



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

הנחיות לביטול 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. ביטול צו רישום בית משותף מוסדר בהוראות סעיפים 146 – 148 לחוק המקרקעין וסעיפים 61, 60 לתקנות המקרקעין.
- ב. ניתן להגיש תיק לביטול רישומו של בית משותף בהתקיים אחת מהחלופות הבאות - בקשת הביטול הוגשה על ידי כל הבעלים (ואם רשומה חכירה לדורות, צריך שהבקשה תוגש בנוסף גם על ידי החוכרים), או אם המפקח נוכח שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס הבתים המשותפים, או ניתן פס"ד המורה על ביטול רישומו של הבית המשותף, או אגב רישום תכנית איחוד וחלוקה.
- ג. על מגיש המסמכים להגישם לאחר שבדק כי כל הפרטים המופיעים נכונים ולאחר שוודא כי הוגשו כל המסמכים במלואם. לשם הכנת המסמכים יש להסתמך על נסח רישום עדכני. **יש לבדוק את התקנון המוסכם/ההסכם המיוחד, ככל שנרשם כזה לבית המשותף, בכדי לוודא שלא נכללו בו הוראות מיוחדות בקשר לביטולו.** 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.
- ד. לא תתקבל בקשה שלא נערכה והוגשה, על כל נספחיה בהתאם להנחיות, לבקשה, ותיק הבקשה הלקוי יוחזר למבקש.
- ה. אין בהנחיות אלה כדי ליצור זכויות שאין מקורן בדין או מחויבות כלשהי ביחס לבקשה, וכן אין בהן כדי לפגוע באפשרות שתינתנה הנחיות נוספות או שונות, בהתאם לדין, לפסיקה ולנסיבות העניין.
- ו. 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 מקרקעין ולוודא שהנושא הוסדר בטרם הגשת הבקשה לביטול צו רישום הבית המשותף.
- ז. הנחיות אלה נועדו לסייע ולהקל על הפונים בבקשה לביטול בית משותף, והן מתייחסות למצבים השכיחים ביותר.
- ח. יובהר כי בסמכות המפקח לדרוש כל מסמך אחר שאינו מפורט בהנחיות אלו לשם מתן החלטה בבקשה.

2. סוגי הביטול:

- א. במקרים בהם **כל בעלי הזכויות בבית מסכימים על ביטולו** כך שבקשת הביטול הוגשה על ידי כל הבעלים (ואם רשומה חכירה לדורות, גם ע"י כל החוכרים), דוגמת מקרה בו הבית המשותף עבר שינוי מבני מקיף ו/או נתגלו טעויות רבות ברישום הבית המשותף, עולה האפשרות כי התיקון יתבצע על דרך של ביטול רישום הבית המשותף ורישומו מחדש בפנקס הבתים המשותפים במתכונתו החדשה והנכונה.
- ב. במקרים בהם המפקח נוכח לדעת **שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס הבתים המשותפים**, יינתן צו המורה על ביטול הבית המשותף והעברת הזכויות מפנקס הבתים המשותפים אל פנקס הזכויות.
- ג. במקרים בהם **ניתן פס"ד המורה על ביטול הבית המשותף**, לשכת המפקח על המקרקעין תכבד כל צו שיפוטי/פס"ד שיינתן בכפוף להמצאת אישורי מיסים (במידת הצורך) וכל המסמכים הנדרשים לצורך הפעולה המבוקשת ולרבות תשלום אגרות כדין.
- ד. במקרים שבהם יש לרשום **חלוקה חדשה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה**, התשכ"ה-1965, הכוללת ביטול החלקה/ות שבה/ן נרשם הבית המשותף.

3. להלן פירוט המסמכים שצריך להגיש לצורך ביטול בית בפנקס הבתים המשותפים בהסכמת כל בעלי הזכויות:

- א. תיק בקשה לביטול צו רישום בית משותף בהסכמת כל הבעלים והחוכרים (במידה וישנם חוכרים), פרטי הבעלים והחוכרים או בא-כוחם יירשמו על כריכת התיק.
- ב. טופס בקשה לביטול צו רישום הבית המשותף (עותק 1), חתום במקור על ידי כל הבעלים והחוכרים או עו"ד מטעמם.
- ג. הסכמתם החתומה והמאומתת כדין של כל בעלי הזכויות הרשומים בחלקה, לביטול הבית המשותף. אין צורך להמציא הסכמתן של רשויות מקומיות שלזכותן רשומה חכירה / הפקעה (לטובת דרך) בחלקת הרכוש המשותף ו/או הסכמת הנהנים מזיקת הנאה שאינה תלויה ברישום הבית המשותף, והכל בהתאם לנסיבות המקרה ודרישת המפקח. ככל שלא יומצאו הסכמות כאמור, יישלחו הודעות כאמור בתקנה 60 לתקנות המקרקעין.
- ד. אגרה בשיעור הקבוע בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.

להלן הנחיות למילוי טופס הבקשה והמסמכים דלעיל -

- א. כל הפרטים בטופס הבקשה ימולאו בהדפסה, הטופס יחתם על ידי כל הבעלים והחוכרים בחתימת מקור, וחתימתם תאומת במקום המיועד לכך בטופס.
- ב. אם הבקשה חתומה על ידי מיופה כוח, יש לצרף לבקשה את ייפוי הכוח (חתום במקור או נאמן למקור). יש לציין בבקשה כי נחתמה מכוח ייפוי כוח.
- ג. כאמור לעיל, יש להמציא את הסכמותיהם המפורשות, החתומות במקור והמאומתות בדרך שבה מאמתים שטר עסקה, של כל בעלי הזכויות בבית המשותף (זולת מוטבי זיקת הנאה שאינה תלויה

ברישום הבית המשותף, ורשויות מקומיות שלזכותן נרשמה הפקעה/חכירה לטובת דרך). ככל שלא יומצאו הסכמות כאמור, יישלחו הודעות כאמור בתקנה 60 לתקנות המקרקעין.

יובהר כי ככל וישנה התניה בכתב ההסכמה (לדוגמה: מוטב הערת אזהרה/משכנתא מציין בכתב ההסכמה כי הנ"ל "מסכים לביטול צו הבית המשותף ובתנאי כי בעת רישום הבית המשותף תייוחד ההערה/המשכנתא לחלקת-משנה פלונית") לא ניתן לקבל את ההסכמה אלא אם בד-בבד עם הגשת תיק ביטול הבית המשותף יוגש גם תיק לרישום הבית המשותף ובו ניתן להיווכח כי ההתניה מתקיימת.

ד. היה המבקש/נותן הסכמתו לביטול, תאגיד, יש לצרף פרוטוקול מהחלטת אסיפת המנהלים לגבי הפעולות המבוקשת, חתום על ידי היו"ר ומאומת על ידי עו"ד.

בנוסף לאימות חתימת היו"ר, עו"ד (כל עו"ד) או רואה חשבון של התאגיד, יאשר על גבי הפרוטוקול או במסמך נפרד – כי התאגיד קיים, שהוא כשיר לפי התזכיר והתקנון לבצע את הפעולה המבוקשת, וכי החלטת התאגיד מיום _____ (יש למלא תאריך) התקבלה כדין.

היה וחלפה שנה בין מועד אישור עו"ד או רו"ח לפרוטוקול לבין מועד חתימת הבקשה (או מסמכים רלוונטיים אחרים) על ידי התאגיד, יש לצרף בנוסף אישור עורך דין (כל עורך דין) שמעיד כי החלטת התאגיד עודנה בתוקף, וכי הגורמים שחתמו בשמו עדיין מוסמכים לעשות כן.

ה. יש לשים לב כי ככל שבטופס הבקשה סומן כי החלקים ברכוש המשותף יקבעו באופן השונה מהקבוע בסעיף 147 לחוק, דהיינו שלא בהתאם לחלקים שהיו לדירות ברכוש המשותף ערב הביטול, ידרשו אישורי מיסים כמפורט להלן:

1. אישור משרד מיסוי מקרקעין אשר יוגש בחתימת המשרד על גבי הבקשה לביטול הבית המשותף.

2. אישורים מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר העדר חובות לתשלום (לעניין ארנונה והיטל השבחה) על שם הבעלים.

ו. ככל ומוגש תיק רישום בד-בבד או בסמוך להגשת תיק ביטול הבית המשותף, על אף העובדה כי מדובר בתשריט המוגש לצורך "רישום בית משותף", יש לוודא כי התשריט המוגש בתיק מאושר ע"י מוסד תכנון.

4. להלן פירוט המסמכים שצריך להגיש לצורך ביטול בית משותף שאינו ראוי עוד לרישום בפנקס הבתים המשותפים או ביטול בית משותף מכוח פסק-דין:

- א. תיק בקשה לביטול צו רישום בית משותף, פרטי המבקש או בא-כוחו יירשמו על כריכת התיק.
- ב. טופס בקשה לביטול צו רישום הבית המשותף (עותק 1), חתום במקור על ידי המבקש או עו"ד מטעמו, או בהגשת הודעה חתומה על ידי מגיש ההודעה.
- ג. בביטול בית משותף מכוח פסק-דין, יש לצרף את פסק הדין חתום במקור ע"י מזכירות בית המשפט, או עותק מפסק הדין כאשר הוא חתום בחותמת נט-המשפט/מזכירות בית המשפט ונושא חותמת עו"ד "נאמן למקור".

ד. הוכחה שהבית אינו ראוי עוד להיות רשום כבית משותף כגון: תצהיר, צילומי הריסה, צילום היתר הריסה, אישור מוסד התכנון.

ה. אגרה בשיעור הקבוע בתקנות המקרקעין (אגרות), תשל"ה-1974.

להלן הנחיות למילוי טופס הבקשה והמסמכים דלעיל -

א. כל הפרטים בטופס הבקשה ימולאו בהדפסה, טופס הבקשה יחתם במקור על ידי המבקש (או מיופה כוחו).

ב. בביטול בית שאינו ראוי עוד לרישום בפנקס הבתים המשותפים, ככל וישנם בעלי זכויות (זולת מוטבי זיקת הנאה שאינה תלויה ברישום הבית המשותף, ורשויות מקומיות שלזכותן נרשמה הפקעה/חכירה לטובת דרך) שלא תומצאנה הסכמותיהם המפורשות, החתומות במקור והמאומות (בדרך שבה מאמתים שטר עסקה) לביטול הבית המשותף, ונוכח המפקח שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס הבתים המשותפים, בהתאם לסעיף 146 לחוק ותקנה 61 לתקנות המקרקעין, תשלחנה לכל בעל דירה, או זכות בדירה, הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו, לרבות התנגדותם, אל המפקח.

ג. בביטול בית משותף מכוח פסק-דין, ככל וישנם בעלי זכויות (זולת מוטבי זיקת הנאה שאינה תלויה ברישום הבית המשותף, ורשויות מקומיות שלזכותן נרשמה הפקעה/חכירה לטובת דרך) שלא היו צד להליך המשפטי, תשלחנה לנ"ל הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיהם.

5. להלן פירוט המסמכים שצריך להגיש לצורך ביטול בית משותף אגב רישום תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה:

א. לתיק הבקשה לאיחוד וחלוקה (אשר יוגש ללשכת הרישום), יצורף תיק בקשה לביטול צו רישום בית משותף ובו מסמכים כדלקמן:

1. תיק אשר הוגש בהסכמת כל הבעלים, פרטי הבעלים או בא-כוחם יירשמו על כריכת התיק.
2. תיק אשר הוגש ע"י מוסד התכנון, פרטי מוסד התכנון או בא-כוחו, יירשמו על כריכת התיק.
3. במקרה שהבית המשותף נהרס או במקרה שביקשו כל בעלי הדירות לבטלו, יבטל המפקח את הבית המשותף בהתאם להנחיות אשר פורטו בסעיפים 3-4.
4. במקרה שהבית המשותף טרם נהרס, ולא הוגשה בקשה מכל בעלי הדירות לבטלו, יבוטל הבית המשותף בכפוף להוראות כדלהלן:

א. יש לצרף לתיק הביטול תקנון התכנית כולל הוראה כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה (או בשמותיה הנוספים "חלוקה חדשה" או חלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה).

- ב. התכנית המאושרת על ידי מוסד התכנון כוללת טבלת הקצאות ובהתאמה הוגשה לרישום טבלת הקצאות חתומה על ידי יו"ר מוסד תכנון, הקובעת את החלק היחסי בבעלות משותפת לפיו תירשם הבעלות של כל אחד מבעלי הדירות בחלקה החדשה.
- ג. במסגרת בקשת רישום התכנית החתומה על ידי יו"ר מוסד התכנון קיימת גם הוראה מפורשת לבטל את הבית המשותף בהתאם לתכנית.