כ״ב חשון, תשפ״ג
16 נובמבר, 2022

<u>הנחיות מעודכנות לרישום הערה על הגבלת העברת זכויות בפרויקטים של דיור בהישג יד</u>

בפרויקטים של ״דיור בהישג יד״ קיימת הגבלה על העברת זכויות למשך 5 שנים מקבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, בעקבותיה זכה הרוכש, המוקדם מבין השתיים.

על מנת למנוע העברת זכויות בתקופה הנ״ל, בנכסים הנרשמים בלשכות רישום המקרקעין בחכירה או בבעלות (במסגרת הרפורמה), יש לרשום הערת אזהרה בדבר הגבלה זו אשר תוקפה יהיה, כמצוין לעיל.

הנחייה זו, המשותפת לרשות מקרקעי ישראל, הרשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין במשרד המשפטים ומשרד הבינוי והשיכון, מפרטת את המסמכים הדרושים לצורך רישום וביטול ההערה, חלקו של כל אחד מהגופים השותפים בתהליך העבודה, והביטוי הרישומי של ההערה בפנקסי המקרקעין.

1. בקשה לרישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין:

1.1 מצ״ב טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ״ט 1969 במסגרת פרויקט ״דיור בהישג יד״ ובכלל זה: מחיר למשתכן, מחיר מופחת ומחיר מטרה.

1.2 מוטב ההערה אשר ירשם בפנקסים: ״מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון״.

1.3 הבקשה תחתם ע״י המתחייב בלבד ותאומת כדין, ללא צורך בחתימת מוטב הערת האזהרה.

1.4 תוקף ההערה יהיה בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם ע״י הזוכה במכרז לטובת משב״ש, ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין זה ויתייחס לכל היחידות באותה חלקה בבית המשותף.

1.5 כתב ההתחייבות לא יצורף לבקשה שתוגש ללשכת רישום המקרקעין.

1.6 בסעיף 2 בטופס הבקשה ירשם מועד סיום תוקף ההערה.

תוקף ההערה הוא 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה שבעקבותיה נרכשה יחידת הדיור, המוקדם מבין השניים.

לעניין זה – ״מועד ביצוע ההגרלה, שבעקבותיה נרכשה יחידת הדיור״ הוא – מועד ביצוע ההגרלה או מועד ביצוע הגרלת המשך בה השתתף הרוכש ובעקבותיה נרכשה יחידת הדיור.

במקרה של רכישת דירה ללא הגרלה – מועד החתימה על חוזה המכר, ייחשב כמועד ביצוע ההגרלה.

1.7 ההערה שתירשם בנסח הרישום:

״הערה מכוח דיור בהישג יד: מחיר למשתכן/מחיר מופחת/מחיר מטרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה, למעט משכנתה, זיקת הנאה והורשה, עד ליום _____״.

1.8 הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין במשרד המשפטים הודיעה כי מאחר שמדובר בבקשה לרישום הערה לטובת המדינה ולבקשתה, **הפעולה פטורה מאגרה**.

2. רישום זכויות בכפוף לרישום הערת האזהרה:

2.1 ככל שהנכסים רשומים ע"ש הקבלן הרי שרישום זכויות המשתכנים, בכפוף לרישום הערת האזהרה בדבר הגבלה על העברת הזכויות לתקופה של 5 או 7 שנים כאמור, יהיה רק לאחר רישום הבית המשותף.

2.2 לנוכח האמור, לא ניתן לרשום את ההערה לפני רישום הבית המשותף, ואולם אין בכך כדי לגרוע מהזכות לרישום הערה אזהרה רגילה (הימנעות או ביצוע עסקה) במקרקעין מושא הבקשה בהתאם להסכם עם הבעלים הרשום.

2.3 ככל שמדובר בנכסים הזכאים לבעלות רפורמה ללא תמורה או ששולמה התמורה, ניתן יהיה לרשום את **<u>המשתכנים בלבד</u>** כבעלי המקרקעין (בהגשת בקשה בצירוף כלל המסמכים הנדרשים), וזאת בכפוף לצירוף מסמכים מתאימים לצורך רישום הערת האזהרה.

2.4 למען הסר ספק מובהר כי **הקבלן לא יהיה זכאי למכר רפורמה וזכויותיו ירשמו בחכירה עם הערה: "יש הגבלה בהעברה ובהורשה".**

2.5 במקרים בהם זכויות הקבלן נרשמו בחכירה בתתי החלקות בבית המשותף, בעת העברת הזכויות למשתכנים תצורף לשטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל, גם בקשה לרישום הערת אזהרה בכל אחת מתתי החלקות הנכללות בפרויקט דיור בהישג יד, כמפורט לעיל.

2.6 במעמד העברת זכויות החכירה מהקבלן למשתכנים יצורף גם שטר מכר במקרקעי ישראל ע"ש המשתכנים לצורך המרת החכירה לבעלות רפורמה.

3. מסמכי הרישום:

בנוסף למסמכי הרישום הנדרשים לצורך רישום זכויות ומפורטים באתר רמ"י ובאתר משרד המשפטים, יוגשו **לרמ"י** המסמכים הבאים:

3.1 מסמך חתום על ידי הקבלן המפרט את תתי החלקות אשר שווקו במסגרת "דיור בהישג יד" ואשר לגביהן יש צורך ברישום הערת אזהרה על הגבלת העברת הזכויות, וכן את תתי החלקות אשר לא חלה עליהן ההגבלה האמורה.

3.2 בקשה לרישום הערת האזהרה בנוסח המצ"ב, שבה ימולאו כל הפרטים ומועד סיום תוקף ההערה, חתומה ע"י המתחייבים ו/או מיופה כוחם (בצירוף ייפוי כוח מתאים) ומאומתת ע"י עו"ד.

3.3 כתב ההתחייבות עליו חתם רוכש הדירה וצורף להסכם המכר.

3.4 רמ"י תטביע ע"ג השטרות חותמת בנוסח:

"יבוצע רק במקביל לרישום הערת אזהרה מכוח דיור בהישג יד"

3.5 משב"ש יבצע בקרה על עמידה בכל תנאי המכרז של הפרויקטים הנ"ל, לרבות עמידה בתנאי ההגבלה הנ"ל.

4. ביטול ההערה:

4.1 ככל שפג תוקף ההערה ותתקבל בקשה למחיקת ההערה או לביצוע פעולה בנכס - הרשם ימחק את ההערה ללא צורך בהסכמת מי מהצדדים להערה.

4.2 ככל שהערה בתוקף – ניתן יהיה לבטלה רק לבקשת מוטב ההערה, משרד הבינוי והשיכון, ו/או בעת העברת הזכויות כמפורט בסעיף 5 להלן.

5. העברת זכויות בתקופת ההגבלה:

5.1 **חריגים**:

כל בקשה להעברת זכויות בתקופת ההגבלה תועבר למשב"ש לצורך דיון ואישור בוועדת החריגים.

ככל שאושרה העברת הזכויות, יש להמציא בקשה לביטול הערת האזהרה, חתומה ע"י משב"ש, ומאומתת כדין.

5.2 **העברת זכויות בירושה:**

5.2.1 בכל מקרה של פטירת הרוכש/ים המקורי/ים או חלקם יירשמו היורשים בכפוף להערת האזהרה בגין הגבלה על העברת זכויות, וזאת בכפוף לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין.

5.2.2 הערת האזהרה תמשיך לחול על היורשים והרוכשים המקוריים הנותרים.

5.2.3 יחד עם זאת, במקרה של פטירת כל בעלי הזכויות המקוריים בתקופת ההגבלה, משב"ש רשאי ביוזמתו, או לבקשת אחד מהיורשים, להגיש ללשכת הרישום הרלוונטית בקשה לביטול הערת האזהרה, מאומתת כדין.

אריאל רוזנברג	עו"ד דוד שני,	אטי בן-עטר
מנהל אגף בכיר	מנהל הרשות	מנהלת אגף בכיר
שיווק	לרישום והסדר זכויות במקרקעין	בעלות ורישום
משרד הבינוי והשיכון	משרד המשפטים	רשות מקרקעי ישראל