקעות במדינה. כדי להירשם כבעל זכויות בדירה הבנויה על קרקע שבניהול המינהל יש לקבל את הסכמתו. המינהל אחראי על ייזום הליכי פרצלציה באתרים שנבנו ביוזמתו (בעיקר בנייה נמוכה) וכן מנהל מעקב ומדרבן את חברות הבנייה לרשום בלשכת רישום המקרקעין, את הזכויות בדירות שנבנו על אדמות שבניהולו.

תפקידו של המרכז למיפוי ישראל

במסגרת רישום הזכויות במקרקעין

המרכז למיפוי ישראל (מפ"יי) מאשר לרישום מפות חלוקה, המתארות את גבולות החלקות בהתאם לתכניות החלוקה (פרצלציה).

תפקידו של האגף לרישום והסדר במקרקעין (טאבו)

במסגרת רישום זכויות במקרקעין

חוק המקרקעין קובע, כי כל רכישת דירה או נכס נדל"ן מקבלת תוקף סופי רק לאחר שנרשמה בפנקסי המקרקעין. את פנקסי המקרקעין מנהל האגף לרישום והסדר במקרקעין (טאבו) הפועל במסגרת משרד המשפטים.

על פי חוק רשאי כל אדם לעיין בפנקסי המקרקעין ולקבל נסח רישום המעיד על הרישום בהם. האגף לרישום והסדר במקרקעין פועל באמצעות לשכות רישום איזוריות. פרטים על הלשכה שהנכס רשום בה ניתן לקבל באגף לרישום מקרקעין שבמשרד המשפטים.

כמה זה עולה?

רישום זכויות בבתים משותפים

מאחר ועיקר ההוצאה לרישום הזכויות משולמת, בדרך כלל, בעת רכישת הדירה, כל שנותר הוא תשלום אגרות שונות הכרוכות בסיום ההליך ועלותן אינה גבוהה.

רישום זכויות בבתים של "בנה ביתך"

מינהל מקרקעי ישראל מטפל ברישום הפרצלציה. עלות הפרצלציה ורישום הזכויות (במידה ונעשה ע"י המינהל) תיגבה מן הרוכשים.

מה תקבל בסוף הדרך

רישום הדירה באגף רישום והסדר מקרקעין (טאבו) מעניק יתרונות רבים:

תוקף חוקי - לאחר שסיימתם את הליכי הרישום תוכלו לדעת בביטחון כי הדירה או הבית שרכשתם הינם שלכם. מעתה אתם זוכים להגנה המרבית הקבועה בחוק (למשל אם חברת הבנייה פשטה את הרגל או הנכס נמכר בו זמנית לרוכשים שונים).

עלייה בערך הנכס - שווי נכס שעדיין לא הסתיימו הליכי הרישום שלו עלול להיות נמוך משווי נכס רשום.

הקלות בהליכי קבלת משכנתא - בנקים נוהגים לאשר ביתר קלות משכנתאות לדירות שהליכי הרישום הסתיימו לגביהם בפנקסי המקרקעין.

העברת זכויות מהירה - העברת זכויות (קנייה ומכירה) של נכס רשום במסגרת לשכת רישום המקרקעין (הטאבו) קלה, מהירה, נוחה וזולה לעומת העברה במסגרת חברות הבניה.

חיסכון בזמן ובהתרוצצויות

- לנכס רשום יש רק כתובת אחת לבירורים - לשכת רישום המקרקעין (הטאבו) המחוזית. לנכס שאינו רשום יש כתובות רבות הגורמות להתרוצצויות, בזמן זמן וטירחה מרובה.

חיסכון בכסף - כל פעולה בנכס, שהליכי הרישום שלו לא הסתיימו, מחוייבת בתשלומים מיותרים לגופים מתווכים.



בררו את פרטי הנכס/דירה (מספר גוש/חלקה/תת חלקה) - ובדקו אם זכויותיכם רשומות:

מומלץ לפנות בשלב הראשון לחברת הבנייה שבה מרוכזים תיקי הרוכשים (לנוחותכם אנו מצרפים נוסח פנייה).

האם הפרצלציה רשומה?

לא

כן

האם נרשם צו בית משותף?

לא

כן

האם הזכויות בנכס/דירה
נרשמו בלשכת רישום המקרקעין (טאבו)

לא

כן

פנו ללשכת רישום המקרקעין (טאבו)
להוצאת נסח רישום (כרוך בתשלום אגרה)

אם שמכם מופיע בנסח זכויותיכם
בנכס/דירה רשומות בלשכת רישום
המקרקעין (הטאבו)!

בררו בחברת

הבניה את הסיבה

לעיכוב ברישום

(רצ"ב נוסח

פנייה) ובצעו

מעקב שוטף עד

לרישום

זכויותיכם

במקרקעין

נוסח פנייה בנושא רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, אותו ניתן לשלוח לחברת הבנייה.
רצוי לציין את כל המידע שברשותך (מחווה הרכישה):

לכבוד חברת:

כתובת הנכס: עיר / ישוב- שכונה/רחוב

מס' בנין- מס' דירה-

גוש- חלקה- תת-חלקה-

הבניין נבנה ע"י חברת-

והאכלוס נעשה ע"י חברת- (החברה המשכנת).

נבקשכם לבדוק ולהודיענו:

1. האם זכויותינו בדירה/בבית הנייל נרשמו על שמנו בלשכת רישום המקרקעין. אם כן, נא העבירו אלינו את פרטי הזיהוי המדוייקים של הנכס (הדירה/הבית), לאחר רישום, גוש/חלקה/תת-חלקה.
2. אם זכויותינו טרם נרשמו, נא להודיע לנו באיזה שלב נמצא התהליך (רישום פרצלציה, רישום צו בית משותף, רישום זכויות) וכן מתי צפוי תהליך הרישום להסתיים.
3. אם קיימת בעיה כל שהיא המעכבת את הרישום, נא לציין ולפרטה.

בכבוד רב,

לוט:

צילום הדף הראשון מחווה הרכישה

צילום חשבון ארנונה

צילום מחווה החכירה בו מופיעים פרטי הנכס (דירה/בית)

רוצים לדעת אם הדירה שלכם היא באמת שלכם?

לרשותכם מרכז המידע באינטרנט

www.al-harishum.moch.gov.il

באתר תוכלו למצוא את המידע הממוחשב הקיים היום במערכות משרדי הממשלה על מצב הרישום.

אם פניתם לחברה וקבלתם תשובה לא ברורה, תוכלו למלא טופס בירור המופיע באתר. הפנייה תועבר למשרד הבינוי והשיכון אשר ינתב אותה לגורם האחראי. בתום הבירור, תשלח התשובה לכתובת שמסר הפונה. תוכלו להעזר באתר גם במקביל לפנייתכם לחבי הבנייה.

עלון זה הינו לידיעה כללית בלבד. המסמך המחייב הוא לשון החוק (כל החוקים הנוגעים לנושא) וכן כל התקנות והנהלים בנוסחם המקורי, כפי שפורסמו



זכויות המקרקעין של הדירה שלך
הזכות שלך לשקט נפשי.