

רישום זכויות מקרקעין "רישום בטאבו"



הועדה הבין-משרדית להאצת רישום זכויות במקרקעין, יוצאת בהסברה בכדי לעודד את הסדרת רישום זכויות במקרקעין "רישום בטאבו". תפקיד הועדה לצמצם את היקף הדירות שזכויותיהן לא רשומות.

חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע כי עסקה במקרקעין: רכישת קרקע, דירה או נכס נדל"ן, במכר או בחכירה, חייבת ברישום הזכויות בפנקסי המקרקעין, המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין = "רישום בטאבו" (להלן: "רישום זכויות").

כל עסקה שלא נגמרה ברישום. רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה בלבד!

בפועל, ישנן דירות רבות שלא השלימו את תהליך רישום הזכויות. במצב שבו בעל נכס לא רשום כבעלים/ חוכר בלשכת רישום המקרקעין, יש בכדי לגרום נזק ולפגוע בזכויות בסיסיות להם הוא זכאי מכוח הדין. המשמעותית שבהן, היא זכות הבעלות. בעמודים הבאים נסביר מהן ההשלכות, ומהם הצעדים המומלצים לקידום תהליך הרישום.

תועלות הרישום בטאבו



✓ **תוקף חוקי** – לאחר שסיימתם את הליכי הרישום תוכלו לדעת בביטחון כי הדירה או הבית שרכשתם הינם שלכם!! מעתה אתם זוכים להגנה המרבית הקבועה בחוק על הנכסים שלכם לרבות ערבות המדינה לרישום בנסח הרישום. גם אם לדוגמא חברת הבנייה פשטה את הרגל או הנכס נמכר בו זמנית למספר רוכשים.

✓ **עלייה בערך הנכס** – שווי נכס שעדיין לא הסתיימו הליכי הרישום שלו עלול להיות [נמוך](#) משווי נכס רשום.

✓ **הקלות בהליכי קבלת משכנתא** – בנקים נוהגים לאשר ביתר קלות משכנתאות לדירות שהליכי הרישום הסתיימו לגביהם בפנקסי המקרקעין. במקרים מורכבים בנקים [לא מאשרים](#) הלוואות לרכישת נכסים עם בעיות רישומיות.

✓ **העברת זכויות מהירה** – העברת זכויות בעת קניה ומכירה של נכס רשום, קלה, מהירה, נוחה וזולה לעומת העברה במסגרת חברות משכנות (בד"כ חברות הבניה).

✓ **חסכון זמן והתרוצצויות** – לנכס רשום יש רק כתובת אחת לביורורים – "טאבו". לנכס שאינו רשום יש כתובות רבות.

✓ **חסכון בכסף** – כל פעולה בנכס, שהליכי הרישום שלו לא הסתיימו מחויבת בתשלומים מיותרים לגופים מתווכים.

שלבי רישום המקרקעין

לניהול מיטבי של התהליך, להלן פירוט השלבים לרישום הנכס עד לקבלת נסח הרישום המהווה בטוחה לזכויות בנכס:

1. הכנת תצ"ר פרצלציה - מתבצע ע"י מודד מוסמך

לקידום, בירורים ותלונות
לשלב זה, צרו קשר עם
אגף גיאודזיה ואכיפה
במפ"י. לחצו [כאן](#)

התצ"ר מגדיר את גבולות החלקות, שטחיהן, וסדר הפעולות לרישום.
לרשימת המודדים המוסמכים הרשאים לבצע את העבודה לחצו [כאן](#)

2. אישור תצ"ר פרצלציה - גורם מבקר מפ"י/מודד מבקר. גורם מאשר - מפ"י.

לבירורים ותלונות לשלב
זה, צרו קשר עם תחום
הבקרה והמעקב בחטיבת
הקדסטר במפ"י.
hanit@mapi.gov.il

- יש להגיש תצ"ר שהוכנה ע"י מודד מוסמך לביקורת מפ"י או מודד מבקר.
- לפירוט מדיניות ניהול תורים במפ"י – לחצו [כאן](#)
- לקיצור לוח הזמנים במקרים מיוחדים, ניתן לפנות אל מודדים המבקרים.
לרשימת המודדים המבקרים לחצו [כאן](#)

3. הכנת תיק רישום - מתבצע ע"י עו"ד על פי רוב

לקידום, בירורים ותלונות
פנו ללשכת עו"ד.
לחצו [כאן](#)

התיק יכיל את המסמכים לצרכי רישום: חוזים, אישורי מיסים, שטרות וכו'.
התיק יידרש לבדיקת תנאי סף נדרשים והנחיות לרשם לביצוע הרישום.
לקובץ נוהלי האגף לרישום והסדר מקרקעין לחץ [כאן](#)

4. אישור תיק רישום - גוף מאשר - האגף לרישום והסדר במשרד המשפטים

קידום, לבירורים ותלונות
לשלב זה צרו קשר עם
רשמי המקרקעין בלשכות
המרחביות לפירוט הלשכות
לחצו [כאן](#)

ניתן לפנות לאגף לרישום והסדר במשרד המשפטים לפי לשכות מרחביות.

5. הכנת תשריט בית משותף - מתבצע ע"י מודד מוסמך או גורם מאשר אחר

לקידום, בירורים ותלונות
במקרים בהם התשריט
נערך ע"י מודד מוסמך פנו
לאגף גיאודזיה ואכיפה
במפ"י לחצו [כאן](#)

התשריט מציג גיאוגרפית את נתוני הנכסים וההצמדות לפי שיוכים, תוך הגדרה
ספציפית: מיקום החניות, מחסן, חלקות משותפות וכו'.

[לרשימת המודדים המוסמכים - לחצו כאן](#)

6. הכנת תקנון ותיק רישום בית משותף - מתבצע ע"י עו"ד

לקידום, בירורים ותלונות
פנו ללשכת עו"ד.
לחצו [כאן](#)

התקנון הינו טקסט מלווה המגדיר את נהלי השימוש בנכס, אופן ניהול הנכס
והשטחים המשותפים. תיק רישום הבית המשותף יכלול מסמכים רלוונטיים לרישום.
לקובץ נוהלי האגף לרישום והסדר מקרקעין לחץ [כאן](#)

7. אישור תשריט, תקנון ורישום זכויות - האגף לרישום והסדר במשרד המשפטים

לקידום ובירורים פנו
לרשמי המקרקעין בלשכות
המרחביות לפירוט
הלשכות – לחצו [כאן](#)

לפניה לאגף ניתן לפנות לפי לשכות מרחביות.

מזל טוב!

שלבי רישום הזכויות

לסיכום, להלן שלבי התהליך באופן בהיר ומתומצת:



קידום השלמת הרישום בטאבו

תושב יקר, מזל טוב! הגשמת עוד חלום וקניית בית. רגע לפני שאתה ממין שלט כניסה לבית, ובדוק איפה הגינה הקרובה למקום מגוריך, בחן את עצמך... האם דאגת לזכויותיך?

חוסר מודעות בהסדרת זכויות הרישום גרמה לא פעם לעגמות נפש:

- המחיר הגבוה ביותר, הוביל לכך שהקונים נשארו ללא נכס!!
- אחד המגורמים הנפוצים לסכסוכי שכנים הוא העמימות בהיעדר רישום צפויים תהליכי בירוקרטיה מורכבים בקבלת משכנתא ובהיתרי בניה
- בהיעדר נסח טאבו, התושבים נידונים לתלות מלאה בחברה המשכנת
- מאחר ועיקר ההוצאה לרישום הזכויות משולמת, בדרך כלל בעת רכישת הדירה. כל שנותר הוא תשלום אגרות שונות הכרוכות בסיום ההליך ועלותן אינה גבוהה.



הדירה עדיין לא רשומה על שמך בטאבו?

אנו ממליצים לך עוד היום לבצע את הצעדים הבאים:

1. וודא שהדירה רשומה על שמך - לרשותכם מרכז המידע באינטרנט www.al-harishum.moch.gov.il באתר תוכלו למצוא את המידע הממוחשב הקיים במערכות משרדי הממשלה על מצב הרישום.
2. וודא שנעשים צעדים מעשיים מצד היזם/קבלן לרישום הנכס בטאבו.
3. במקרה שרכשת דירה ב"בית משותף", דרוש מהיזם להשלים את כל הרישומים בסמוך לקבלת המפתח ועל פי חוק.
4. הכר את תהליך שלבי הרישום, הבן באיזה שלב התהליך נמצא כרגע, ואיך ניתן לקדמו – לחצו כאן
5. גם במידה ונתקלת בסירוב יש למי לפנות, בכל אחד משלבי התהליך צרפנו קישור לקידום השלב – לחצו כאן

בהצלחה!!

יזם - קבלן יקר, ברכות על פרויקט הבנייה! רגע לפני שאתה מחלק את המפתחות לדיירים, ומתפנה להתמודד במכרז הדירות הבא ... האם אתה השלמת את העסקה? רישום זכויות הדיירים כמתחייב בחוק מכר דירות?

חובת השלמת הרישום בטאבו:

- חוק המקרקעין וחוק מכר דירות מחייבים אותך בהשלמת הרישום על שם הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין.
- הכנת תצ"ר ואישורה, תקבע את גבולות החלקות באופן מוחלט וסופי ותמנע מצב שבו גבולות המגרש בהיתר הבניה לא יהיה תואם את גבולות הנכס הרשום.
- רישום הזכויות ימנע ממך להיות מפר חוק וימנע תביעות מדיירים.
- השלמת הרישום תאפשר השתתפותך במכרזי קרקע מטעם מדינת ישראל.



עיכוב ברישום גרם לא פעם לעוגמת נפש רבה:

- במידה והרישום לא הושלם, עלול להיווצר קושי אמיתי בזיהוי הנכס ושיוכו לבעליו
- עמימות הנובעת מהיעדר תיעוד, עלולה להיות קרקע פורייא לסכסוכי בעלות
- אתה חשוף לקשיים בירוקרטיים עם קונים לא מרוצים
- יכולים להיות עשרות בתיים על אותה החלקה, מבלי יכולת להפריד בניהם

עדיין לא רשמתם את הדירות בטאבו?

אנו ממליצים לך עוד היום לבצע את הצעדים הבאים:

1. וודא שהדירה רשומה על שם הדיירים - לרשותכם מרכז המידע באינטרנט www.al-harishum.moch.gov.il
2. הקדימו להכין תצ"ר לצורך קיצור משמעותי בתהליך
1. קדם את שלבי הרישום, והתייחס אליהם בסדר עדיפות גבוה.
2. במידה ונתקלת בסירוב יש למי לפנות, בכל אחד משלבי התהליך צרפנו קישור לקידום השלב.

בהצלחה!

חברי ועדת תו"ב, בין קיום ועדה אחת לשנייה, רצינו לעדכן אתכם בתהליכים שמפ"י יזם לעידוד השלמת תהליכי הרישום באופן מלא האם אתה מודעים לתהליכים המקוצרים שיש כיום?

הכנת תת"ג יאפשר את קיצור משך זמן ההמתנה לביקורת. למדיניות ניהול תורים של המרכז למיפוי ישראל לחץ [כאן](#).

חובת השלמת הרישום בטאבו:

- בהשלמת הרישום נשמרת המשילות הגיאוגרפית
- הכנת ואישור תצ"ר טרם הבניה במקרקעין, מבטיח מצב שבו גבולות המקרקעין בהיתר הבניה יהיו תואמים לגבולות הרישומים ומגן על הוועדה מתביעות בקשר למתן היתר בניה שלא בהתאם לגבולות הרישומים.
- נסח הטאבו מונע צורך לנהל רישומים כחברה משכנת בכל עסקה והוכחת הבעלות מחדש

עיכוב ברישום גרם לא פעם לעגמות נפש רבה:

- במידה וחלה טעות בבניה, לא יילקחו בחשבון גבולות החלוקה הסופיים
- חוסר מודעות התושבים, עלול לגרום לבזבז כסף, ולסכסוכי שכנים
- הצורך בהוכחת בעלות, עלולה לגרור בירוקרטיה בתהליך תכנון ורישוי



- חשיפה לתביעות וחווות דעת בבתי משפט

היזמים מתעכבים ברישום הדירות בטאבו?

אנו ממליצים לכם לקדם את הצעדים הבאים:

1. עודדו את היזמים להכין תצ"ר לצורך קיצור משמעותי בתהליך
2. קדמו את נושא חובת הרישום לסדר עדיפות גבוה, והפנו את התושבים להיכרות מעמיקה עם התהליך.
3. גם במידה והתושבים נתקלים סירוב יש למי לפנות, בכל אחד משלבי התהליך צרפנו קישור לקידום השלב.

בהצלחה!



מילון מונחים

- **מפ"י** – המרכז למיפוי ישראל, יחידת סמך ממשלתית שכפופה לשר הבינוי והשיכון שעוסקת בין היתר בביקורת תכניות לצורכי רישום ואישורן.
- **פרצלציה/רה פרצלציה** - חלוקה חדשה של מקרקעין (תכנונית ורישומית).
- **נסח רישום** – מסמך המתאר מקרקעין לרבות תיאור כללי, זכויות ומגבלות במקרקעין.
- **גוש רישום** - (במפ"י) - תוחם חטיבת קרקע ומכיל חלקה או יותר. היום בישראל קיימים כ-38 אלף גושים וכמיליון חלקות. רישום המקרקעין בישראל מנוהל ברמה של גושים, בכל גוש יש חלקה אחת או יותר המהווים חלוקה לחטיבות קרקע.
- **תת"ג** – תשריט לתיעוד גבולות. קובע את גבולותיהם של מקרקעין בצורה מדויקת וסופית.
- **תצ"ר** - תכנית לצורכי רישום. קובעת את סדר הפעולות של פעולות איחוד וחלוקה במקרקעין ומגדירה את גבולות המקרקעין באופן מדויק. אישורה מהווה תנאי מוקדם לרישום מקרקעין.
- **"טאבו"** - האגף לרישום והסדר במשרד המשפטים. מפקד על ניהול נתוני הרישום של המקרקעין במדינת ישראל.