

קונים דירה?

אל תוותרו על רישום בטאבו

עו"ד חיים קנת - יועץ משפטי



עו"ד חיים קנת

במקרקעין מסתיימת רק לאחר הגשת בקשה לרישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין ואישורה.

במידה והדירה שברשותך איננה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, או שהבניין אינו רשום כבית משותף, אתה צפוי לבעיות לא פשוטות בעת ניסיון למכור את הדירה ולירידת ערכה בעיני קונים פוטנציאליים. קשה יותר למכור בית/דירה או מגרש, אשר לא רשום בפנקס הבתים המשותפים, או בלשכת רישום המקרקעין. רישום הבית כבית משותף, יקל על הליכי הרישום במועד מכירת הנכס ויכול לחסוך עוגמת נפש והוצאות.

רוכשים רבים מפחדים ואינם ממהרים להיכנס להתחייבות בעסקה לגבי מקרקעין ו/או דירות שאינן רשומות כבית משותף או בלשכת רישום המקרקעין וחוששים לקנות דירה במיטב כספם מבלי שהדירה תהיה רשומה על שם המוכר באופן מסודר ומלא בלשכת רישום המקרקעין.

הדבר מוביל לירידה בביקוש לדירה וכתוצאה ישירה מכך גם לירידה בערך הדירה. רישום הדירה בפנקס הבתים המשותפים מעלה לעיתים את ערך הנכס. זאת ועוד, בנקים למשכנתאות לא יעתרו לבקשה למתן משכנתא, כאשר מדובר בנכס אשר רישומו אינו מוסדר כהלכה. קיימים סייגים לנכס אשר אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין. לדוגמה לא ניתן לא ניתן להצמיד חניה, מחסן וכו'.

לאי רישום בלשכת רישום המקרקעין יש סיבות רבות, אשר אחת מהן היא

נכסים רבים במדינת ישראל, אינם רשומים כלל בטאבו- לשכת רישום המקרקעין, או שמסובך יותר, הבניין בו נמצאת הדירה, אינו רשום כלל כבית משותף. דבר זה מסרב את העברות הבעלות בדירה/בניין/ מגרש, גורם נזק לבעלים או למחזיק ומוריד לעיתים את ערך הנכס.

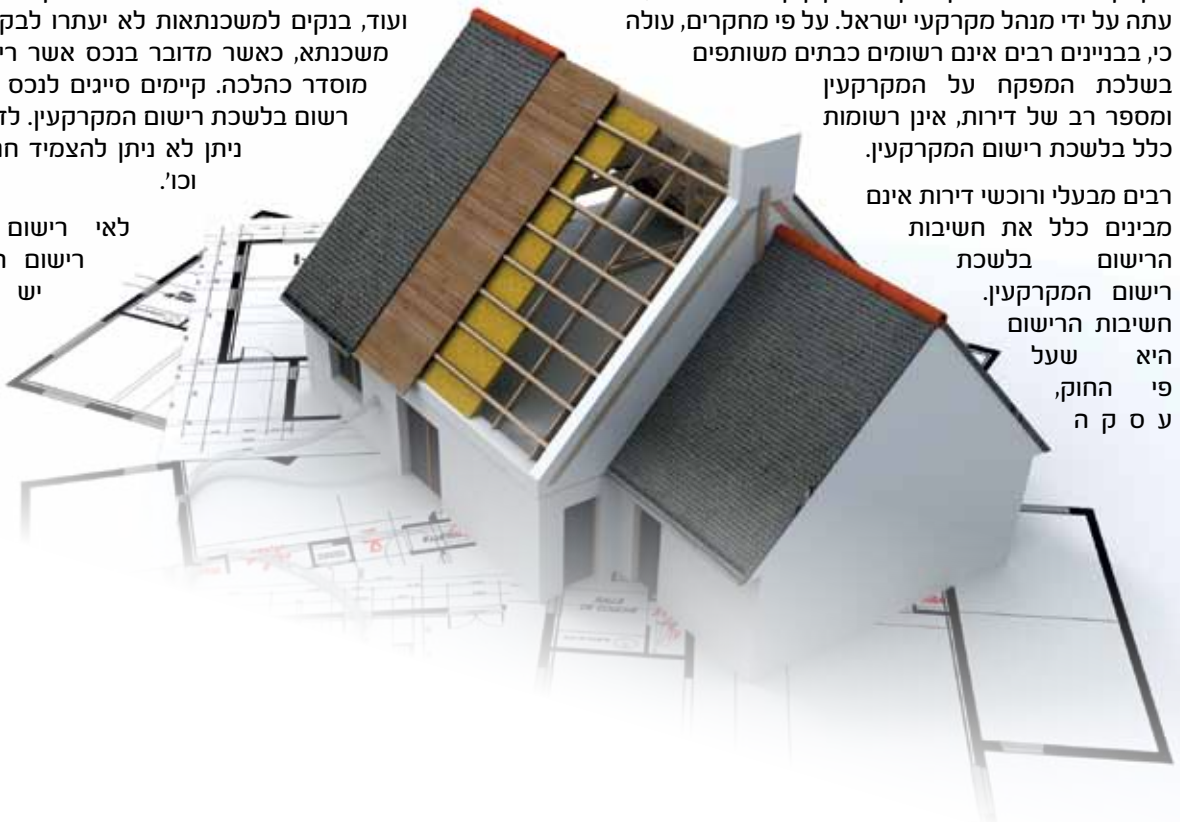
חובת רישום מקרקעין בפנקסי המקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, התפתחה במשך שנים רבות ובאה כדי להסדיר את רישום המקרקעין במדינה. הרישום בלשכת רישום המקרקעין מאפשר לרוכש דירה, בין היתר לדעת מהן הזכויות המשפטיות הכרוכות בדירה אותה עומד לרכוש.

בשנת 1969 חוקק חוק המקרקעין המסדיר את אופן וצורת רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.

על פי חוק המקרקעין והפסיקה, הרישום בלשכת רישום המקרקעין יוצר את הזכות במקרקעין. קיימים סוגים וצורות שונות של רישום מקרקעין ונסקור רק חלק מהם.

מקרקעין רבים במדינה שייכים למדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל או הגוף שקדם לו קרן קיימת לישראל, המיוצגת עתה על ידי מנהל מקרקעי ישראל. על פי מחקרים, עולה כי, בבניינים רבים אינם רשומים כבתים משותפים בשלכת המפקח על המקרקעין ומספר רב של דירות, אינן רשומות כלל בלשכת רישום המקרקעין.

רבים מבעלי ורוכשי דירות אינם מבינים כלל את חשיבות הרישום בלשכת רישום המקרקעין. חשיבות הרישום היא שעל פי החוק, עסקה



לבעלות בנכס/ דירה.

הרישום מאפשר לכל לדעת שהזכויות הבעלות בנכס שייכות לך בלבד. הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינו הליך מסובך ו/או יקר. כל שנדרש הוא הכנת שטרי מכר, בקשה לרישום מקרקעין, אישורי מס שבח ורכישה אשר בדרך כלל לדירת מגורים קיים פטור בהגבלות עפ"י החוק, קרי, שהמכר לא מכר בארבע השנים האחרונות דירה אחרת וכן אישור מהרשות המקומית לרישום בטאבו.

רישום דירה בלשכת רישום המקרקעין במתנה בהעברה ובירושה

מקרים רבים דירה ניתנת במתנה בין קרובים, קרי, אב/אם לבן או בת, לנכד או הפוך. במקרה כזה, נחשבת המתנה לעסקה לצורך הרישום בלשכת רישום המקרקעין אך פטורה מתשלום מס שבח.

כאשר יורש מקבל דירה בירושה, הרישום הינו קל יותר ומהיר יותר.

לאחר קבלת צו קיום צוואה ו/או צו ירושה, ניתן לבייל את הבקשה לרישום ולהגישה ללשכת רישום המקרקעין להעברת הבעלות על שם היורש.

סיכום

רישום בלשכת רישום המקרקעין מהווה הוכחה לבעלות בנכס, מגדירה את הנכס אשר נמצא בבעלותנו, את זכויותינו שבו, את העיקולים והשעבודים באם קיימי, הערות אזהרה, משכנתאות וכדומה.

במקרים רבים, מקל גם בקבלת הלוואה ו/או משכנתא מהבנק. רישום דירה כדין הינו מועדף ומומלץ.



הסרבול הכרוך והבירוקרטיה הרבה הכרוכה ברישום. כאשר מדובר בקרקע לא מוסדרת, יש צורך בהסדרת המקרקעין לפני שמתחילים ברישום הבניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים וברישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין. רישום מקרקעין לא מוסדרים או במילים אחרות רישום בשלב של פרצלציה, כלומר החלוקה לחלקות נפרדות לצורך רישום של כל בניין ובניין כרוך בעבודה רבה. המקרקעין בישראל מחולקים לגושים, אשר מחולקים לחלקות אשר מחולקות לתתי חלקה. פרצלציה פירושה חלוקה של מקרקעין לגושים וחלקות בתוך הגושים, כלומר חלוקת מקרקעין למספר מגרשים קטנים, אשר לאחר חלוקתם תהיה אפשרות לרשום אותם בלשכת רישום המקרקעין. את הפרצלציה מבצעים לצורך פיתוח וניצול יעיל יותר של מקרקעין, כדי שניתן יהיה לנצל את המקרקעין לבנייה של יותר בתי מגורים מאשר היה אפשר בתוכנית מתאר הקודמת. לאחר ביצוע הפרצלציה כלומר החלוקה, הבניין רשום על גוש וחלקה אשר עליה רשומים לעיתים יותר מבניין אחד. כדי שניתן יהיה לזהות את היחידה המסוימת שאותה רכשת או עומד לרכוש, ניתן לרשום בניין כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ולאחר מכן את הדירה הספציפית כחלקת משנה בלשכת רישום המקרקעין.

קיימות צורות שונות של רישום נכסים כמו בעלות, שכירות, חכירה לדורות ועוד. **בעלות** משמעה כי אנחנו ורק אנחנו הבעלים היחידים של הבניין/דירה מקרקעין. **שכירות**, משמעה כי יש לנו את הזכות להחזיק ולהשתמש בנכס, עבור תמורה, לתקופה מסוימת ולא לצמיתות. **החכירה** - משמעה שכירות שהתקופה שלה עולה על 5 שנים. **החכירה לדורות** משמעה שכירות לתקופה שמעל 25 שנים.

מקרקעין רבים במדינת ישראל שייכים למדינה המחזיקה את המקרקעין באמצעות מנהל מקרקעי ישראל או גוף שקדם לו- קרן קיימת לישראל. המשמעות היא, שהמדינה באמצעות מנהל מקרקעי ישראל, הינה הבעלים של המקרקעין ואילו המחזיק בפועל במקרקעין/דירה הוא חוכר.

קיימים חכירות רגילות לתקופות של עד 49 שנים וכן חכירות מהוונות. החכירה מהוונת הינה חכירה ל-49 שנים, כאשר המחזיק משלם סכום כסף מראש למנהל מקרקעי ישראל ופטור לכל התקופה מדמי חכירה חודשיים וכן מדמי הסכמה במכירה או בהעברה.

רישום נכס כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים

רישום בית משותף, הינו הליך משפטי אשר אינו קל, אך אינו כה יקר. היתרונות בנכס הרשום כבית משותף הוא שהבניין הספציפי רשום באופן ובצורה על פי החוק, שניתן להגדיר כל דירה ודירה באופן עצמאי ואילו החלקים המשותפים ביתרת הנכס, שייכים ומנוהלים על ידי נציבות הבית המשותף או במילים אחרות ועד הבית. רישומו של הבניין כבית משותף, מאפשר לבעל הדירה לראות את בעלותו הרשומה בדירה הספציפית, כאשר הדירה מאופיינת בחלקת משנה (תת חלקה). כמו כן, מקילה על בעלי הדירות בבניין, לנהל את משק הבית המשותף אחזקתו התקינה והחזקתו.

רישום מצריך עריכת תשריט מזויק של הבניין וסביבתו, ייחוד כל דירה לבעליה והסדרת הרכוש המשותף בתקנון לניהול אחזקתו והחזקתו.

רישום דירה בלשכת רישום המקרקעין

רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין מהווה הוכחה