



משרד המשפטים הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

תיק ערר: 137-2025

מקרקעין הידועים חלקה X בגוש X

בעניין:

(להלן: "המקרקעין הנדונים")

יעקב זייבלד, ת.ז. X

באמצעות ב"כ עו"ד נרקיס חנייא מ.ר. 83478

(להלן: "העורר")

ה ח ל ט ה

בערר לפי סעיף 121 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

לפני ערר על החלטת לשכת רישום המקרקעין בנצרת לדחות את בקשת העורר, מר X, לרישום זכויות הבעלות במקרקעין הנדונים על שמו, מכוח פסיקתה שניתנה על ידי בית המשפט המחוזי בנצרת במסגרת ת"א 04-24. העורר טוען כי ניתן לבצע את הרישום מכוח הפסיקתה האמורה, על אף שלא צורפו לבקשתו אישורי מיסים לעסקה המבוקשת. כפי שיפורט להלן בקצרה, אין יסוד לטענה זו, ובהתאם – דין הערר להידחות.

רקע עובדתי ותמצית טענות העורר

- ביום 4.5.2025 ניתן פסק דין הצהרתי בהיעדר הגנה בבית המשפט המחוזי בנצרת (ת"א --04-24, כבי' השופטת עירית הוד), שבגדרו אושרה פסיקתא שהגיש העורר לבית המשפט (להלן: הפסיקתה). לפי הקבוע בפסיקתה הנ"ל העורר הוא הבעלים הבלעדי של המקרקעין הנדונים.
- בהמשך לכך, הגיש העורר בקשה לרישום זכויות הבעלות על שמו בהתאם לפסיקתה, ללשכת הרישום בנצרת. הבקשה – נדחתה, וזאת מן הטעם שיש לצרף אישורי מיסים לרישום עסקת המכר שבבסיס הפסיקתה. על דחיית הבקשה הוגש הערר שבנדון.
- טענתו העיקרית של העורר היא כי שגתה לשכת הרישום עת סירבה לרשום את זכויותיו כבעלים מכוח הפסיקתה. זאת, לטענת העורר, לנוכח החובה המוטלת על לשכת הרישום לרשום פסקי דין והחלטות שניתנו על ידי הערכאה השיפוטית.
- עוד טוען העורר כי פסק הדין ההצהרתי מהווה "מסמך רישום תקף", ועל רשם המקרקעין חלה חובה לבצע את הרישום בהתאם להוראותיו, מבלי להעמיד דרישות נוספות מעבר לקבוע בדין, כגון הדרישה לקבלת אישורי מיסים.
- העורר חזר אפוא על בקשתו לרשום את זכויותיו בהתאם לפסיקתה מבלי שיידרש להציג אישורי מיסים כתנאי לרישום האמור.



משרד המשפטים הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

דיון והכרעה

6. כאמור בפתח הדברים, דין הערר להידחות. סעיף 123(ב)(2) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 קובע כי בפנקסי המקרקעין יירשמו:

"פסקי-דין, החלטות וצווים שניתנו על ידי בית משפט או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין, והוגשו לרשם".

7. תקנה 31 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: תקנות המקרקעין), מוסיפה וקובעת כי:

"רשם ירשום כל פסק דין, צו או החלטה אחרת של בית משפט, אם הורה בית המשפט על רישומה, או אם קיימת בדיון הוראה המחייבת את רישומם בפנקסים".

8. הוראת נוהל 1.1.26 שעניינה "אופן הגשת צווים/החלטות/ פסקי דין שהוצאו על ידי ערכאות שיפוטיות" (הוראת הנוהל מצויה בקובץ נהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין המפורסם באתר המרשתת של הרשות), אף היא קובעת כי על רשם המקרקעין לרשום צווים והחלטות שיפוטיות, אך זאת בכפוף להמצאת אישורי מיסים:

"רשם המקרקעין ימלא אחר כל צו/החלטה/פסק דין (להלן: "צווים/הצו") שיינתן ע"י ביהמ"ש המוסמך, והניתן לרישום בהתאם לזכויות וההערות הרשומות בנכס, בכפוף להמצאת אישורים מטעם רשויות המס הנוגעות בדבר על תשלום המסים, האגרות ושאר תשלומי החובה המוטלים עפ"י כל דין ובהתאם לנהלי המרשם והוראות כל דין".

9. אם כן, מהוראות הדין והנוהל עולה כי על רשם המקרקעין, האמון על ניהול הפנקסים, להביא לידי ביטוי במרשם, בין היתר, פסקי דין, צווים והחלטות שניתנו על ידי ערכאות שיפוטיות. עם זאת, על רשם המקרקעין לוודא שלא קיימת מניעה רישומית כלשהי בטרם ירשום את הצו, ההחלטה או פסק הדין, ובין היתר, והעיקר לענייננו – עליו לעמוד על הצורך בהמצאת אישורים הנדרשים לפי כל דין, כפי שעולה במפורש מהוראת נוהל 1.1.26 הנ"ל.

10. לעניין זה, נפסק בע"א 288/95 לחאם נ' נימר סלים, פ"ד נד(2) 598 (1990), כהאי לישנא:

"הרישום, בדומה להוצאתו לפועל של פסק דין, איננו פעולה אוטומטית המתבצעת על ידי הרשם בהינתן פסק הדין. אף שהרשם חייב לרשום את פסק הדין (סעיף 31 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969), על הזוכה להניע את גלגלי המרשם כשבדיו פסק הדין לטובתו ולעמוד בתנאים הנדרשים לצורך ביצוע הרישום, ביניהם, החובה להוכיח כי שולמו המסים החלים על המקרקעין ועל העברתם כגון מסים לרשויות המקומיות, מס שבח מקרקעין ומס רכישה. (א' אייזנשטיין, לעיל, עמ' 50-51; בג"צ 114/52 פרלוב נ' רושמת הקרקעות ת"א, פ"ד (2) 943, 944)".

11. תקנה 9(ג)(2) לתקנות המקרקעין קובעת כי לבקשה לרישום עסקה במקרקעין יש לצרף בין היתר:



משרד המשפטים **הנהלת הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין**

“מסמכים להוכחה כי שולמו כל האגרות, המסים, הארנונות ושאר תשלומי החובה שתשלומם הוא תנאי לרישום עסקה במקרקעין”.

12. בענייננו, לבקשת הרישום צורפו רק חלק מאישורי המיסים הנדרשים לצורך רישום עסקת מכר. אשר על כן, צדק רשם המקרקעין עת דחה את בקשת הרישום, וככל שלא יומצאו כלל אישורי המיסים הנדרשים, לא ניתן יהיה לקדם את הרישום המבוקש.
13. לנוכח האמור, אינני נדרש לנימוק השני שבגיננו נדחתה בקשת העורר על ידי לשכת הרישום, והיא היעדר זיהוי של הבעלים הרשומים במקרקעין. אציין עם זאת, כי בערר לא הוגש כל מסמך על מנת להוכיח את זהותו של הבעלים הרשומים כנדרש בנוהל 1.1.11 לנהלי הרשות.

סוף דבר – הערר נדחה.

הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין.

ניתנה היום :

ז' תמוז תשפ"ה, 03 יולי 2025

ברק מימון, עו"ד
סגן הממונה על המרשם