

מה הדרך הכי בטוחה לרישום זכויות מקרקעין?

3 כללים בסיסיים שאסור לוותר עליהם - ויכולים לחסוך מכם מחלוקות רבות

07:17 04.11.2011 מאת: [אסף אילון](#)

לעורך הדין העוסק בהיבטים העסקיים-מסחריים (לעומת היבטי ההתדיינות) של תחום המקרקעין נדרשת מומחיות בתחומים רבים, בהם דיני המקרקעין, החוזים, המסים, הנזיקין והמימון. אחד התחומים הנחבאים אל הכלים הוא תחום רישום המקרקעין, היינו התחום העוסק במתן ביטוי רישומי נאות לזכויות הצדדים לעסקה, ועוד קודם לכן בגיבוש הסדר חוזי נכון שיאפשר את הרישום. חשיבות תחום זה נובעת בראש ובראשונה מהטעם שעסקה במקרקעין מושלמת רק ברישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, אך גם מפני שעוד לפני רישום הזכויות ניתן להגן על זכויות הצדדים באמצעות רישומי ביניים שונים (בראש ובראשונה הערות אזהרה). מחלוקות רבות היו נמנעות בקלות יתרה לו בוצעה פעולת רישום נכונה במועד. להלן סקירה קצרה ולא ממצה של מקצת היבטי הידע החשובים בתחום זה.

1. הכרת התשתית המשפטית העומדת ביסוד פעולת הרישום. אגף רישום המקרקעין במשרד המשפטים מנהל את אחת ממערכות המידע החשובות לניהול התקין של חיי הכלכלה במדינת ישראל, היא מערכת מרשם המקרקעין. בהפעלת סמכויותיו מיישם האגף את הוראות חוק המקרקעין והתקנות שהותקנו מכוחו, וגם עשרות חיקוקים נוספים. בנוסף מפרסם הממונה על המרשם, העומד בראש האגף, הנחיות שונות מעת לעת. את כל אלה נדרשים עובדי האגף להכיר וליישם בעת שהם בוחנים כל פעולה המובאת לאישורם. אי הכרה מספקת של התשתית המשפטית העומדת ביסוד פעולת הרישום המבוקשת מביאה לעתים לכישלון הניסיון לבצע פעולות רישום שונות או לעיכוב ממושך בביצוען, העלול להסב לצדדים המעורבים נזקים ניכרים. לדוגמה, שימוש בייפוי כוח מטעם שני הצדדים לביצוע הפעולה בלא הסמכה מפורשת בייפוי הכוח.

2. בחינה מוקדמת של המצב המשפטי טרם המועד שנקבע לביצוע הפעולה או אף קודם לגיבוש ההסדר החוזי. אף שאגף הרישום פועל על פי מערכת הוראות והנחיות, מערכת זו אינה מפורטת באופן שניתן לקבל ממנה תשובה כיצד לנהוג בכל מקרה ומקרה. לכן מומלץ לנסות לברר מראש מהי דרך הפעולה הנכונה. בתחומים מסוימים מסרבים עובדי האגף לבחון מסמכים מראש ומוכנים למסור רק את מדיניות האגף, אך בתחומים אחרים, כגון רישום בתים משותפים וחלוקה מחדש, מעודדים עובדי האגף בחינה מוקדמת של מסמכי הרישום.

בנוסף יש לדעת כי מכיוון שמערכת ההוראות וההנחיות אינה מכסה את כל קשת המקרים, ניתן למצוא לעתים הבדלים בכללים הנוהגים בלשכות שונות, כמו גם במדיניות הלשכות, ולכן קורה לא אחת שאפשרות המותרת בלשכה אחת אינה מותרת בלשכה אחרת. מכאן שבחינה מוקדמת של המצב המשפטי

וניסיון בעבודה עם לשכה כזו או אחרת יכולים לסייע בהשלמה מוצלחת ומהירה של פעולת רישום.

3. ניסוח זהיר ומדויק של מסמכי העסקה. אין עסקה במקרקעין שבמסגרתה לא נדרש ניסוח מסמכים שונים שייבחנו בלשכת רישום המקרקעין. בכל עסקה יימצאו שטר עסקה ובקשה לרישום הערת אזהרה. לעתים קרובות יימצאו גם ייפוי כוח, בקשה למחיקת הערת אזהרה, פרוטוקול של תאגיד, אישורי מסים ומסמכים רבים נוספים. גם ההסכם העומד ביסוד העסקה יכול להגיע לבחינה, בדרך כלל כחלק מהליך הרישום של הערת אזהרה. הכרת הליכי הרישום לעומקם היא בעלת משמעות לא רק בשלב ביצוע הפעולה עצמה, אלא עוד בעת ניסוח מסמכי העסקה. טעות בעת הניסוח תביא לכישלון ברישום הפעולה, ולעתים אף יתברר כי הטעות אינה ניתנת כלל לתיקון.

כלל חשוב במסמכים המוגשים לרישום הוא שהם צריכים להיות מובנים מתוכנם שלהם בלבד. הוראותיהם צריכות להיות ברורות וחד משמעיות, כך שלא יחייבו את הפקיד הבוחן להפעיל שיקול דעת. כל ספק שיתעורר אצל הפקיד עלול לגרום לו לסרב לבצע את הפעולה, שכן אין לו הכלים והאפשרות לשמוע את כל הצדדים המעורבים. נכון הדבר הוא כי בבית המשפט יתייחסו למסמכים אלה ככל מסמך אחר ויפרשו אותם על פי כללי הפרשנות המקובלים, אך אם נדרשה ביקורת שיפוטית הרי שמנסח המסמך נכשל.

להלן כמה כשלים נפוצים במסמכים המוגשים ללשכת רישום המקרקעין:

□ הפניה במסמך המוגש לרישום למסמך חיצוני או לנסיבות חיצוניות. הפניה כזו עלולה לפגום ביכולת לבצע את פעולת הרישום, שכן אין בידי הפקיד כלים לבחון את תוכנו של המסמך החיצוני או אם התקיימו אותן נסיבות חיצוניות. לדוגמה, הוראה בייפוי כוח שלפיה מותר למיזופה הכוח להפעיל את סמכויותיו "בכפוף להוראות ההסכם שנחתם בין הצדדים". הוראה כזו מחייבת את פקיד הרישום לבחון את ההסכם, אם יש בו מגבלה לביצוע הפעולה המבוקשת וכדומה.

במישור התיאורטי, אם הפקיד יבקש לבחון את ההסכם, הוא ייאלץ לזמן את הצדדים המעורבים ולשמוע אותם בטרם יגבש עמדה, ולמעשה לקיים דיון שיפוטי. לאלה אין הפקיד ערוך (ואף ספק אם הוא מוסמך לעשות כן), ולכן פעולה על סמך ייפוי כוח הכולל הוראה כזו לא תאושר.

□ טעות סופר, למשל בשם אחד הצדדים להסכם או במספר מזהה (מספר זהות, זיהוי המקרקעין וכיוצא בזה). קשה להגזים בחשיבות הבדיקה המוקדמת של המסמכים לצורך איתור טעויות סופר.

□ אי מתן מלוא הפרטים הדרושים להבנת הפעולה המבוקשת. לדוגמה, מהי דרגת המשכנתא שאישרה חברה לרשום, מהו החיוב המובטח על ידי אותה משכנתא וכיוצא בזה.

אם לסכם, אנו קוראים ליתר מודעות להיבטי הרישום במהלך ביצוע עסקה במקרקעין ועוד קודם לכן, בעת גיבושה, כדי שבבוא העת ניתן יהיה להשלים את העסקה באופן מיטבי ותוך הגשמת רצון הצדדים.

-

הכותב הוא מומחה לדיני מקרקעין ושותף במשרד יגאל ארנון ושות'