המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

לשכת קמ"ט רישום מקרקעין

**03 יולי 2018**

**‏ כ' תמוז תשע"ח**

**נוהל בדבר צו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) (יהודה ושומרון) (מס' 1795) התשע"ח - 2018**

1. הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה באמצעות טופס "בקשה לרישום הערת אזהרה" במעמד צד אחד (ר' טופס א') -
2. הבקשה לרישום הערת אזהרה תהא חתומה ע"י המתחייב ו/או הזכאי ומאומתת על ידי עורך דין או רשם.

**בקשה של חברה תאומת בפני עורך דין בלבד** אשר יבדוק גם את מסמכי החברה כמפורט להלן.

1. **בהנחה שהרשם** חותם על אימות חתימת הצדדים בפניו עליו לוודא הגשת המסמכים המבססים את הזכות לרישום הערת אזהרה לרבות התחייבות בכתב של בעל הזכות במקרקעין לשעבד את זכויותיו, למכור אותן או לשעבד אותן בפועל, מקור או נאמן למקור חתום על ידי עורך דין.

ובכלל זאת:

* הסכם מכר חתום על ידי שני הצדדים הכולל בין היתר את תיאור המקרקעין הספציפיים, תאריך וחתימת הצדדים;
* ייפוי כוח מיוחד לרישום הערת אזהרה שנערך ונחתם בפני עורך דין;
* צילום תעודות זהות של שני הצדדים.

1. **לבקשה לרישום הערת אזהרה המאומתת על ידי עורך דין** יש לצרף את המסמכים האמורים במקור או בהעתק מאושר כנאמן למקור ע"י עו"ד וכן לצרף צילום תעודת זהות המוכיח את זהות הצדדים כשהוא מאושר כהעתק נאמן למקור על ידי עורך דין. התחייבות לרישום הערת אזהרה תוגש במקור.
2. היה צד לבקשה לרישום הערת אזהרה תאגיד, יאשר עורך הדין על גבי הבקשה כי בדק את מסמכי התאגיד הנדרשים בהתאם לדין (וכמפורט בטופס הבקשה).
3. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.
4. **הוגשה הבקשה על ידי אחד הצדדים בלבד**, יש להקפיד על כך שבבקשה תצוין כתובתו המדויקת של הצד השני לרבות מספר טלפון, וזאת כדי שהרשם יוכל להודיע לו על דבר רישום ההערה. לא צוינו בבקשה מלוא הפרטים של הצד השני אין לקבל את הבקשה. יש להשאיר העתק מהאישור על ביצוע הפעולה בתיק, המעיד על מתן הודעה, כאמור.
5. הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה באמצעות טופס "בקשה לרישום הערת אזהרה" שתוגש בהסכמת כל הצדדים (ר' טופס א') -
6. רישום הערות אזהרה בהסכמת כל הצדדים המעורבים אינו בא לבטל המסלול של רישום הערות אזהרה על פי בקשת צד אחד, אלא בא להוסיף עליו.
7. **כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה החתומה על ידי כל הצדדים ומאומתת על ידי עורך דין, אין צורך לצרף מסמכים למעט התחייבות לרישום הערת אזהרה (מקור).** ככל שיצורפו מסמכים אחרים הם יתויקו בתיק הרישום אך בכל מקרה לא ייבדקו ולא ייחתמו על ידי לשכת הרישום.
8. אף כאשר מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה **בהסכמת כל הצדדים** וחתומה על ידי עורך דין בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת מוסד בנקאי, יש צורך לצרף את כתב ההתחייבות במקור (ר' טופס א').
9. מסמכים נוספים בהתאם לנסיבות, להנחת דעתו של הרשם.
10. אחריות מנהלי הלשכות והרשמים –

באחריות מנהלי לשכות המקרקעין לנהל את פנקסי רישום הערות האזהרה בכל לשכה.

יובהר כי בכל מקום בו רישום הערת האזהרה אינו נסמך על ספר המקרקעין המקורי, מחויב בטרם רישום הערת האזהרה לבדוק את המצב הרישומי של המקרקעין בספר המקרקעין המקורי ולוודא כי אין מניעה לרישומה.

1. שיטת מספור וסימול –
2. לצורך מעקב ומספור סידורי של הערות האזהרה הנרשמות, נפתח פנקס טבלאי ממוחשב הנקרא "פנקס הערות אזהרה". בכל פנקס הערות אזהרה שבכל לשכה יקבלו הערות האזהרה מספר המורכב ממספר סידורי רץ, סימול לשכה, ושנה (בשתי ספרות) (משמאל לימין) לפי התבנית:

{שנה} / {מספר סידורי רץ} / {לשכה}

1. כל לשכה תקבל סימול על פי הפירוט הבא:

רמאללה= 10

חברון= 20

בית לחם= 30

יריחו= 40

שכם= 50

ג'נין= 60

טול כרם – קלקיליה= 70

מעלה אדומים= 80

אריאל= 90

ישראלי = 100

1. יובהר כי לצד הרישום בפנקס הערות האזהרה, תירשם הערת האזהרה בספרי המקרקעין.
2. עם רישום הערת האזהרה בספרי המקרקעין יועבר לצדדים מכתב בדבר רישום הערת האזהרה (טופס ד').
3. מחיקת הערת אזהרה -
4. הבקשה למחיקת הערת אזהרה תוגש על ידי מי מהצדדים בטופס "בקשה לביטול הערת אזהרה" חתום מאומת ועל ידי עורך דין (טופס ב').
5. הערת אזהרה תמחק על פי צו בית משפט (לאחר שהוכר כדין באזור ככל הנדרש) או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם אחד מאלה:
   * הצדדים המעוניינים הסכימו למחיקה – שני הצדדים יחתמו על טופס ב';
   * עילת ההערה בטלה ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו למחוק את הערת האזהרה ונתן להם זמן בסביר לפנות לבית המשפט.
6. נוסח ההודעה שתשלח לצדדים הינה כדלקמן:

**"**(*א*) זאת להודיעך, שאני עומד להורות על מחיקת הערת האזהרה שמספרה \_\_\_\_\_ אשר נרשמה לטובתך בספרי המקרקעין לגבי מקרקעין \_\_\_\_\_\_\_\_ הידועים כחלקה \_\_\_\_\_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_\_\_\_\_ מגרש \_\_\_\_\_\_ או הרשומים בספרי המקרקעין \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ כדף \_\_\_\_\_\_\_\_\_ של ספר \_\_\_\_\_\_\_\_ בהסתמך על בקשה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שהוגשה ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

(*ב*) אם תוך 30 יום מיום שהודעה זו מגיעה לידיך לא אקבל הודעה על פנייתך לבית המשפט בדבר מניעת מחיקת הערת האזהרה אזי, בחלוף המועד האמור, אורה על מחיקת הערת האזהרה".

1. אם לאחר משלוח ההודעה, כאמור, לא הומצא לרשם המקרקעין תוך התקופה שצוינה בהודעה כל תגובה מטעם המוטב, תימחק הערת האזהרה והודעה תשלח לו בהתאם (טופס ה').
2. 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.

1. רישום הערת אזהרה לאחר עיקול -

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

1. רישום הטלת עיקול לאחר רישום הערת אזהרה –
2. נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין יש לרשום את צו העיקול.
3. לאור האמור, הן במקרה של בקשה לרישום העסקה, נשוא ההתחייבות שלפיה נרשמה הערת האזהרה והן במימוש העיקול יש להפנות את הצדדים לרשות השיפוטית המוסמכת.
4. רישום ירושה במקרקעין לאחר רישום הערת אזהרה –
5. 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.
6. עם זאת, יש לבדוק תחילה על איזו התחייבות בכתב הושתתה הערת האזהרה:

(1) על הסכם, או מסמך אחר;

(2) על הרשאה בלתי חוזרת.

1. 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, 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".

1. אם לאחר משלוח ההודעה, כאמור, לא הומצא לרשם המקרקעין תוך התקופה שצוינה בהודעה צו שיפוטי האוסר על כך - תירשם הירושה בכפוף להערת האזהרה.
2. 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 הירושה אלא אם הערת האזהרה תימחק, אם על פי הסכמת הזכאי או לפי צו של בית משפט.

1. רישום ירושה של זכות הנובעת מהערת אזהרה -

במקרה בו נפטר הזכאי, ניתן להעביר את הערת האזהרה על שם יורשיו. לצורך כך יש להגיש בקשה בצירוף צו ירושה מאומת כדין באזור, ככל הנדרש ומסמכים רלבנטיים. הודעה על תיקון הרישום תועבר לבעלים בדואר רשום + אישור מסירה (ככל שניתן) וכן בהודעה טלפונית שתתועד בתיק העסקה לרבות זהות הצדדים לשיחה ומועד קיומה.

1. רישום מספר הערות אזהרה על אותם מקרקעין –

נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן מוגשת בקשה לרישום הערת אזהרה נוספת, בהסתמך על התחייבותו של הבעלים הרשומים במקרקעין, 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.**

יודגש כי במקרה כזה על מבקש רישום הערת האזהרה המאוחרת לצרף טופס "הצהרה על רישום ריבוי הערות אזהרה" חתום ומאומת על ידי עורך דין (טופס ג').

1. הסבת זכות הנובעת מרישום הערת אזהרה -

**הצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) (מס' 1795) התשע"ח - 2018** מאפשר רישום הערת אזהרה, אך ורק לגבי התחייבות של "בעל מקרקעין" כהגדרתו בצו. 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, אלא הבעלים הרשומים בספרי המקרקעין.

1. מקרקעין שטרם עברו פרצלציה -

יובהר ויודגש כי לגבי מקרקעין שטרם עברו הליך פרצלציה, גם אם תירשם הערת אזהרה על שם אנשים פרטיים, לא ניתן יהיה להעביר את זכות הבעלות הקניינית ברישום אלא בכפוף לסיום הליכי פרצלציה לאותם מקרקעין, או לחילופין, בכפוף לקבלת היתר עסקה כדין, בין אם כהתאגדות הפרטים לחברה המוכרת כאישיות משפטית באזור, ובין אם עמידה בתנאי דין האזור (תחומי העיריות ולמידה המספקת למגורים).

1. בקשה לרישום הערת אזהרה על ידי שלוח –

1. כאשר הבקשה לרישום הערת אזהרה, מוגשת על ידי השלוח, ניתן לרושמה רק לאחר שהשלוח יציג את ייפוי הכוח המיוחד המקורי או העתק נאמן למקור חתום על ידי עורך דין.
2. כאשר מסמך ההתחייבות חתום על ידי שלוח, יש צורך לצרף לבקשה את ייפוי הכוח המיוחד המקורי.
3. רישום הערת אזהרה על פי התחייבות לטובת מספר זכאים -
4. 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.

1. 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).

1. בקשה לרישום הערת אזהרה לאחר מינוי כונס נכסים –
2. 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.
3. ניתנה ההתחייבות לפני מינויו של כונס הנכסים - תירשם הערת האזהרה.

יש להודיע לכונס הנכסים על רישום ההערה.

1. הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בהסתמך על התחייבות של כונס הנכסים, על פי סמכותו, יש לרשום את הערת האזהרה.
2. רישום הערת אזהרה על התחייבות של מנהל עיזבון או של אפוטרופוס בשם קטין -

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.

1. 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.

1. רישום הערת אזהרה על סמך פסק דין –

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 וככל הנדרש.

1. 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 (כאשר הלווה בדרך כלל רוכש דירה מבעל המקרקעין), יש לרשום בספרי המקרקעין את שם הלווה בסוגריים וכן את סכום ההלוואה.

1. רישום הערת אזהרה למשכנתה על פי ייפוי כוח –

הוגשה בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות למשכנתה או 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.

1. **רישום** עסקה סותרת הערות אזהרה (לרבות הערות התנגדות)קודמות -

לא תירשם עסקה סותרת כל עוד הערת האזהרה (לרבות הערת ההתנגדות) לא נמחקה אלא בהסכמת הזכאי לפי ההתחייבות.

הסכמת הזכאי לרישום הערת אזהרה סותרת תוגש בתצהיר ערוך כדין ומאומת על ידי עורך דין.

1. ביטול מוסד הערת ההתנגדות מעתה ואילך החל מיום חתימת נוהל זה –
2. לאחר כניסתה לתוקף של הערת האזהרה באזור יהודה ושומרון ועם תחילת הפעלתה מיום חתימת הנוהל, יבוטל מוסד הערת ההתנגדות שהיה נהוג באזור.
3. יובהר כי הערת התנגדות קיימת ורשומה שלא הומרה להערת אזהרה לבקשת מי מהצדדים תעמוד על כנה עד לשינויה על ידי מי מהצדדים.
4. לגבי עסקאות מקומיים - בשלב זה וכל עוד הבקשה לרישום הערת אזהרה אינה מחויבת בתשלום אגרה, בקשה לרישום הערת אזהרה תוגש במקביל לבקשה לרישום עסקה וכתנאי להגשתה וזאת עד הודעה אחרת.
5. אגרות -

טרם הותקנו תקנות בדבר תשלום אגרות אך עם זאת אין בהיעדר תקנות אלה כדי לעכב את תחילת רישום הערות האזהרה ככל שתתבקשנה מעת לעת.

עם התקנת תקנות כאמור, אלה יפורסמו ויובאו לידיעת העוסקים בדבר.

1. בכל שאלה והבהרה יש לפנות לח"מ.

1. תחילה –

נוהל זה ייכנס לתוקפו ביום 3/7/18.

**בברכה,**

**תומר כרמי, עו"ד**

**קמ"ט משפטים ורישום מקרקעין**

**יהודה ושומרון**