



משרד המשפטים
הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

תאריך: כ"ו שבט תשע"ז
22 פברואר 2017

תיק: 2017-42-ערר

רשום + אישור מסירה

לכבוד
גב' -----, עו"ד
רחוב ----

גברת נכבדה,

הנדון: מקרקעין הידועים כחלקת משנה 00/00 בגוש 00000-
ערר על החלטה שניתנה בסמכות רשמת המקרקעין, ירושלים

1. עיינתי בערר שהוגש על ידך, ככל הנראה בשם ה"ה נעה ודן (להלן: "העוררים"), על החלטה שניתנה בסמכות רשמת המקרקעין, ירושלים, ובתיקי פעולה, ונתתי דעתי לטיעונים שהועלו.
2. מתוכנם של המסמכים נראה, כדלהלן:
 - א. המקרקעין הנדונים, הינם בבעלות שרה ואברהם.
ביום 22.9.1988 נרשמו על בעלותם הערות אזהרה לטובת העוררים, ולטובת בנק בע"מ, בגין הלוואה שנטלו העוררים.
בהמשך נרשמו ונקשרו להערת האזהרה לטובת העוררים, השעבודים הבאים: ביום 23.3.2003 - הערה לפי פקודת המיסים (גביה); ביום 7.3.2010 - עיקול שהוטל על פי צו לשכת ההוצאה לפועל ירושלים, בתיק 00-0000-00-0; וביום 28.7.2010 - עיקול נוסף על פי צו לשכת ההוצאה לפועל ירושלים, בתיק 00-0000-00-0.
 - ב. ללשכת רישום המקרקעין, ירושלים, הוגשה על ידך, בקשה להשלמת העברת המקרקעין הנדונים על שם העוררים.
 - ג. בהחלטה מיום 2.2.2017, שניתנה בסמכות רשמת המקרקעין, ירושלים, נדחתה הבקשה נוכח הוראת סעיף 34(ג) לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967 (להלן: "חוק ההוצאה לפועל"), לפיה מרגע שנרשם עיקול על הנכס, לא ניתן לבצע כל פעולה מרצון, למעט פדיון משכנתה.
ומכאן הערר.

ד. בערר טענת כי הסירוב לבקשתך הינו בלתי סביר ומוטעה, שכן לטעמך, לכשיועבר הרישום על שם העוררים, ירבצו העיקולים ישירות על הנכס, ומכאן שביצוע פעולת הרישום שהתבקשה - לא יפגע בעיקולים, אלא יחזק אותם.

דיון -

ה. לעניין עיקולים המוטלים על ידי רשמי ההוצאה לפועל קובעת הוראת סעיף 34(א) לחוק ההוצאה לפועל, לאמור -

"רשם ההוצאה לפועל רשאי לצוות על עיקול מקרקעי החייב הרשומים על שמו וכן על עיקול זכויות החייב במקרקעין הנובעות מרישום הערת אזהרה עליהם לטובתו; לענין זה, "הערת אזהרה" - כמשמעותה בסעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

ו. לעניין ההתנהלות הרישומית בנוגע למקרקעין מעוקלים, קובעת מכוח הוראת סעיף 34(ג) לחוק ההוצאה לפועל, לאמור -

"ציווה רשם ההוצאה לפועל או בית המשפט על עיקול מקרקעין, יוטל העיקול על ידי רישומו בפנקסי המקרקעין, ומשנרשם וכל עוד לא בוטל, לא תיעשה ולא תירשם באותם מקרקעין כל פעולה מרצון - למעט פדיון משכנתה - אלא בהיתר מאת בית המשפט".

ז. העברת הזכויות שהתבקשה על ידך, הנה פעולה רצונית, הנשללת במפורש מכוח הוראת סעיף 34(ג) לחוק ההוצאה לפועל.

ח. יתרה מכך, במקרה זה לא ניתן להעביר את המקרקעין לבעלות העוררים מבלי לכפוף זכויותיהם למשכנתא הנזכרת לעיל, ואילו הוראת סעיף 34(ג) לחוק ההוצאה לפועל אינה מתירה רישום משכנתא, אלא פדיונה בלבד.

ט. עיקול כידוע, נועד להבטחת זכויות המעקל, כדי שניתן יהיה לממשו לטובת המעקל בעתיד -

"על ידי עיקול אין הזוכה רוכש כל זכויות בנכס המעוקל, והעיקול מהווה רק "שימת יד" של בית המשפט או לשכת ההוצאה לפועל על נכס מסוים..." (ר' בר-אופיר, הוצאה לפועל - הליכים והלכות).

י. מטרת עיקול זכויות במקרקעין אפוא, היא הקפאת מצב הרישום, כדי שמצבם ישמר כפי שהוא.

יא. לא מן הנמנע כי להוראת סעיף 34(ג) לחוק ההוצאה לפועל מטרה נוספת, והיא יצירת לחץ על החייב, לפרוע את חובותיו.

יב. מכל מקום, פתוחה בפניך האפשרות לעלות את טענותיך לפיהן ראוי במקרה זה להשלים את העברת הזכויות, בפני בית המשפט המוסמך, וככל שיומצא "היתר מאת בית המשפט" לביצוע הפעולה המבוקשת, כפי שקובעת סיפא הוראת סעיף 34(ג) לחוק ההוצאה לפועל - תירשם העברת הזכויות כמתחייב.

יג. לאור זאת נראה, כי ביצוע הפעולה המבוקשת - העברת הנכס מהבעלים הרשומים לעוררים - אינה ניתנת להיעשות במקרה זה בהיעדר היתר מבית המשפט, נוכח הוראת סעיף 34(ג) לחוק ההוצאה לפועל.

3. לפיכך, בדין ניתנה ההחלטה בסמכות רשמת המקרקעין, ועל דעת הממונה על המרשם, הנני דוחה את הערר.

4. הרואה עצמו נפגע מהחלטתי רשאי לערער עליה, כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

בכבוד רב,

**אילנה יעקב, עו"ד
סגנית הממונה על המרשם**

העתקים:

1. מר אורן סילברמן, עו"ד, מפקח בכיר על רישום מקרקעין, ירושלים
2. גב' כנרת כהן, רשמת המקרקעין, ירושלים