

חשיבות רישומו של נכס בלשכת רשום המקרקעין (בטאבו)

השלמתה של כל עסקת מכר מסתיימת עם רישומו של הנכס בלשכת רשום המקרקעין, הטאבו. על-פי הערכה של גורמים בשוק הנדל"ן (שמאי מקרקעין, מתווכים עורכי דין), קיימות כיום מאות אלפי דירות בישראל, אשר אינן רשומות בטאבו.

לכאורה, מדובר בפרט טכני בלבד, שהרי בעל הדירה מתגורר בדירתו, משכיר אותה בשוק החופשי ואף יכול להציע אותה למכירה ולמוכרה בשוק החופשי, לכל המרבה במחיר. אך מסתבר, כי לא תמיד כך הדבר. במקרים רבים, כאשר יבוא בעל הנכס למכור את דירתו בשוק החופשי, יגלה כי רוכשים פוטנציאלים רבים יימנעו מרכישת הנכס בשל אי רישומו בטאבו. הימנעות זו - בצדק יסודה.

נסח הטאבו מהווה את האישור הרשמי של המדינה על אופי הנכס וטיבו, והוא מספק מידע מקיף, מהימן ומחייב לאותה נקודת זמן לגבי הנכס.

ניתן ללמוד מנסח הטאבו, מי הם בעלי הנכס, גודל הנכס, מיקומו המדויק, האם רובצים על הנכס שעבודים ואם כן, אלו שעבודים רובצים עליו (לדוגמא: משכנתא, חוב לרשויות המס, חובות לרשות המקומית). מנסח הטאבו ניתן גם ללמוד, האם מוטלים על הנכס עיקולים, צווי הריסה, או האם קיימת זכות שימוש המוקנית לאחר (כדוגמת זכות מעבר, גינה המשרתת את כלל השכונה או את הבניינים הסמוכים) או הפקעה עתידית של הקרקע על-ידי רשויות התכנון.

אי רישום זכויותיו של בעל הנכס בטאבו יכול לנבוע מכך, כי קיימים חובות בגין הנכס, למשל, היטלי פיתוח והיטלי השבחה אשר לא שולמו מעולם לרשות המקומית ויכולים להפוך לבעיה של הרוכש החדש. כמו-כן, יכול להיות כי על הנכס הוטלו עיקולים שונים, שתלויים נגד בעל הנכס. אי הסרת העיקולים במועד עלולה להמשיך ולרדוף את בעל הנכס החדש.

על-כן, כאשר זכויותיו של בעל הנכס הנכס אינן רשומות בטאבו מחויב הרוכש הפוטנציאלי לבצע בדיקות מדוקדקות של הנכס אצל הגורמים הבאים:

מינהל מקרקעי ישראל – ייתכן, כי הנכס טרם נרשם על-שם בעליו, הואיל ורישום המגרש טרם הוסדר, לכן, מגרשים, אשר בבעלות הקרן הקיימת לישראל ורשות הפיתוח, אשר רישומם טרם הוסדר בטאבו, זכויות בעלי הדירות בהם רשומות במינהל מקרקעי ישראל. יש אפוא לפנות למינהל מקרקעי ישראל על מנת לאמת את זכויות בעל הנכס ולקבל מידע, מדוע טרם נרשמו הזכויות בו על-שם הבעלים בטאבו.

חברות משכנות – קבלנים, אשר בנו בניינים או שכונות מגורים, ואשר טרם הסדירו את רישום הבניינים החדשים בטאבו, מנהלים, כתחליף לטאבו, מעין משרד רישום. דהיינו: במשך שנים רבות עסקאות המכר באותה שכונה או בניין, צווי ירושה, עיקולים, משכנתאות, מטופלים במשרד עורך הדין אשר מייצג את הקבלן, ונרשמים בספרים אשר מתנהלים במשרדו.

רשם המשכונות – כאשר הנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, יש לרשום משכון על הזכויות בנכס אצל רשם המשכונות, כמו גם את העיקולים והמשכנתאות. המרשם אצל רשם המשכונות יכול לשקף את מצבו של הנכס מבחינת האנשים ו/או הגורמים הטוענים לחובות בעל הנכס.

למרות שהרישום בטאבו הינו הרישום הקובע, הרי שהרישום במינהל מקרקעי ישראל או בחברה המשכנת מהווה הוכחה משמעותית במידה מספקת בכדי להוכיח את הזיקה החוקית לנכס. ההבדל המשמעותי בין הרישום בטאבו לרישום במינהל ובחברה המשכנת מתבטא בסיכון הגבוה יותר וברמת הודאות הנמוכה יותר של נכס שאינו רשום בטאבו.

רישום הדירה במינהל מקרקעי ישראל או אצל הקבלן המשכן מהווה אומנם חיסרון. אך אין פרוש הדבר שיש לוותר על העסקה בכל מקרה, אם לאחר הבדיקה יימצא, כי אין מניעה ביכולתם להביא בסופו של דבר את הנכס לידי רישום בטאבו, וכי בכל מקרה הדבר לא יפגע ביכולתו של הרוכש להמשיך ולסחר את הנכס.