**צו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) (יהודה ושומרון) (מס' 1795) התשע"ח**

**נהלים**

**1.**  הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה באמצעות טופס "בקשה לרישום הערת אזהרה" במעמד צד אחד.

**א.** הבקשה לרישום הערת אזהרה תהא חתומה ע"י המתחייב ו/או הזכאי ומאומתת על ידי עורך דין או רשם בדרך שמאמתים שטר עסקה.

**ב.** במידה והמתחייב אינו בעל הזכות הרשומה – יש לצרף ייפוי כוח לרישום ההערה בחתימת בעל הזכות הרשומה, המאומת על ידי עורך דין.

**ג.** מסמך בכתב (כגון חוזה או ייפוי כוח בלתי חוזר, מקורי או בהעתק מאושר כנאמן למקור ע"י עו"ד) ובו התחייבות בכתב של בעל הזכות במקרקעין לשעבד את זכויותיו, למכור אותן או לשעבד אותן בפועל.

**ד.** לבקשה לרישום הערת אזהרה יש לצרף צילום תעודת זהות המוכיח את זהות הצדדים כשהוא מאושר כהעתק נאמן למקור על ידי עורך דין.

**ה.** היה צד לבקשה לרישום הערת אזהרה תאגיד, הוא יידרש להמציא תמצית פרטי חברה עדכנית. עורך הדין יאשר על גבי הבקשה כי בדק את מסמכי התאגיד הנדרשים בהתאם לדין.

**ז.** מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.

**ח.** הוגשה הבקשה על ידי הזכאי בלבד, יש להקפיד על כך שבבקשה תצוין כתובתו המדויקת של מי שהתחייב על דבר רישום ההערה לרבות מספר טלפון, וזאת כדי שהרשם יוכל להודיע למי שהתחייב על דבר רישום ההערה. לא צוינה בבקשה הכתובת של מי שהתחייב אין לקבל את הבקשה. יש להשאיר העתק מהאישור על ביצוע הפעולה בתיק, המעיד על מתן הודעה, כאמור.

**2.**  הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה באמצעות טופס "בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים"

**א.** רישום הערות אזהרה בהסכמת כל הצדדים המעורבים אינו בא לבטל המסלול של רישום הערות אזהרה על פי בקשת צד אחד, אלא בא להוסיף עליו.

**ב.** כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה החתומה על ידי כל הצדדים ומאומתת על ידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה, אין צורך לצרף מסמך בכתב כאמור בסעיף 1(ג') לעיל. ככל שיצורף הוא יישאר כמסמך בתיק הרישום אך בכל מקרה לא ייבדק ולא ייחתם על ידי לשכת הרישום.

**ג.** כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת מוסד בנקאי, אין צורך לצרף את כתב ההתחייבות. כככל שיצורף כתב ההתחייבות, הוא יישמר כמסמך סרוק בתיק הרישום, אך בכל מקרה הוא לא ייבדק ע"י לשכת הרישום, ולא ייחתם ע"י לשכת הרישום.

**ד.** מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.

**3.**  העתקי מסמכים לרישום הערת אזהרה במעמד צד אחד או לבקשת הרשם.

**א**. אם המסמך מהווה את האסמכתא לרישום הערת אזהרה (חוזה, ייפוי כוח בלתי חוזר, התחייבות) – ניתן לקבל העתק מאושר על ידי עורך דין (ולאו דווקא נוטריון). האמור בפסקה זו לא יחול על סוגי מסמכים לגביהם נקבע כי יש להגישם במקור בלבד (למשל התחייבות לרישום משכנתה וכן המקרים שבהם הרשם יורה על פי שיקול דעתו על הגשת מקור המסמך).

**ב**. על הצדדים להציג בפני הרשם את מסמכי המקור בצירוף העתק נאמן למקור חתום על ידי עורך דין. מסמכי המקור יושבו למבקשים לאחר עיונו של הרשם בהם ואילו העתק נאמן למקור יישאר בידי הרשם.

**4.** רישום הערת אזהרה לאחר עיקול

**א.** נרשם עיקול לפי צו של בית המשפט או של לשכת ההוצאה לפועל, ולאחר מכן מבקשים לרשום הערת אזהרה במקרקעין, הכפופים לעיקול – תירשם הערת האזהרה.

**ב.** נרשמה הערה על שעבוד לפי פקודת המיסים (גבייה) ולאחר מכן מבקשים לרשום הערת אזהרה לגבי המקרקעין הכפופים לשעבוד, לא תהא מניעה מלרשום את הערת האזהרה.

רישום עסקה באותם מקרקעין טעון הסכמה בכתב של פקיד הגבייה או הממונה על הגבייה או של בית המשפט או לשכת הוצאה לפועל, לפי העניין.

**5.** רישום הערת אזהרה בגין משכנתה על ידי כונס נכסים

אין לרשום לבקשת כונס נכסים במסגרת הליכי הוצאה לפועל, הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה לטובת קונה, אלא אם הוסמך לכך כונס הנכסים במפורש בצו המינוי או בהסכם המכר שאושר על ידי רשם ההוצאה לפועל.

**6.** הטלת עיקול על מקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה

**א**. נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין יש לרשום את צו העיקול.

**ב**. לאור האמור, הן במקרה של בקשה לרישום העסקה, נושא ההתחייבות שלפיה נרשמה הערת האזהרה והן במימוש העיקול יש להפנות את הצדדים לרשות השיפוטית המוסמכת.

**7.** רישום ירושה במקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה

**א.** כשמוגשת בקשה לרישום ירושה ונמצא, שלגבי המקרקעין הרשומים על שמו של המוריש רשומה הערת אזהרה על התחייבות של בעל המקרקעין לעשות בהם עסקה, אין הערת האזהרה כשלעצמה מונעת את רישום הירושה.

**ב.** עם זאת, יש לבדוק תחילה על איזו התחייבות בכתב הושתתה הערת האזהרה:

(1) על הסכם, או מסמך אחר או

(2) על הרשאה בלתי חוזרת

הושתתה הערת האזהרה על הסכם, או מסמך אחר - ישלח הרשם לזכאי על פי אותה הערת אזהרה - בדואר רשום + אישור מסירה (ככל שניתן) וכן בהודעה טלפונית לרבות תיעוד זהות הצדדים לשיחה ומועד קיומה - הודעה לפי הנוסח הבא:

**(*א*)** זאת להודיעך, שאני עומד לאשר לרישום את ירושת עזבונו של המנוח \_\_\_\_\_\_\_ לגבי מקרקעין \_\_\_\_\_\_\_\_ הידועים כחלקה \_\_\_\_\_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_\_\_\_\_ או הרשומים בספרי המקרקעין \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ כדף \_\_\_\_\_\_\_\_\_ של ספר \_\_\_\_\_\_\_\_ בהסתמך על בקשה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ולפי צו ירושה, שניתן ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בבית המשפט או בבית דין \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מספר תיק \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**(*ב*)** מאחר שלגבי המקרקעין האמורים רשומה הערת אזהרה, לפי שטר מס' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ואתה הנך זכאי על פי אותה הערה, על כן הנני שולח לך הודעה זו.

**(*ג*)** אם תוך 30 יום מיום שהודעה זו מגיעה לידיך לא אקבל צו של בית משפט מוסמך המונע מהיורשים לבקש את רישום הירושה הנדונה אזי, בחלוף המועד האמור, ארשום את הירושה בספרי המקרקעין בכפוף להערת האזהרה שנרשמה בזמנו.

אם לאחר משלוח ההודעה, כאמור, לא הומצא לרשם המקרקעין תוך התקופה שצוינה בהודעה צו שיפוטי האוסר על כך - תירשם הירושה בכפוף להערת האזהרה.

לעומת זאת אם נמצא שהערת האזהרה הושתתה על הרשאה בלתי חוזרת - אזי לכאורה אין המקרקעין כלולים עוד בעיזבון המוריש, שהרי גם לאחר מותו אפשר לרשום את העברת זכות הקניין בהם, על שם הזכאי לפי הערת האזהרה, בהסתמך על ההרשאה הבלתי חוזרת.

במקרה כזה יש להודיע בכתב למי שהגיש את הבקשה לרישום הירושה, כי לגבי אותם מקרקעין רשומה הערת אזהרה - בהסתמך על התחייבות של בעל המקרקעין, בהרשאה בלתי - חוזרת, לעשות בהם עסקה לטובת הזכאי - ועל כן לא תירשם ה הירושה אלא אם הערת האזהרה תימחק, אם על פי הסכמת הזכאי או לפי צו של בית משפט.

**8.** רישום הערת אזהרה על פי התחייבות שניתנה על ידי מוריש

בעל מקרקעין או בעל זכות במקרקעין שלפני מותו התחייב לעשות בהם עסקה, ולפני שהערת האזהרה נרשמה לטובת הזכאי נרשמה הירושה על שם היורשים, אפשר יהיה לרשום את הערת האזהרה על פי בקשת הזכאי, על אף שהמקרקעין אינם רשומים על שם המתחייב אלא על שם יורשיו.

הודעה על רישום ההערה תשלח אל היורשים.

**9.** רישום ירושה של זכות הנובעת מהערת אזהרה

במקרה בו נפטר הזכאי, ניתן להעביר את הערת האזהרה על שם יורשיו. לצורך כך יש להמציא צו ירושה ומסמכים רלבנטיים. הודעה על תיקון הרישום תועבר לבעלים בדואר רשום + אישור מסירה (ככל שניתן) וכן בהודעה טלפונית שתתועד בספרי המקרקעין לרבות זהות הצדדים לשיחה ומועד קיומה.

**10.** רישום מספר הערות אזהרה על אותם מקרקעין

נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה נוספת, בהסתמך על התחייבותו של הבעל הרשום של אותם מקרקעין, לגבי עסקה אחרת, אין מניעה לרשום את הערת האזהרה הנוספת, אף אם היא סותרת את נושא ההערה הראשונה. במקרה כזה לא יותר רישום עסקה באותם מקרקעין אלא בהסכמת הזכאים או לפי צו של בית המשפט.

**11.** הסבת זכות הנובעת מרישום הערת אזהרה

**א.** הצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) (מס' 1795) התשע"ח - 2018 מאפשר רישום הערת אזהרה, אך ורק לגבי התחייבות שעשה "בעל מקרקעין". לפיכך, אם בעל מקרקעין התחייב בהסכם כלפי א' לעשות בהם עסקה וא' מכר ל-ב' את הזכות שיש לו על פי ההסכם, אין ב' רשאי לרשום הערת אזהרה על פי הסכם זה.

**12.** רישום הערת אזהרה על פי התחייבות הכוללת תנאים

הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות בהסכם שכולל תנאי, כי הזכאי לא יבקש רישום הערת אזהרה - אין בתנאי זה כדי למנוע רישום הערה על פי בקשת הזכאי. במקרה כזה יש להודיע על רישום ההערה למי שהתחייב, בדואר רשום עם אישור מסירה (ככל שניתן) וכן בהודעה טלפונית שתתועד בספרי המקרקעין לרבות זהות הצדדים לשיחה ומועד קיומה.

**13.** בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי שלוח

**א.** כאשר הבקשה לרישום הערת אזהרה, מוגשת על ידי השלוח, ניתן לרושמה רק לאחר שהשלוח יציג את ייפוי הכוח המקורי או העתק נאמן למקור חתום על ידי עורך דין.

**ב.** כאשר מסמך ההתחייבות חתום על ידי שלוח, יש צורך לצרף לבקשה את ייפוי הכוח.

**14.** רישום הערת אזהרה על פי התחייבות לטובת מספר זכאים

**א.** הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי המתחייב, וההתחייבות ניתנה לטובת מספר זכאים, תירשם הערת האזהרה לטובת כל הזכאים המופיעים במסמך ההתחייבות.

ביקש המתחייב לרשום את ההערה לטובת חלק מהם או אחד מהם, תירשם הערת האזהרה רק על שם אותם זכאים או אותו זכאי שהמתחייב ביקש לרשום.

**ב.** הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי זכאי אחד מתוך מספר זכאים שלטובתם ניתנה ההתחייבות, תירשם ההערה על שמו בלבד, ולא על שם יתר הזכאים, על אף שביקש לרשמה על שם יתר הזכאים (אלא אם כן צירף ייפוי כוח).

הערה: הוראה זו לא תחול כאשר ההתחייבות ניתנה לטובת בני זוג, והבקשה לרישום הערת אזהרה הוגשה על ידי אחד מהם. במקרה זה, כאשר בן הזוג האחד מבקש לרשום ההערה גם על שם בן הזוג השני - תירשם ההערה בהתאם לבקשתו (בצירוף צילום ספח תעודת הזהות של המבקש).

**15.** בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים

**א**. משמונה כונס נכסים ומוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות שניתנה לאחר מינוי הכונס - אין לרשום הערת האזהרה, אלא אם צורפה לבקשה הסכמת הכונס.

ניתנה ההתחייבות לפני מינויו של כונס הנכסים - תירשם הערת האזהרה.

יש להודיע לכונס הנכסים על רישום ההערה.

**ב.** הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות של כונס הנכסים, על פי סמכותו, יש לרשום את הערת האזהרה.

**16.** רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוטרופוס בשם קטין

**א**. הסכם שנעשה על ידי אפוטרופוס של קטין, למכירת מקרקעי הקטין, יש לראות כהצעה בלבד ולכן אין לרשום הערת אזהרה על סמך הסכם זה, כל עוד לא אושר על ידי בית המשפט. (לבדוק)

**17.** התחייבות לרישום הערת אזהרה לזכות קטין

ניתן לרשום הערת אזהרה בגין התחייבות של בעל הזכויות במקרקעין לטובת הקטין, על פי בקשת בעל הזכות הרשומה (ולא יהיה צורך באישור בית משפט לרישום הערת האזהרה). אם לעומת זאת הבקשה לרישום ההערה מוגשת על ידי הזכאי, הקטין, כי אזי יש צורך באישור בית משפט לרישום הערת האזהרה. בכל מקרה אחר יש לבקש את אישור בית משפט כתנאי לרישום הערת אזהרה לטובת הקטין.

**18.** רישום הערת אזהרה על סמך פסק דין

**א.** כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה, והמסמך המצורף לבקשה הוא פסק דין של בית המשפט (בין אם זה פסק דין בדבר אכיפה ובין אם זה פסק דין הצהרתי) אפשר לרשום את הערת האזהרה, וזאת בתנאי שעל סמך אותו פסק דין אפשר היה לרשום את המבקש כבעל זכות במקרקעין, וכן לאחר שפסק הדין קיבל הכרה באזור על ידי קמ"ט משפטים.

**19.** רישום הערת אזהרה לטובת בנק למשכנתאות

כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות הניתנת על ידי בעל המקרקעין לטובת בנק למשכנתאות לשם הבטחת הלוואה שהבנק נותן ללווה (שהוא בדרך כלל רוכש דירה מבעל המקרקעין), יש לרשום בספרי המקרקעין את שם הלווה בסוגריים.

נוסח הרישום יהיה כדלהלן:

"הערת אזהרה לפי הצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) (מס' 1795) התשע"ח - 2018

לטובת הזכאי \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (הלווים - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(שם הבנק) (שם הלווה)

על סך \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שטר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_".

**20.** רישום הערת אזהרה למשכנתה על פי ייפוי כוח

הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות למשכנתה, בגין הלוואה שקיבל רוכש דירה, וזאת בהסתמך על ייפוי כוח בלתי חוזר המסמיך את השלוח לפעול לביצוע הפעולות הדרושות להעברת זכויות הקניין בדירה לרוכש, אך אינו כולל הרשאה מפורשת לרישום הערת אזהרה למשכנתה - ניתן להיענות לבקשה.

**21.** אימות חתימות הזכאי על בקשה למחיקת הערת אזהרה או על הסכמה

חתימת הזכאי על הסכמתו לרישום בעסקה הסותרת את תוכן ההערה וכן חתימת הזכאי למחיקת ההערה - תאומת כדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה (מול נוטריון או מול הרשם).