



משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת המפקח על רישום מקרקעין

הנחיות לתיקון צו בית משותף

בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969
לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011
ולקובץ נוהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין

1. הבהרות:

- א. תיק בקשה לתיקון צו רישום בית משותף יוגש על ידי הבעלים/החוכרים או עו"ד מטעמם, פרטי הבעלים/החוכרים או עוה"ד יירשמו על כריכת התיק.
- ב. על מגיש המסמכים להגישם לאחר שבדק כי כל הפרטים המופיעים נכונים ולאחר שווידא כי הוגשו כל המסמכים במלואם. כמו כן, עליו לבצע בדיקה והגהה לכל המסמכים בטרם הגשת הבקשה ובכלל זה לוודא שלא חלו טעויות דפוס במסמכים, שהם משקפים נכונה את מצב הזכויות וההתחייבויות החוזיות ושהמסמכים כולם תואמים זה לזה.
- ג. אין בהנחיות אלה כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין או מחויבות כלשהי ביחס לבקשה, וכן אין בהן כדי לפגוע באפשרות שתניתנה הנחיות נוספות או שונות, בהתאם לדין, לפסיקה ולנסיבות העניין.
- ד. הנחיות אלה נועדו לסייע ולהקל על הפונים בבקשה לתיקון צו רישום בית משותף והן מתייחסות למצבים השכיחים יותר של צווים.
- ה. כאשר יש צורך להשלים או לתקן פרטים בנסח הרישום, כגון: השלמת מספר זיהוי של בעלים או חוכר או מספר רישום של חברה, יש להגיש את הבקשה והמסמכים המתאימים ללשכת רישום המקרקעין ולוודא שהנושא הוסדר בטרם הגשת הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף.

2. מטרה:

- א. הליך תיקון צו רישום בית משותף נעשה מכוח סעיף 145 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין), ובמסגרתו ניתן לשנות את פרטי הרישום הכלולים בצו רישומו של הבית המשותף.
- ניתן להביא לידי ביטוי בנייה חדשה שנעשתה בין בדירה ובין בכל הבית המשותף, כגון על פי זכויות שהוקנו בתקנון או מכוח סעיפים 71א'-71ד' לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ועוד תיקונים.
- ב. בגדר תיקון צו ניתן לרשום תקנון מוסכם או לשנותו, בהתאם לסעיף 62(א) לחוק המקרקעין; להעביר הצמדה מדירה לדירה על פי סעיף 62(א) לחוק המקרקעין.

3. הגשת מסמכי הבקשה¹:

לצורך תיקון צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים יש להגיש את המסמכים הבאים ללשכת המפקח שבתחום סמכותו מצויים המקרקעין (לשם הכנת המסמכים יש להסתמך על נסח עדכני):

- בקשה בעותק 1 חתומה במקור. לאחר ביקורת לשכת המפקח, יידרש המבקש להמציא עותקים נוספים, כמספר ההודעות, כפי שיפורט להלן.
- הסכמות של בעלי הדירות וכן הסכמות של בעלי זכויות אחרים, לפי העניין.
- תשריט (עותק 1) שהוכן ע"י מהנדס, אדריכל או מודד מוסמך או הנדסאי מוסמך (להלן: "עורך תשריט"), מאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. (מטעמים מיוחדים – אותם יאשר המפקח ככאלה - ניתן להגיש תשריט ללא אישור הועדה).
- תקנון מוסכם או תקנון מוסכם מתוקן, לפי העניין, ב-2 עותקים חתומים במקור.
- אישורים ממושרדי מיסוי מקרקעין, מהרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ולבניה בדבר הסכמתם לתיקון והעדר חובות של כל בעלי הדירות המבקשים לפי העניין.
- היה והמבקש תאגיד, יש לצרף פרוטוקול מהחלטת המנהלים לגבי הפעולות המבוקשות, חתום על ידי היו"ר. החתימה תאומת ע"י עו"ד או רואה חשבון אשר גם יאשר: כי התאגיד קיים ופועל, שהוא כשיר לפי התזכיר והתקנות לבצע את הפעולה המבוקשת וכי המבקש מוסמך לחתום בשם התאגיד. כללה הבקשה רישום תקנון מוסכם, יש לפרט זאת בפרוטוקול.
- אגרה בשיעור הקבוע בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.
- מסמכים נוספים בהתאם למהות התיקון המבוקש.

4. פירוט בנוגע למסמכים:

א. הבקשה:

- הבקשה תמולא על גבי מסמך שדוגמתו **בנספח א'**.
- הבקשה תהיה מודפסת, ותוגש בעותק 1 חתומה במקור.
- הבקשה תיחתם על ידי המבקש, כאמור בסעיף 145 לחוק המקרקעין, וחתימתו תאומת על ידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה.
- אם הבקשה חתומה על ידי מיופה כוח, יש לצרף לבקשה את ייפוי הכוח.
- יש לפרט ולהגדיר את הבקשה באופן נהיר ומלא, ולציין את כל ההיבטים הרלוונטיים (כגון: שינוי שטחים של דירות או הצמדות, שינוי מספר הדירות בבית, יצירת הצמדות או ביטולן, שינוי חישוב החלקים ברכוש המשותף).

¹ ניתן להוריד את הטפסים הרלבנטיים מאתר הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין -> לשונית "טפסים" ->

לשונית "מפקחים על רישום מקרקעין". להלן קישור -

<https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/land-registration-forms?skip=0&topic=02>

ב. הסכמות, הודעות והגשת טענות:

- כשהתיקון המבוקש מתייחס לדירה ממושכנת או שקיים לגביה צו כינוס נכסים – יש לצרף גם הסכמת בעל המשכנתה, וכן הסכמת כונס הנכסים ואישור בית משפט/לשכת ההוצאה לפועל (לפי העניין), ככל שיידרש.
- כשהתיקון המבוקש מתייחס לדירה שרשום לגביה צו עיקול, יש לצרף היתר של בית משפט/לשכת ההוצאה לפועל (לפי העניין).
- כשרשומה הערת אזהרה או הערה אחרת ביחס לדירה מבין הדירות בבית המשותף, שאת צו רישומו מבקשים לתקן, יש לצרף הסכמה של בעל הערת האזהרה לתיקון הצו המבוקש. כאשר הערת האזהרה רשומה בדירה שבה לא חל התיקון, יינתנו הנחיות על ידי המפקח לפי העניין.
- בבקשה לתיקון צו בית משותף, שיש בה משום פגיעה ברכוש משותף או פגיעה בזכות אחרת כלשהי של בעלי דירה/ות יש לצרף הסכמתם (המאומתת ע"י עו"ד) של בעלי הדירות, בהתאם להוראות הדין והתקנון המוסכם שנרשם.
- במידה ומתעורר ספק לגבי ההסכמה, יועבר המסמך להחלטת המפקח.
- לגבי בעלי זכויות שהסכמתם לתיקון המבוקש לא הומצאה, רק לאחר שהתיק יוגש ללשכת המפקח ויימצא כשיר לרישום, יינתנו למגיש התיק הנחיות בקשר למשלוח הודעות ערוכות בהתאם לתקנה 59(א) לתקנות המקרקעין, לשם המצאתם בהתאם לסעיף 145 לחוק לכל בעל דירה או בעל הזכויות בדירה.

התנגדות לתיקון צו –

- על פי תקנה 59(ב) לתקנות המקרקעין, הגשת הטענות היא תוך 15 יום מיום שהגיעה ההודעה.
- הטענות יוגשו בכתב, בלשכת המפקח, בצירוף אגרה בשיעור הקבוע (נכון למועד הגשת הטענות) בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.
- הטענות יועברו באמצעות לשכת המפקח למבקש התיקון לתגובתו, ולאחר מכן תינתן החלטת המפקח.
- על פי תקנה 59(ג) לתקנות המקרקעין, יידון המפקח בבקשה ובטענות שהוגשו לו על סמך החומר בכתב שהוגש לו, בלי לשמוע את הצדדים. ואולם רשאי הוא, מטעמים מיוחדים, להורות על קיום דיון שלאחריו יחליט האם לקבל או לדחות את הטענות.
- על החלטת מפקח ניתן להגיש ערר לממונה על המרשם, כאמור בסעיף 121 לחוק המקרקעין. לפיכך, אם הוגש ערר לממונה בפרק זמן של 15 יום, כאמור בתקנה 74 לתקנות המקרקעין, יעוכב מתן צו התיקון, עד ובהתאם להחלטת הממונה.
- את הערר יש להגיש בלשכת המפקח, שיעבירו לממונה, בצירוף תיק הפעולה.
- על החלטת הממונה ניתן לערער לבית המשפט המחוזי, כאמור בסעיף 122 לחוק המקרקעין, בפרק זמן של 15 יום, כאמור בתקנה 76 לתקנות המקרקעין, ויש לעכב מתן הצו, כאמור לעיל ובהתאם.

ג. ייחוד דירות:

בתיקונים בהם מבוקש כי יבוצע ייחוד דירות בין בעלים או בין חוכרים, לפי תקנה 62 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, יש לצרף בקשה לייחוד דירות, המפרטת את החלוקה של הדירות בין הבעלים, כשהיא חתומה על ידי הבעלים (ואם רשומה חכירה לדורות, צריך שהבקשה תוגש בנוסף גם על ידי החוכרים) ומאומתת על ידי עו"ד, כדרך שמאמתים שטר עסקה.

לחלופין, ניתן לפרט בטופס הבקשה את ייחוד הבעלות בדירות החדשות.

ד. תשריט:

1. תשריט הבית, כולו או חלקו, כפי שיורה מפקח, מאושר על ידי מוסד תכנון; מפקח רשאי, מטעמים מיוחדים, להתיר צירוף של תשריט אחר, הנותן להנחת דעתו תמונה נאמנה של הבית המשותף על דירותיו או חלקו, לפי העניין.

התשריט יוגש בעותק 1 חתום במקור על ידי עורך התשריט כשהוא ערוך וכולל פרטים כדלקמן:

1. פרטים המזהים את הבית המשותף:
גוש - _____
חלקה - _____
כתובת הנכס - _____

2. פרטים על הבית המשותף במצב שלפני התיקון ובמצב שלאחר התיקון, בהתייחס לנקודות הבאות:

- מס' המבנים/האגפים/הכניסות מהם מורכב הבית המשותף
- מס' הקומות בכל מבנה/אגף/כניסה
- סה"כ הדירות בכל מבנה/אגף/כניסה
- סה"כ הדירות בבית המשותף

3. טבלאות פרטים על הדירות – בהתייחס לחלקו של הבית, לגביו מבוקש התיקון, ב-2 המצבים – לפני התיקון ולאחריו.

הטבלה המתייחסת למצב שלפני התיקון תיערך כמו טבלת תשריט לצורך רישום בית משותף, כשהיא כוללת את פרטי הדירות שרישומן משתנה ו/או מבוטל. בשורות של דירות שאינן משתתפות בתיקון, יש לציין "לא נושא התיקון".

הטבלה המתייחסת למצב שלאחר התיקון תיערך כמו הטבלה המתייחסת למצב שלפני התיקון, כאשר פרטי הדירות המשתתפות בתיקון מעודכנים בהתאם למצב שלאחר התיקון. בנוסף, יש לפרט בעמודת "הערות" (בשורה המתייחסת לדירה נושא התיקון) את מהות התיקון (לדוגמה: שטח הדירה גדל, נוספו הצמדות חדשות, וכו'). בשורות של דירות שאינן משתתפות בתיקון, יש לציין "לא נושא התיקון".

4. הצמדה ששטחה או מיקומה משתנה, מתבטלת בעקבות התיקון, ומקבלת סימון של אות חדשה. בעמודת הערות יירשם בצד ההצמדה – מבוטלת.

2. כאשר מבוקש תיקון המבטא שינויים פיסיים, שנעשו בדירה, כמו שינוי שטח או תחומה, בין כלפי דירה אחרת ובין כלפי הרכוש המשותף, אין צורך לשנות מספרה, אלא אם כן, מדובר באיחוד או פיצול דירות, שאז יקבלו היחידות החדשות מספרי משנה חדשים. כשהראשון מביניהם יהיה מספר עוקב, לאחר מספר המשנה האחרון, הקיים ברישום ערב התיקון ושלא נעשה בו שימוש בעבר כמספר של חלקת משנה כלשהי.

3. בתחתית העמוד הראשון של התשריט (מתחת לטבלה) תופיע הצהרת עורך התשריט וחתימתו, בנוסח הבא:

אני הח"מ, _____, מצהיר בזה, שתשריט זה נערך על ידי, והוא משקף נאמנה את התיקון שנעשה בבית המצוי ברחוב _____, מס' _____, עיר _____, והידוע כחלקה/דף _____ בגוש/גוש שומה _____, ומשקף נאמנה את חלק הבית העובר תיקון כפי שהוא היום.

תשריט זה נערך בהתאם לתשריט הבית המשותף, לפיו רשום הבית בפנקס הבתים המשותפים, ומתייחס אך ורק לתיקון המבוקש בדירה/ות מס' _____, ומהותו _____ (תיאור התיקון המבוקש במס' מילים).

אני מאשר/ת כי כל השטחים בתשריט זה נמדדו על פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, או על פי _____².

אני מאשר שהבית אינו חורג מגבולות החלקה/החלקות, בהתבסס על: _____
מדידה של מודד מוסמך.
_____ מדידה שערכתי בהיותי מודד מוסמך.

אני מאשר כי גובה הדירות/הקומות המצוין בתשריט הינו: _____
גובה מדוד.
_____ גובה על פי היתר.
_____ שילוב של גובה מדוד ומתוך היתר בניה.
_____ גובה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות:

תאריך	חתימת עורך התשריט	כתובת
תוארו	מספר הרישיון	

2. על כל חיבור ועל כל תיקון בתשריט, יוסיף עורך התשריט את חתימתו וחתימתו.
 3. בתשריט תיקון צו, אין צורך בתרשים סביבה ובתרשים חלקה (אלא אם יידרשו על ידי המפקח).
 4. התשריט יכלול תרשים הדירות העוברות שינוי וישקף את מצב הדירה, כפי שרשום, לרבות השינוי שמבקשים לרושמו (לעניין הכנת תרשים דירות, ראה גם בהנחיות לרישום בית משותף פרק ג' סעיף 6.2).
 5. התשריט ייערך בקנה מידה של 1:100, תוך ציון כיוון צפון.
 6. תוקף התשריט הוא למשך שנה ממועד חתימת הוועדה על התשריט (ככל שנדרשה חתימת הוועדה) או מיום שנחתם על ידי עורכו (המאוחר מביניהם), ורשאי המפקח לדרוש עדכון גם בתאריך מוקדם יותר, אם היה לו יסוד סביר לחשוב שחל שינוי במבנה.
- חלפה השנה הנ"ל, ולא ניתן צו התיקון בפנקס הבתים המשותפים, יש לחדש את תוקפו של התשריט באמצעות חתימה חוזרת של עורך התשריט על ההצהרה הנזכרת בסעיף 3 לעיל.

1. **תקנון:** החליטו הבעלים של הדירות בבית לרשום תקנון מוסכם או תקנון מוסכם מתוקן, לפי סעיף 62 לחוק המקרקעין, או שנושא התיקון המבוקש מצריך הסדרה גם בתקנון, על פי חוק המקרקעין, או שיש קביעה בתקנון, שהתיקון בא לשנותה, יש לפעול כדלהלן:
 1. יש לערוך את התקנון, או השינוי בו, באותה המתכונת בה עורכים תקנון המוגש לרישום עם רישום הבית, בשינויים המחויבים.
 2. התקנון וכל שינוי בו יהיו חתומים על ידי בעלי הדירות ברוב הנדרש, לפי סעיף 62 הנ"ל, וחתימתם תאומת על ידי עורך דין, בנוסח המתאים (ראה בהנחיות לרישום בית משותף).

² ניתן יהיה להשתמש בהגדרת שטח אחרת בכפוף לאישור המפקח כמפורט בסעיף 1 לנוהל מס' 19-7-1. יובהר כי ככל שחישבו השטחים בעת רישום הבית המשותף בוצע שלא לפי נוהל 19-7-1, יש לחשב את השטחים לצורך התיקון בהתאם לדרך החישוב והנוהל שהיה קיים ערב הרישום המקורי, ללא צורך בקבלת אישור מוקדם של המפקח. כאשר מדובר בתיקון הכולל את כל יחידות הבית המשותף כמו למשל לאחר ביצוע פרויקט תמ"א 38 יחושבו השטחים על פי נוהל 19-7-1.

3. יש לצרף את התקנון המוסכם או את התקנון המוסכם המתוקן ב-2 עותקים חתומים במקור.

ז. אישורי מיסים:

ככלל, אין צו התיקון משמש מכשיר להעברת זכויות בנכס, למעט מקרים יוצאים מן הכלל, ואולם, אם כלל התיקון המבוקש עסקה, לרבות הוצאת חלק מהרכוש המשותף והצמדתו לאחת הדירות או הפיכתו לחלק מאחת הדירות בבית ולהיפך, או במקרה של העברת הצמדה או חלק מדירה אחת לדירה אחרת, כאשר שתי הדירות רשומות בבעלויות שונות, כי אז יש להמציא אישורים על תשלום או פטור ממיסים. על הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף אפוא, להיות מפורטת ולכלול את כל מרכיבי התיקון המבוקש.

אישורי המיסים אותם יש לצרף, הם:

1. אישור מהרשות המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובנייה (לעניין ארנונה והיטל השבחה), על הסכמתם לתיקון המבוקש ובדבר היעדר חובות לתשלום על שם הבעלים שבדירותיהם יחול התיקון.

2. אישור משרדי מיסוי מקרקעין, על הסכמתם לתיקון המבוקש ובדבר היעדר חובות לתשלום על שם הבעלים שבדירותיהם יחול התיקון.

- בתיקון צו רישום בית משותף ללא ייחוד דירות, אישור משרד מיסוי מקרקעין, ככל שנדרש, יינתן על גבי טופס הבקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף.
- בתיקונים בהם נוצרות/ות דירה/ות חדשה/ות, והבעלות בהן מפורטת בטופס בקשה לייחוד דירות (ולא בטופס הבקשה לתיקון), אישור משרד מיסוי מקרקעין יינתן בחתימה על גבי עותק הבקשה לייחוד דירות.
- כלל התיקון גם שינוי בדירות הוותיקות ו/או הצמדותיהן, יש להחתיים את משרד מיסוי מקרקעין גם ע"ג טופס הבקשה לתיקון צו הבית המשותף (בנוסף על טופס הבקשה לייחוד דירות).
- ככל ומוגש לרישום תקנון מוסכם/מוסכם מתוקן, והתקנון מתייחס לפעולות המהוות עסקה, יש להחתיים את משרד מיסוי מקרקעין גם על גבי עותק מהתקנון.

אישורי מיסים בתיקוני טעויות סופר בצו בית משותף -

- בבקשה לתיקון צו בית משותף אשר במסגרתה מבוקשת החלפת הצמדות בין דירות – ככל ששטח ההצמדות זהה בקירוב, אין צורך באישורי מיסים על מנת לתקן את טעות הסופר. בכל מקרה אחר יש לקבל את התייחסות רשות המיסים.
- במקרה בו נפלה ברישום המקורי טעות סופר ברישומה של אחת מתתי החלקות בבית המשותף, שהובילה לכך שיתר תתי החלקות נרשמו אף הן בטעות, אין צורך להמציא אישור רשות המיסים לתיקון, ובלבד שיצורף תצהיר של עורך הדין אשר רשם את הבית המשותף, או עו"ד שבדק בעצמו את כל מסמכי הרישום של הבית המשותף, המעיד כי מדובר בטעות סופר שנבעה מהרישום המקורי ואשר השליכה על כלל היחידות מושא התיקון.
- כאשר מוגשת בקשה לתיקון טעות סופר שעניינה החלפת תתי חלקות בין בעלים בבית משותף - ככל ששטח תתי החלקות זהה בקירוב, אין צורך באישורי מיסים על מנת לתקן את הטעות. בכל מקרה אחר, יש לקבל את התייחסות רשות המיסים.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכותו של הרשם או המפקח לדרוש מסמכים ואישורים נוספים, אם מצא כי נסיבות העניין מצדיקות זאת.

ח. הנחיות לתיקון צו בית משותף שעניינו הרחבת דירה

1. הליך תיקון הרישום בו מבוקש לשקף את שינוי שטח הדירה בשל הרחבתה הינו הליך הנפרד מההליך התכנוני לפיו ניתן היתר בניה.

2. יש להכין בקשה לתיקון צו הבית המשותף לפי הדוגמה המצורפת (נספח א').
- יש להקפיד למלא את כל השדות בטופס הבקשה ולפרט מהו התיקון המבוקש.
3. טופס הבקשה יוגש כאשר הוא חתום על ידי כל בעלי היחידה העוברת תיקון, או עורך דין מטעמם במידה וחתם על-פי יפוי כח. ככל שביחידה העוברת תיקון רשומה חכירה גם החוכרים צריכים לחתום על טופס הבקשה.
4. חתימות המבקשים תאומתנה על ידי עורך דין.
5. תשריט ערוך על ידי אדריכל/מודד מוסמך או מהנדס/הנדסאי, אשר הוכן במיוחד לתיקון צו הבית המשותף בהתאם להנחיות לתיקון צו.
- יודגש כי התשריט לתיקון צו רישום הבית המשותף אינו תכנית היתר הבניה.
6. אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה על גבי תשריט התיקון המאשרת כי התשריט תואם היתר.
7. חותמת משרד מיסוי מקרקעין על גבי טופס הבקשה הכוללת אישור על כך שאין התנגדות לתיקון המבוקש.
8. אישור הרשות המקומית בדבר היעדר חובות (לעניין ארנונה והיטל השבחה) ליחידה העוברת תיקון.
9. הסכמה מפורשת וחתומה של כל בעלי הערות אזהרה הרשומות ביחידה העוברת תיקון, ואימות חתימתם על ידי עו"ד.
10. הסכמת בעלי משכנתה/שעבוד אחר הרשומים ביחידה העוברת תיקון.
11. הסכמה לתיקון של 75% מבעלי היחידות בבית המשותף אשר 2/3 מהרכוש המשותף מוצמד לדירותיהם + מוטבי הערת אזהרה.
12. כאשר מוגשת הסכמה מאומתת כדין הכוללת את כל פרטי הבקשה – אין צורך לשלוח הודעה למי שנתן הסכמתו כאמור.
13. כאשר הרחבת הדירה מתבצעת על גבי שטח הצמוד לדירה המורחבת אין צורך לשלוח הודעות לבנקים (הרשומים בדירות שאינן משתתפות בתיקון) או לקבל הסכמתם לבקשה לתיקון צו רישום בית משותף שעניינה הרחבת דירה (מגורים).
14. כאשר נטענת טענה בדבר הסכמה קונסטרוקטיבית בשל "הרחבה דומה", ניתן להסתפק בתצהיר מודד לצורך הוכחת הטענה. במקרה שהוגש תצהיר כאמור, יש לראות את בעל הדירה שביצע הרחבה דומה כמסכים לכאורה לבקשה, ודי במשלוח הודעה לבעל הדירה שהורחבה בדואר רשום עם אישור מסירה. ככל שלא תוגש התנגדות מטעמו במועד הנקוב בהודעה, יש לראות בו כמסכים לכל דבר ועניין.
15. כאשר מוגש היתר הבניה עליו חתמו בעלי הדירות אך ההסכמות לא מאומתות, או כאשר מוגש מסמך הכולל חתימות לא מאומתות של בעלי הדירות, או שהמסמך אינו כולל פירוט מספק של נתוני הבקשה – ניתן במקרה זה לראות את הסכמתו של מי שחתם כהסכמה לכאורה.

במקרה זה יש לשלוח לבעל הדירה הודעה בדואר רשום עם אישור מסירה, וככל שלא הוגשה התנגדות מטעמו במועד הנקוב בהודעה, יש לראות בכך הסכמה לכל דבר ועניין.

כאשר חלק מבעלי הדירות אשר חתמו על היתר הבניה התחלפו ולא ניתן לקבל את הסכמת הבעלים הנוכחיים, יש לשלוח לבעל הדירה הנוכחי הודעה בדואר רשום עם אישור מסירה, וככל שלא הוגשה התנגדות מטעמו במועד הנקוב בהודעה, יש לראות בכך הסכמה לכל דבר ועניין.

16. כאשר מדובר בבית משותף הכולל מבנים/אגפים/כניסות, ובוצעה הרחבה במבנה/אגף/כניסה אחד/ת, תוך הצגת הרוב הדרוש באותו מבנה/כניסה/אגף, ובנוסף, הוצג אישור מוסד התכנון כי אחוזי הבנייה נקבעו לכל מבנה/אגף/כניסה בנפרד – ניתן להסתפק בתליית הודעות ביתר המבנים/אגפים/כניסות, גם אם התקנון לא כלל הוראה המתירה לעשות זאת, וככל שלא תוגש התנגדות לבקשה, יש לראות את בעל הדירה שהגיש את הבקשה כמי שהציג את הרוב הדרוש.

17. על אף האמור, רשאי המפקח לדרוש הסכמות נוספות, ככל שהוא מצא כי הנסיבות מחייבות זאת.

18. לאחר בדיקת המסמכים ובהתאם להוראות סעיף 145 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, תישלחנה הודעות לבעלי הזכויות ככל שלא הומצאה הסכמה מכולם, כמפורט בהנחיות לתיקון צו בית משותף.

19. יש לצרף אישור על תשלום אגרה כפי שיעורה המעודכן בהתאם לתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה-1974.