

מדינת ישראל
משרד המשפטים

פרקליטות המדינה
המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין
תאריך: ו' אלול תשע"ד
1 בספטמבר 2014
מספרנו: 1682/13

אל: תובעי הוועדות המקומיות לתכנון ולבנייה
התובעים מטעם המדינה בעבירות תכנון ובנייה

לתובעים שלום,

הנדון: הנחייה בנושא רישום צווים בפנקסי רישום המקרקעין

כללי

1. סעיף 205 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") קובע כי בית המשפט, בעת גזירת הדין בעבירות תכנון ובניה לפי סעיף 204 לחוק, רשאי להורות על מתן צווים שונים כאמצעי נוסף לעונש המוטל על הנאשם.
2. כך רשאי בית המשפט לצוות על הריסת המבנה הבלתי חוקי, סעיף 205 (1), וכן ליתן צו לשינוי המבנה, צו סגירה, צו הפסקת שימוש וכן צו להתאמת הבניה או השימוש להיתר או לתכנית (סעיף 205 (3) לחוק).
3. נציין כי בנסיבות המנויות בסעיף 206 לחוק, מתן צו הריסה הוא **צו שבחובה** זולת אם הראה הנשפט טעם משכנע מדוע לא ייתן הצו.
4. בסעיף 221 לחוק קבע המחוקק הוראות בנוגע לרישום הצווים השונים בפנקסי רישום המקרקעין. כך בסעיף 221(ב) נקבע:

"ציווה בית משפט על הריסה לפי **פרק זה**, יורה בית המשפט שהצו יירשם בפנקסי המקרקעין כאמור".

5. ודוק, הסעיף דן בכל צו הריסה ע"י בית המשפט "לפי פרק זה", כדוגמת צו הריסה לפי סעיף 212 לחוק, והוא קובע כי משניתן צו ההריסה הרי שעל בית המשפט להורות,

קטגורית, על רישומו בפנקסי המקרקעין, זאת להשקפתנו גם במקרה בו התביעה לא ביקשה צו המורה על רישומו.

6. באשר לצווים שאינם צווי הריסה, ואשר נתנו לפי סעיף 205 (3) לחוק, קובע סעיף 221 (ג) לחוק, כי בית המשפט רשאי להורות על רישומם בפנקסי המקרקעין. רוצה לומר, לבית המשפט נתון שקול דעת אם להורות על רישום הצווים אם לאו (להלן "צווים שאינם ברישום חובה"):

"נתן בית המשפט צו כאמור בסעיף 205(3) רשאי הוא להורות שהצו יירשם..".

7. לרישום הצווים בפנקסי המקרקעין חשיבות רבה והוא משרת מספר תכליות. ראשית, רישום הצו, כחלק מיצירת אפקט ההרתעה, שהוא קריטי לתחום עבירות תכנון ובניה, רובץ כחטוטרות על הנכס. רישום הצו משפיע על ערכו של הנכס וככזה כוחות השוק מגיבים אליו בהתאם. הסחרות בנכס באופן טבעי נפגעת והיא מוגבלת יותר; גופים מוסדיים מערימים קשיים במתן מימון כנגד בטוחה "נכה" עליה רובץ צו הריסה; מגבלות על רישום הנכס (כדוגמת בית משותף) בפנקסי הרישום ועוד.

8. תכלית נוספת וחשובה של רישום הצווים היא שיקוף מלא של המרשם את הזכויות בנכס והגנה על צדדים שלישיים. על ענין אחרון זה עמד בית המשפט העליון, ברע"פ 10308/09 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' יוסף ספטון -**

"כפי שקבע בית משפט זה בעבר, התכלית העיקרית ביסוד רישום הערות שכאלה בפנקסי המקרקעין היא הגנה על צדדים שלישיים, כגון קונים פוטנציאליים (ע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עיזבון המנוחה רחל גלמבוצקי, פ"ד נח(5) 34, 45 (2004). להלן: ענין עיריית נתניה)... הנה כי כן, גם בהוראה זו נתן המחוקק דעתו לפגיעה אפשרית בצד שלישי שיערוך עסקה בנכס מבלי שיידע על אי חוקיותו. הזהרתו במרשם המקרקעין נועדה למנוע פגיעה זו".

9. בהמשך לכך, קובע סעיף 221(ה) לחוק כי משנרשמה הערה על צו הריסה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה כל עוד לא נמחקת ההערה. הוראה זו פורשה בע"א 7210/01 **עיריית נתניה נ. עיזבון המנוחה רחל גלמבוצקי ומדינת ישראל**, פד"י נ"ח(1), 34 כד:

"...[ש]הדיבור "לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה" אין לפרשו כמניעה מלרשום עסקה במקרקעין, ... מנגד, רישום העסקה באופן שההערה מוסיפה לחול על הנכס עולה בקנה אחד עם תכלית החקיקה".

10. לא נמנע מלציין את האפשרות לפיה אי רישום הצווים בפנקסי הרישום עלול לחשוף את המאשימה לתביעת נזיקין מצד צדדים שלישיים שאפשר ויפגעו מהעדר הרישום.

ההנחייה

א. מקרקעין הרשומים בפנקסי רישום המקרקעין

11. מטרת ההנחייה לקבוע דרכי פעולה והוראות בנוגע לרישומם של צווים שנתנו בגזר דין או בהחלטה אחרת בפנקסי רישום המקרקעין.

12. לא ניתן להגזים בחשיבות של רישום הצווים בפנקסי הרישום.

13. בעת קבלת התיק מיחידת הפיקוח על התובע לוודא כי קיים בתיק נסח מקרקעין עדכני המשקף את זכויות החשודים בנכס.

14. למקרא נסח הרישום וחומר החקירה יתכנו שני מצבים; האחד שהחשוד הוא אכן בעל הזכויות בנכס נשוא החקירה, האחר – לחשוד זכויות החזקה או שימוש בנכס, אולם הזכויות במרשם רשומות על שמו אדם אחר (כדוגמת מוכר לשעבר, מוריש וכדומה) באופן שהחשוד נמנע, מטעמים השמורים עמו, להשלים את העברת הנכס על שמו בפנקסי הרישום. למצב אחרון זה נתייחס בהמשך.

15. בעת הכנת התיק לטיעונים לעונש, על התובע לוודא מראש לאלו צווים הוא נדרש, ולבקש את נתינתם מבית המשפט בעת הטיעון לעונש.

16. בעת הדיון, וככלל, על התובע לבקש כי בית המשפט יפעיל את שקול הדעת המסור לו בחוק ויורה על רישום "צווים שאינם ברישום חובה" בפנקסי הרישום כאמור בסעיף 6 לעיל.

17. הורה בית המשפט על מתן הצווים ורישומם על התובע לוודא כי הצווים ירשמו בפנקסי רישום המקרקעין.

18. עפ"י נהלי לשכות רישום המקרקעין במשרד המשפטים לצורך רישום הערה בפנקסי המקרקעין אודות קיומו של הצו נדרשות מספר פעולות¹:

א. הגשת "בקשה לרישום מקרקעין" חתומה על ידי התובע. העתק מהבקשה מצורף להנחייה כנספח א'.

ב. עותק מגזר הדין או החלטת בית המשפט – מקור או "העתק נאמן למקור" מאושר ע"י מזכירות בית המשפט.

ג. אגרה - הבקשה **פטורה** מתשלום אגרה

19. במקרה בו הנאשם **אינו** רשום כבעל זכויות בנכס, כך שאין הלימה בין זיהוי הנכס והנאשם, רשם המקרקעין לא ירשום את הצו זאת בהתאם להנחיות פנימיות של אגף הרישום, זולת אם השתכנע כי בעת מתן הצו בית המשפט היה מודע לאי ההתאמה כאמור וציין זאת מפורשות בגזר הדין או ההחלטה.

20. אשר על כן, במקרה כאמור, בעת הטיעונים לעונש, על התביעה להעמיד את בית המשפט על אי ההתאמה, ועל כך שלאור מה שהתברר במשפט, מרשם המקרקעין אינו משקף את הזכויות לאשורן. על התביעה לבקש מבית המשפט כי בעת מתן הצו, יצוין במפורש בגזר הדין או בהחלטה, כי הצו ניתן חרף העובדה שהמקרקעין אינם רשומים על שם הנאשם.

ב. מקרקעין הרשומים ברשות מקרקעי ישראל

21. סעיף 221 לחוק עניינו במקרקעין וזכויות הרשומים בפנקסי המקרקעין. ברם, קיימים לא מעט נכסים המנוהלים ברמ"י, אשר מטעמים שונים, עדיין אין הם רשומים בפנקסי הרישום.

22. בהתאם לסיכום עם היועץ המשפטי של רשות מקרקעי ישראל, בנכסים **שאינם** רשומים בפנקסי המקרקעין והמנוהלים ע"י רמ"י, רישום של צווים שנתנו ע"י בית המשפט לפי

¹ ניתן לשלוח את הבקשה בדואר רשום לרשם המקרקעין בצרוף החומר הרלוונטי, עם ציון הכתובת למשלוח האישור בדבר ביצוע הפעולה.

סעיפים 205-206, 212 לחוק יהיה בתיקי הנכס המנוהלים ברמ"י.

23. לרישום הצווים על התובע להמציא לרמ"י את החלטת בית המשפט המורה במפורש על מתן הצווים ורישומם ברמ"י, כמו כן ההוראות בסעיף 19-20 לעיל יחולו בשינויים המחוייבים.

בברכה,



ציון אילוז

מנהל המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין
בפרקליטות המדינה

העתק: היועץ המשפטי לממשלה

פרקליט המדינה

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי).

המשנה לפרקליט המדינה (פלילי).

מנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים.

היועץ המשפטי, רשות מקרקעי ישראל.