

## קשיים מיותרים ברישום הערת אזהרה

ההחמרה בדרישות לגבי הערות אזהרה פוגעת ברישומן המהיר ובכך עלולה לפגוע בשוק הנדל"ן

10:41 31.08.2012 מאת: אסף אילון ודוד אהריש

עיון בנוסח החדש של תקנות ניהול ורישום מקרקעין, הקובעות את הפרוצדורה הכרוכה בלשכת רישום המקרקעין, הטאבו, מוביל למסקנה כי משרד המשפטים החמיר את הדרישות לרישום הערת אזהרה. כפועל יוצא מכך גדל הסיכון המשפטי של רכש זכויות במקרקעין וגדלות גם עלויות העסקה. כל עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום הזכויות על הנכס הנרכש בלשכת רישום המקרקעין. באופן מעשי, כמעט אף פעם אי אפשר לרשום את הנכס על שם הרכש מיד בחתימת ההסכם, גם אם שולמה מלוא התמורה במעמד החתימה. לעניין זה יש כמה סיבות: העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין כרוכה בהנפקת אישורי מס. בדרך כלל, אישורים אלה כלל אינם קיימים במועד החתימה, שכן רשות המס מנפיקה את חלקם רק לאחר שבחנה את העסקה לאחר חתימת ההסכם; כמו כן, לעיתים קרובות השיקולים המסחריים של הצדדים לעסקה אינם מאפשרים רישום כבר במועד החתימה. כך למשל, כשהרכש מבקש לשלם חלק מהתמורה באמצעות מימון בנקאי חיצוני או כשהמוכר מבקש להמשיך להחזיק בנכס זמן מה לצורך התארגנות ומציאת נכס חלופי; לפעמים בזמן ביצוע העסקה המוכר עדיין לא השלים את רישום הזכויות בנכס על שמו, כך שממילא אי אפשר להשלים את הרישום על שם הקונה. מסיבות אלה נוצרת תקופת ביניים שבה הקונה כבר רכש את הנכס, אך הנכס עדיין לא נרשם על שמו. בתקופה זו, הרכש חשוף לסכנות, כמו מכירה נוספת של אותו נכס לקונה אחר או הטלת עיקולים על הנכס בגין חובות. בהיעדר דרך נוחה ומהירה להתמודד עם סיכונים אלה, גדלות עלויות עסקת המקרקעין, ולעיתים הדבר אף עלול למנוע ביצוע עסקות. לצורך כך יצר המחוקק את הערת האזהרה, שמטרתה להגן על זכויות הקונה, ולהודיע לכל המתעניין בנכס הרישום כי הנכס נמכר. המחוקק אימץ מנגנון, שיאפשר רישום הערה בפנקסי המקרקעין, המציינת כי ניתנה התחייבות כלשהי בקשר לאותו נכס מבלי שרישום הזכויות בנכס הושלם. בכך, הציב החוק ב"חלון הראווה הרישומי" של הנכס את העובדה שניתנה התחייבות כלשהי לאותו נכס. פומביות זו - שהיא אחת מאבני היסוד של דיני הקניין בכלל ודיני המקרקעין בפרט - מותנת לקונה עדיפות על עסקות סותרות ועיקולים מאוחרים לרכישה, ולעיתים גם על עסקות המוקדמות לרכישה שבגינן לא נרשמה הערת אזהרה. בדרך זו מוגן אינטרס הקונה באופן סביר עד לקיום כל התנאים לרישום העסקה. מכאן, שכדי להשיג את מטרתה, חיוני שהערת האזהרה תירשם סמוך ככל האפשר למועד ההתקשרות.

עד לשינוי האחרון בתקנות, נראה היה שמשרד המשפטים הבין את חיוניות המהירות שברישום הערת האזהרה, ולכן בחר להקל על הדרישות לרישומה. כך למשל, רישום הערת אזהרה היא פעולה שיכולה להיעשות גם על פי בקשה של אחד הצדדים בלבד להתקשרות, לא נדרשים לה אישורי מסים ואין חובה

להתייחס ליחידת רישום שלמה.

בחר שרישום מהיר עלול להגדיל את מספר הטעויות בפנקסי המקרקעין. ואולם לנכח הנזק שעלול להיגרם לציבור ולרכוש מאי רישום מהיר אל מול הנזק שעלול להיגרם לבעל זכות מרישום הערה שגויה, הנחת העבודה היתה, ובצדק, כי הגדלת מספר הטעויות היא מחיר ששווה לשלמו. הנחה זו מוצדקת במיוחד לנכח העובדה שהערת האזהרה היא מטבעה פעולה זמנית - מעין "עזרה ראשונה" - שעוברת מן העולם במועד רישום העסקה.

מגמה זו של הקלה היתה קיימת גם בדרישות למסמכים הנדרשים מהצדדים לצורך הרישום. כך למשל, עד לתיקון הנכחי, כל שנדרש לרישום הערת האזהרה היה הסכם המכר, שאליו צורפה בקשה לרישום ההערה, החתומה על ידי אחד מהצדדים, בציורף אישור עורך דין. בנקודה זו באו התקנות החדשות והקשיחו את הדרישות לרישום הערת אזהרה, והפכו אותן לדומות לאלה הנדרשות בעת רישום עסקה.

מעין בדרישות מוגברות אלה נראה כי אף שלכאורה לא מדובר בדרישות מסובכות מאוד, הניסיון מלמד שכל אחת מהן עשויה לעכב באופן משמעותי רישום הערות אזהרה. וכאן עולה השאלה במלוא חריפותה - אם יש מקום לשלול את הגנת הדין באמצעות הערת אזהרה מהקונה ומהציבור כדי למנוע טעות שעלולה לנבוע מהיעדר מסמך או אישור.

### **שופכים את התינוק עם המים**

כדי לסבר את האוזן, להלן כמה מהדרישות החדשות:

\* דרישה להתייצבות המבקשים בפני עורך הדין ומתן הסבר בדבר מהות הבקשה: דרישה זו מחייבת מפגש מיוחד בין הצדדים. הקושי המעשי בעניין גדול שבעתיים כאשר המבקש אינו יכול להפגש פיסית עם עורך הדין, למשל אם המבקש מצוי בחו"ל.

\* דרישה לציורף העתק תעודת זהות: לכאורה, מדובר בדרישה פשוטה. יחד עם זאת, קורה שאחד הצדדים לא נמצא באירוע החתימה, והחתימה מתבצעת באמצעות מיופה כוח. הדבר נכון גם לגבי הדרישה לציורף תעודת התאגדות של התאגיד והחלטה ספציפית של תאגיד בדבר ההתקשרות ואופן ביצועה. הניסיון מלמד שכל דרישה חדשה מגדילה את מספר המקרים שבהם נמנע רישום פעולות בשל תקלות טכניות במסמכי הרישום.

אפשר להבין את מטרת הקשחת הדרישות: הרי המהירות שברישום ההערה עלולה לגרום לכך שתירשם הערת אזהרה, שבדיעבד מתברר כי כלל לא היה מקום לרישומה, או כזו שנפלה טעות כלשהי בפרטי רישומה. הרצון לשמור את המרשם נקי משגיאות והרצון לניהול יעיל של המרשם הנחה כנראה את משרד המשפטים להחמיר את הדרישות לרישום הערת אזהרה. במלים אחרות, אם עד למועד התקנת התקנות החדשות, במתח שבין האינטרס לשמר מרשם מדויק לרצון לאפשר רישום הערת אזהרה מהיר יחסית נטתה הכף לטובת הרישום המהיר, כעת אין ספק שנקודת האיזון שונתה - לטובת הרצון לשמר מרשם מדויק. משרד המשפטים כירסם לדעתנו בתפקיד החשוב של הערת האזהרה לחי המסחר התקינים ובכך "שפך את התינוק עם המים". כתוצאה מכך אנו סבורים כי תידרש בחינה מחודשת של כל ההלכות שנפסקו בבתי המשפט המבוססות על ההנחה כי רישום הערת אזהרה הוא צעד קל ופשוט.

**אסף אילון הוא שותף במשרד יגאל ארנון ושות'; דוד אקריש הוא עו"ד**

**במחלקת הנדל"ן במשרד**