

צבא הגנה לישראל

צו בדבר רישום עסקות במקרקעין מסויימים
(יהודה והשומרון) (מס' 569), תשל"ה-1974

תקנות בדבר רישום עסקות במקרקעין מסויימים
(ניהול ורישום)

בתוקף סמכותי לפי סעיף 12 לצו בדבר רישום עסקות
במקרקעין מסויימים (יהודה והשומרון) (מס' 569), תשל"ה
— 1974) (להלן — הצו), הנני מתקין תקנות אלה:

הגדרות

1. בתקנות אלה —

"הפנקס" — הפנקס לרישום עסקות כמשמעותו בסעיף 3
לצו;

"רשיון לעשות עסקה" — רשיון לעשות עסקה בקשר
למקרקעין שניתן בהתאם לצו בדבר עסקות במקרקעין
(יהודה והשומרון) (מס' 25), תשכ"ז-1967).

הרשם

2. הרשם יעמוד בראש מרשם ההרשאות ויפעל בסמכויות
ובתפקידים שנקבעו לו בצו.

1. מרשם בקמצי"מ מס' 35, עמ' 1409.
2. מרשם בקמצי"מ מס' 2, עמ' 51.

גיש הדפא האראילי

אמר بشأن تسجيل صفقات بعقارات معينة
(الضفة الغربية) (رقم ٥٦٩) ، لسنة ٥٧٣٥ - ١٩٧٤

نظام بشأن تسجيل صفقات بعقارات معينة
(ادارة وتسجيل)

استنادا الى الصلاحية المخولة لي بموجب المادة ١٢
من الامر بشأن تسجيل صفقات بعقارات معينة
(الضفة الغربية) (رقم ٥٦٩) ، لسنة ٥٧٣٥-١٩٧٤
(فيما يلي - الامر) ، اصدر هذا النظام :

تعريف

١ - في هذا النظام -

"السجل" - سجل لتسجيل الصفقات كمدلوله في
المادة ٣ من الامر :

"رخصة للقيام بصفقة" - رخصة للقيام بصفقة تخص
العقارات والتي تمنح وفقا للامر بشأن صفقات
بعقارات (الضفة الغربية) (رقم ٢٥) ، لسنة
٥٧٢٧ - ١٩٦٧ (٢) .

المسجل

٢ - يرأس المسجل تسجيل التفويضات ويعمل
بموجب الصلاحيات والوظائف التي عينت له في
الامر .

- ١ - نشر في مجموعة المناشير والاورامر رقم ٣٥ ، صفحة ١٤٠٩ .
- ٢ - نشر في مجموعة المناشير والاورامر رقم ٢ ، صفحة ٥١ .

3. בנוסף לסמכויות ולתפקידים שנקבעו לרשם בצו יהיה לו גם סמכויות ותפקידים אלה:

- (1) קביעת סדרי העבודה של מרשם ההרשאות;
- (2) ניהול הפנקס;
- (3) פיקוח על עבודתם של עובדי מרשם ההרשאות.

הפנקס

4. (א) הפנקס יכיל -

- (1) פנקס נכסים;
- (2) אוסף תעודות;
- (3) מפה מאושרת ע"י קמ"ט מדידות והמתארת את המקרקעין שהוראות סעיף 2 לצו חלות עליהם כשהם מחולקים ליחידות רישום ממוספרות.

(ב) צורת הפנקס ופרטיו יהיו כמפורט בתוספת.

צורת הרישום

5. אופן ניהולו של הפנקס וצורת ביצוע הרישומים בו ייקבעו על ידי הרשם.

רישום הרשאה

6. רישום הרשאה ייעשה על סמך הסכם הרשאה שנחתם בין המבקש לרשום את ההרשאה (להלן - המבקש) לבין הממונה.

בקשה לרישום הרשאה

7. (א) בקשה לרישום הרשאה תוגש לרשם כשהיא חתומה בידי המבקש.

(ב) לבקשה יצורפו -

- (1) הסכם הרשאה;
- (2) רשיון לעשות עסקה;
- (3) כל הסכם אחר שקדם להסכם ההרשאה, בין המבקש לבין צד שלישי בעניין המקרקעין נשוא הבקשה;
- (4) כתב הסכמה של הממונה לרישום הרשאה על שם המבקש.

صلاحيات اضافية

3 - بالإضافة للصلاحيات والوظائف التي عينت للمسجل في الامر ، تكون له الصلاحيات والوظائف الآتية :

- (1) تعيين نظام العمل لتسجيل التفويضات ؛
- (2) ادارة السجل ؛
- (3) الاشراف على اعمال موظفي تسجيل التفويضات .

السجل

4 - (1) يتضمن السجل -

- (1) سجل الاملاك ؛
- (2) مجموعة المستمسكات ؛
- (3) خارطة مصدقة من قبل ضابط القيادة للمساحة والتي تصف العقارات التي تنطبق عليها احكام المادة 2 من الامر ومقسمة لوحداث تسجيل مرقمة .

(ب) شكل السجل ، تفصيلاته كما مفصل في الذيل .

كيفية التسجيل

5 - ان طريقة ادارة السجل وكيفية تنفيذ التسجيلات فيه تمين من قبل المسجل .

تسجيل تفويض

6 - يجري تسجيل التفويض بناء على اتفاق تفويض موقع بين طالب تسجيل التفويض (فيما يلي - الطالب) وبين المسؤول .

الطلب لتسجيل التفويض

7 - (1) يقدم الطلب لتسجيل التفويض الى المسجل موقعا من قبل الطالب ؛

(ب) يرفق بالطلب -

- (1) اتفاق تفويض ؛
- (2) رخصة للقيام بصفقة ؛
- (3) كل اتفاق آخر سبق اتفاق التفويض ، بين الطالب وبين شخص ثالث بخصوص العقارات موضوع الطلب؛
- (4) كتاب موافقة من المسؤول على تسجيل تفويض باسم الطالب .

8. נוכח הרשם כי המבקש זכאי לרישום את ההרשאה וכי אין מניעה לרישומה יתן הסכמתו לרישום וההרשאה תירשם בפנקס.

בקשה לרישום שכירות או זכות אחרת

9. בקשה לרישום עסקה שאיננה הרשאה במקרקעין שלגביהן ניתנה הרשאה תוגש על ידי מי שבידו ההרשאה לגבי אותם מקרקעין.

פרטי הבקשה

10. לבקשה יצורפו –

- (1) הסכם השכירות או הסכם למסירת הזכות האחרת;
- (2) כתב הסכמה של הממונה לרישום את העסקה;
- (3) רישיון לעשות עסקה.

אישור העסקה לרישום

11. נוכח הרשם כי הצדדים זכאים לרישום את העסקה וכי אין מניעה לרישומה יתן הסכמתו לרישום והעסקה תירשם בפנקס.

כשצד לעסקה הוא תאגיד או שותפות

12. היה אחד הצדדים לעסקה תאגיד או שותפות, יצורפו לבקשה גם מסמכים המעידים על קיום התאגיד או השותפות, על כשירותם לבצע את העסקה שמבקשים לרישמה ועל החלטתם לבצעה.

זיהוי הצדדים לעסקה

13. (א) הרשם יזהה את המבקש על פי תעודת-זהות או דרכון.

(ב) הרשם רשאי לזהות את המבקש אף ללא הצגת תעודת-זהות או דרכון, אם המבקש ידוע לו אישית או אם זהותו הוכחה, להנחת דעתו, בכל דרך שהיא.

(ג) הוראות תקנה זו יחולו, בשינויים המחוייבים, על כל מקרה של קביעת זהותו של אדם לעניין תקנות אלה.

המصادקה על התפויש ללסגיל

8 – א זא אقتנע המסגל בآن ללطالب الحق في تسجيل التفيش وان لا مانع من تسجيله فيعطى موافقته على التسجيل ويسجل التفيش في السجل .

تقديم الطلب لتسجيل الاجاره او حقوق اخرى

9 – ان طلب تسجيل صفقة ليست تفويشا بعقارات اعطي بخصوصها تفويش ، يقدم من قبل من كان بيده التفويش بخصوص هذه العقارات .

تفاصيل الطلب

10 – يرفق بالطلب –

- (1) عقد الاجارة او عقد لتسلم حقوق اخرى :
- (2) كتاب موافقة من قبل المسؤول لتسجيل الصفقة ;
- (3) رخصة للقيام بصفقة .

المصادقة على الصفقة لتسجيل

11 – اذا اقتنع المسجل بأن للاطراف الحق في تسجيل الصفقة ، وان لا مانع من تسجيلها فيعطى موافقته على التسجيل وتسجل الصفقة في السجل .

عندما يكون احد اطراف الصفقة شركة او تعاونية

12 – اذا كان احد اطراف الصفقة شركة او تعاونية ، فترفق مع الطلب كذلك المستندات التي تثبت وجود الشركة او التعاونية واهليتها لتنفيذ الصفقة التي تطلب تسجيلها وقرارها بتنفيذها .

تشخيص اطراف الصفقة

13 – (أ) يقوم المسجل بتشخيص الطالب بواسطة الهوية او جواز السفر .

(ب) يجوز للمسجل بأن يشخص الطالب بدون أن يعرض عليه هويته او جواز سفره اذا كان معروفا لديه بصورة شخصية او اذا اقتنع من تشخيصه بأي طريقة كانت .

(ج) تطبق احكام هذه المادة – مع التفسيرات اللازمة – في كل حالة تتعلق بتعيين شخصية انسان لاغراض هذا النظام .

14 - بالإضافة الى الملاحظة المفصلة في المادة (5) من الامر يجوز للمسجل ان يسجل ايضا ملاحظات من هذه الانواع اذا اقتنع بأنه من الجدير بأن يعمل ذلك:

(1) ملاحظة تحذير بخصوص التزام من قبل المفوض بان يقوم باجراء صفقة على العقارات - بناء على طلب الملتزم او من كان ذا حق بموجب الالتزام !

(2) ملاحظة تنص بان القيام بصفقة من قبل المفوض مشروط بموافقة شخص ثالث ، وذلك بناء على تشريع ، او امر من قبل المحكمة ، او التزام تحريرى التزم به المفوض !

(3) ملاحظة تنص بان اهلية المفوض القانونية قد جردت منه ، كلياً او جزئياً ، وذلك بناء على طلب طرف ذو شأن ، او طلب المستشار القانوني لقائد المنطقة !

(4) ملاحظة بخصوص عدم ملائمة البناء للترخيص الذي اصدرته لجنة التنظيم الخاصة كمدولها في الامر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والابنية (الضفة الغربية) (رقم 418) ، لسنة 1971-1971(3) - وذلك بناء على طلب لجنة التنظيم الخاصة .

نتيجة تسجيل الملاحظة

15 - اذا سجلت ملاحظة ، فلا تسجل صفقة تناقض مضمون الملاحظة ، طالما لم تشطب الملاحظة .

تسجيل قرار حكم وقرارات محكمة اخرى

16 - يسجل المسجل كل قرار حكم ، امر او قرار آخر صادر عن محكمة مختصة في اسرائيل اذا ما امرت المحكمة بتسجيل الملاحظة .

الغاء حق تسجيل الملاحظة

17 - يجوز للمسجل ، بناء على طلب طرف ذو شأن ، وبعد ان اعطى لكل شخص يمكن ان تمس حقوقه من جراء التسجيل ، الفرصة بان يبرز ادلته امامه ويدعي بادعاءاته لالغاء التسجيل في السجل ، اذا ثبت لديه بان الحق المسجل قد بطل مفعوله ، سواء اكان ذلك بحكم القانون وتشريع الامن ، او كان ذلك من جراء انتهاء المدة المسجلة التي جددت لتنفاذ مفعول التسجيل ، او كان ذلك من جراء حادث كان حدوثه شرطاً لابطال مفعول التسجيل .

3 - نشر في مجموعة المنشائر والاوامر رقم 27 ، صفحة 1000 .

14. בנוסף להערה המפורטת בסעיף 5 לצו רשאי יהיה הרשם לרשום גם הערות מסוגים אלה אם נוכח לדעת כי מן הראוי יהיה לעשות כן :

(1) הערת אזהרה על התחייבות מקבל ההרשאה לעשות במקרקעין עסקה - על פי בקשת מי שהתחייב או מי שזכאי לפי התחייבות ;

(2) הערה כי עשיית עסקה בידי מקבל ההרשאה מותנית בהסכמתו של צד שלישי - על פי חיקוק. על פי צו של בית משפט או על פי התחייבות בכתב של מקבל ההרשאה ;

(3) הערה כי השרותו המשפטית של מקבל ההרשאה נשללה או הוגבלה - לפי בקשת צד מעונין או לפי בקשת היועץ המשפטי למפקד האזור ;

(4) הערה בדבר אי התאמת בנין להיתר שנתנה ועדת התכנון המיוחדת כמשמעותה בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), תשל"א-1971(3). על פי בקשת ועדת התכנון המיוחדת.

תוצאה של רישום הערה

15. נרשמה הערה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה. כל עוד לא נמחקה ההערה.

רישום פסקי דין והחלטות אחרות של בית משפט

16. הרשם ירשום כל פסק דין, צו או החלטה אחרת של בית משפט מוסמך בישראל אם הורה בית המשפט על רישומם.

ביטול זכות רשומה

17. הרשם רשאי, על פי בקשת צד מעונין ולאחר שנתן לכל אדם שזכותו עלולה להפגע מכך הזדמנות להביא בפניו טענותיו וראיותיו, לבטל רישום בפנקס, אם נוכח שהזכות הרשומה פקעה, אם מכוח הוראות הדין ותחיקת הבטחון. אם על ידי שנסתיימה התקופה הרשומה שנקבעה לתוקפו של הרישום ואם על ידי מאורע שנקבע כמפקיע תקפו של רישום.

3. פירסם בקמצי"מ מס' 27. עמ' 1000.

ביטול רישום על ידי הצדדים

18. (א) כל רישום ניתן לביטול על פי בקשת הצדדים ובלבד שהוכח להנחת דעתו של הרשם כי הצדדים הסכימו ביניהם על ביטול הרישום.

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א) רשאי הרשם להורות על ביטולו של הרישום על פי בקשתו של בעל הזכות המתבטלת בלבד, אם ראה כי בנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל לעשות כן, ובתנאים שקבע.

החלטות בכתב

19. כל החלטה או הוראה אחרת של הרשם תהיה בכתב ותכלול הנמקה ממצה.

טפסים

20. הרשם רשאי לקבוע טפסים לבקשות, לצווים ולמסמכים אחרים הנערכים לענין תקנות אלה.

יומן פעולות

21. הרשם ינהל במרשם ההרשאות יומן פעולות ובו ירשמו כל בקשה לרישום וכל רישום.

תיקון טעויות

22. הרשם רשאי לצוות על תיקון טעויות סופר שקרו ברישום, ועל פי בקשת עורכיהם — במסמכים ששימשו יסוד לרישום.

תחילת תוקף

23. תחילתן של תקנות אלה ביום חתימתן.

ה ש ם

24. תקנות אלה תקראנה "תקנות בדבר רישום עסקות במקרקעין מסויימים (ניהול ורישום) (יהודה והשומרון). תשל"ה—1974".

ג' בסבת תשל"ה (17 בדצמבר 1974)

אריה שלו, תת-אלוף
מסקד אזור
יהודה והשומרון

אלגף התסגיל מן קיבל האطراف

18 - (א) כל תסגיל ימכן האזוה בנא על קלפ האطراف , וכוווא אא תיב - לקנאע האסגל - بان האطراف קא אتكقوا בינهم על האגף התסגל .

(ב) بالرغم مما جاء في الفقرة (أ) يجوز للمسجل إصدار تعليماته بالغاء التسجيل بناء على طلب صاحب الحق الملغى فقط ، اذا تأكد من ظروف الحادث بان عمله هذا محق وناجح ، وبالشروط التي حددها .

قرارات تحريرية

19 - كل قرار او حكم آخر يصدره المسجل يجب ان يكون تحريريا ومعللا تعليلا شاملا .

نماذج

20 - يجوز للمسجل ان يحدد نماذجا للطلبات ، للوامر ، وللمستندات الاخرى المحررة بخصوص هذا النظام .

سجل يومي للعمليات

21 - يمسك المسجل في تسجيل التفويضات سجلا يوميا للعمليات تسجل فيه كافة طلبات التسجيل وكل تسجيل

تصحيح اغلاط

22 - يجوز للمسجل بان يأمر بتصحيح اغلاط الاستنساخ التي وقعت في التسجيل ، بناء على طلب محرريها - في المستندات التي استعملت اساسا للتسجيل .

بدء سريان

23 - يبدأ سريان هذا النظام اعتبارا من يوم التوقيع عليه .

الاسم

24 - يطلق على هذا النظام اسم نظام بشأن تسجيل صفقات بعقارات معينة (ادارة وتسجيل) (الضفة الغربية) ، لسنة ٥٧٣٥ - ١٩٧٤ .

٣ طبيت ٥٧٣٥ (١٧ كانون اول ١٩٧٤)

اوره - شاليف - تات الوف
قائد منطقة الضفة الغربية

الذيل

(المادة ٤)

نموذج صفحة لسجل الاملاك

القضاء البلده او القرية الحي او الحارة

ملاحظة سجل العقارات	المساحة		خارطة رقم
	الامتار	المونيات	
			قطعة رقم

التفويضات

الملاحظات	الحصة	اسم المفوض	تاريخ التسجيل			رقم الطلب
			السنة	الشهر	اليوم	

صفقات اخرى ليست تفويضات

الملاحظات	الحصة	بصالح من انجزت الصفقة	مالية الصفقة	تاريخ التسجيل			رقم الطلب
				السنة	الشهر	اليوم	