

תאריך: Sunday, February 11, 2018 שעה: 5:37 PM

נושא: עדכון על אודות חתימתם של הצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) ושל תיקון נספח 10 לתקנון המוצעות המ

מספרי עמודים לפקס זה: 9

אל מספר פקס: 025353388

מאת: מנהא"ז/יועמ"ש/לשכה
מספר פקס:
מספר טלפון:

בברכה,

לשכת היועץ המשפטי לאזור יהודה והשמרון

בלמ"ס

-1-

אזור	יהודה	והשומרון
לשכת	היועץ	המשפטי
ת"ד 5,	בית אל	90631
טל':	02-9977071/711	
פקס:	077-470-1860	
סימוכין:	00152-01-9808	
כ"ג	בשבט	תשע"ח
08	בפברואר	2018

- בדוא"ל -

רשימת תפוצה

הנדון: עדכון על אודות חתימתם של הצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) ושל תיקון נספח 10 לתקנון המועצות המקומיות

1. הרינו לעדכן כי ביום 7 בפברואר 2018 חתם מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון על הצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) (מס' 1795), התשע"ח-2018. בנוסף, חתם מפקד כוחות צה"ל באזור, באותו היום, על תקנון המועצות המקומיות (תיקון מס' 220) (יהודה והשומרון), התשע"ח-2018.

2. המדובר בתיקוני חקיקה משמעותיים הצפויים להגן ולהקל באופן ניכר על המבקשים לבצע עסקאות במקרקעין באזור יהודה ושומרון, וחשיבות קידומם אושרה גם על-ידי סגן שר הביטחון. להלן נעמוד בהרחבה על אודות תיקוני החקיקה.

הצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה)

3. הערת אזהרה משמשת במדינת ישראל ככלי להבטחת עסקאות במקרקעין, שאחת מתכליותיו העיקריות היא למנוע מבעל מקרקעין שהתחייב לעשות עסקה עם רוכש, לעשות עסקה סותרת באותם המקרקעין.

4. עם זאת, עד כה, כלי זה לא היה קיים בהתאם לדין החל באזור, וחלף זאת, נהגה פרקטיקה לפיה נרשמה "הערת התנגדות" במרשם המקרקעין, שמקורה במשפט המקובל.

5. להערת ההתנגדות קווי הקבלה מסוימים להערת האזהרה המעוגנת בסעיפים 126-127 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. המאפיין המרכזי המשותף לשתי ההערות מצוי בהיותן משמשות כדי ליידע ולהזהיר קונים פוטנציאליים של מקרקעין לגביהם נרשמה ההערה, בדבר קיומה של עסקה נוגדת באותם המקרקעין.

6. עם זאת, בשונה מהערת האזהרה בישראל, הערת ההתנגדות נעדרת עיגון נורמטיבי ממשי ומהווה כלי מינהלי בלבד לשימושם של רשמי המקרקעין, שעשו בו שימוש באופן חלקי ובלתי ממצה.

7. מצב זה הוביל לכך שאמינותה של הערת ההתנגדות בכל הנוגע למניעת ביצוען של עסקאות סותרות, מוגבל ומוטל בספק, ואין בכוחה להגן על רוכשי מקרקעין. באופן דומה, לא ניתן להכיר בהערת התנגדות ככזו המבססת זכות קניינית או מעין קניינית.

בלמ"ס

00152-01-9808

בלמ"ס

-2-

8. הצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) (מס' 1795), התשע"ח-2018 מבקש למלא את החסר אשר פורט לעיל באופן אשר יבטיח כי לא ניתן יהיה לרשום עסקה הסותרת הערת אזהרה שנרשמה, אלא בהסכמת הזכאי לפי ההתחייבות.

9. הסדר מחייב זה יאפשר להגן על התחייבויות שניתנו במסגרת עסקאות במקרקעין וצפוי לייעל באופן משמעותי את קיומן של עסקאות אלו, שכן, חלף המתנה לסיום הליכי רישום המקרקעין באופן מלא, ניתן מהיום להסתייע "ברישום דו שלבי".

10. יוער, כי הערת האזהרה תישא אמנם חלק ממאפייניה של הערת האזהרה הקיימת בדין הישראלי, אך תותאם למצב המשפטי הנוהג באזור. כך למשל, ההערה החדשה לא תירשם ביחס לכל עסקה במקרקעין, אלא אך ביחס לעסקאות מכר או שעבוד.

כמו כן, לרשם המקרקעין יעמדו סמכויות רחבות לשם בחינת כשרות העסקאות וזכויות הצדדים לעסקאות ביחס אליהן מתבקש רישום ההערה.

תיקון מס' 220 לתקנון המועצות המקומיות - הבטחת השקעות של רוכשי דירות

11. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הישראלי") ביקש לתת מענה לפערי כוחות בשוק המקרקעין, בין קבלנים המוכרים דירות ובין רוכשי דירות.

12. טרם נכנס החוק לתוקפו, היו רוכשי דירות משלמים אחוזים נכבדים ממחיר הדירה לקבלן, עוד לפני השלמתה, עד כדי קיומה של סכנה ממשית להשקעה במקרים בהם הקבלן לא עמד בהתחייבויותיו החוזיות כלפי הרוכשים או אם פשט רגל.

13. חוק המכר הישראלי אומץ בשינויים המחייבים במסגרת תחיקת הביטחון, בתחום הרשויות המקומיות הישראליות באזור, במסגרת נספח מס' 10 (דיני צרכנות, תעשייה ומסחר) לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981 (להלן: "תקנון המועצות המקומיות").

14. סעיף 2 לחוק המכר הישראלי קובע כי מוכר לא יקבל מקונה סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, אלא אם עשה אחת מאלו: מסר לקונה ערבות בנקאית; ביטח עצמו אצל מבטח; שיעבד את הדירה במשכנתה; רשם לגבי הדירה הערת אזהרה, או העביר על שם הקונה את רישום הזכויות.

15. בהיעדר קיומה של הערת אזהרה בדין החל באזור עת אומצו הוראות סעיף 2 לחוק המכר הישראלי בתקנון המועצות המקומיות, נגרעה ההוראה הנוגעת לרישומה של הערת אזהרה הקיימת בחוק המכר.

16. משעה שעוגנה הערת אזהרה בתחיקת הביטחון במסגרת הצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה), מצאנו כי ישנו מקום לתקן גם את תקנון המועצות המקומיות כך שיכלול גם את הערת האזהרה כבטוחה לעניין הבטחת השקעות של רוכשי דירות.

בדומה למצב הנוהג בישראל, חלופה זו תשמש אך ורק מצבים בהם הושלמה בניית הדירות ונמסרה בה החזקה לידי הרוכשים, וזאת, על מנת להבטיח באופן מיטבי את השקעותיהם.

בלמ"ס

בלמ"ס

-3-

סיכום

17. תיקוני החקיקה האמורים כוללים הסדרים מן המשמעותיים ביותר שעוגנו בתחיקת הביטחון בשנים האחרונות. אנו משוכנעים כי יש בכוחם לסייע בחיזוק אמינותו של שוק המקרקעין באזור יהוד והשומרון לטובת כלל אוכלוסיות האזור.

בברכה,

רס"ן
מקרקעין
המשפטי



שמש,
היועץ

להט
רמ"ד
בשם

לוט : נוסח התיקונים

בלמ"ס

בלמ"ס

-4-

רשימת תפוצה לידיעה

פקמ"ז - רלי"ש מפקד

מתפ"ש - ע' המתאם

. משרד המשפטים - המשנה ליועמ"ש לממשלה (חוקתי-ציבורי)

. משרד המשפטים - המשנה ליועמ"ש לממשלה (אזרחי)

מפצ"ר - רלי"ש הפצ"ר

מנהא"ז - ע' רמ"א

מעהב"ט - יועמ"ש

מפצ"ר - סגן הפצ"ר

מנהא"ז - ס' רמ"א

. משרד הפנים - הממונה על היישובים הישראליים

מתפ"ש - רעי"ן תשתית

מנהא"ז - רת"ח תשתית

מפצ"ר - דובר ורת"ח וביקורת

מנהא"ז - קמ"ט רישום מקרקעין

. משרד המשפטים - ר' אשכול, ייעוץ וחקיקה (חוקתי ציבורי) - עו"ד אבינעם סגל-אלעד

. מפע"ס מעלה אדומים - מנהלת

. מפע"ס מעלה אדומים - ס' מנהלת

בלמ"ס

צבא ההגנה לישראל

צו מס' 1795

צו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה)

בתוקף סמכותי כמפקד כוחות צה"ל באזור, והואיל והנני סבור כי הדבר נחוץ לקיום ממשל תקין ולשמירה על הסדר הציבורי, הנני מצווה בזה לאמור:

- | | | |
|----|---------------------|--|
| 1. | הגדרות | בצו זה - |
| | | <p>"מקרקעין" - קרקע, לרבות כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה;</p> <p>"עסקה" - הקניה של זכות במקרקעין לפי רצון המקנה;</p> <p>"הרשם" - כהגדרתו בצו בדבר תיקון חוק רישום נכסי דלא נידי אשר טרם נרשמו (יהודה והשומרון) (מס' 1621), התשס"ט-2008;</p> <p>"לוח רישום" - כהגדרתו בחוק הסדר הקרקעות והמים, מס' 40 לשנת 1952;</p> <p>"ראש המינהל האזרחי" - כהגדרתו בצו בדבר הקמת המינהל האזרחי (יהודה והשומרון) (מס' 947), התשמ"ב-1981;</p> |
| 2. | תחולה | <p>הוראות צו זה יחולו רק על מקרקעין הרשומים בלשכות רישום המקרקעין, או שנכללים בלוח רישום אשר הוגש למשרד הרישום.</p> |
| 3. | הערת אזהרה | <p>(א) הוכח להנחת דעתו של הרשם כי בעל מקרקעין התחייב בכתב לשעבד או למכור את זכויותיו במקרקעין, או שיעבד זכויות אלה, ירשום הרשם על פי בקשת מי שהתחייב או מי שזכאי לפי ההתחייבות הערת אזהרה על כך.</p> <p>(ב) נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי לפי ההתחייבות.</p> |
| 4. | הוכחת זכויות וכשרות | <p>(א) הרשם רשאי להתנות את רישום הערת האזהרה בהוכחת כשרות העסקה וזכויות הצדדים לעסקה. לשם האמור רשאי הרשם לדרוש מהצדדים לעסקה להתייצב בפניו או להציג כל תעודה או מסמך הדרושים לדעתו.</p> <p>(ב) ראש המינהל האזרחי רשאי להתקין תקנות לכיצועו של צו זה, ובכלל זה לגבי המסמכים אותם יש לצרף לבקשה לרישום הערת אזהרה.</p> |
| 5. | מחיקת הערה | <p>הערת אזהרה שנרשמה כאמור בסעיף 3 תימחק על פי צו של בית משפט או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם אחד מאלה:</p> <p>(1) הצדדים המעוניינים הסכימו למחיקה;</p> <p>(2) עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו למחוק את ההערה ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט;</p> |
| 6. | אגרה | <p>ראש המינהל האזרחי רשאי לקבוע בתקנות חובת תשלום אגרות לעניין צו זה.</p> |

- תחילה 7. תחילת תוקפו של צו זה ביום חתימתו.
- השם 8. צו זה יקרא: "צו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) (יהודה והשומרון) (מס' 1795), התשע"ח-2018".

~~רוני נומה,
 מפקד
 באזור
 יהודה
 והשומרון
 אלוף
 צה"ל~~

כק' בסקט
 התשע"ח
 7 בספרואר
 2018

-3-

צבא ההגנה לישראל

צו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892),
התשמ"א-1981

תקנון המועצות המקומיות (תיקון מס' 220) (יהודה והשומרון),
התשע"ז-2017

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892), התשמ"א-1981 וסמכויותיי לפי כל דין ותחיקת בטחון, הנני מצווה בזאת לאמור:

1. תיקון סעיף 3(ג1) לנספח מס' 10
בנספח 10 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981, בסעיף 3(ג1)1, במקום המילה "תימחק" יבוא "ובמקומה יבוא נרשמה הערת אזהרה, כהגדרתה בצו בדבר מקרקעין (הערת אזהרה) (יהודה והשומרון) (מס' 1795), התשע"ז-2017, ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה".
2. מחיקת סעיף 3(ג2) לנספח מס' 10
בנספח 10 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981, סעיף 3(ג2) - ימחק.
3. תחילתו של צו זה ביום חתימתו.
4. שם
צו זה יקרא בשם: "תקנון המועצות המקומיות (תיקון מס' 220) (יהודה והשומרון), התשע"ח-2018".


רוני נומה,
מפקד כוחות יהודה
באזור השומרון
אלוף צה"ל

כה קבלתי
7 בפברואר
2018

