

הנחיות היועץ המשפטי לממשלה	משפט אזרחי קניין - מקרקעין
תאריך: כ"ה ניסן התש"ל, 1 מאי 1970 עדכון: י"ג ניסן התשס"ג, 15 אפריל 2003 מספר הנחיה: 6.3000 (24.012)	שחרור משכנתאות

שחרור משכנתאות

1. העובדות

נשאלה השאלה הבאה: קרקעות במזרח ירושלים היו ממושכנות לבנק ירדני ורשומות במשרד ספרי האחוזה בירושלים. בעל הקרקע מעוניין לשלם את החוב הרובץ על הנכס ולמכרו כשהוא נקי מכל החוב הרובץ על הנכס ולמכרו כשהוא נקי מכל שעבוד. מהי, אם כן, הדרך או הדרכים לביצוע הפטר משכנתא כאשר בעל המשכנתא הוא בנק הנמצא בארץ ערבית, ואילו העסקה צריכה להיות מבוצעת במשרד ספרי האחוזה בישראל ועל-פי דיני מדינת ישראל.

2. דרכי הביצוע

א) הדרך הרגילה והמקובלת לביצוע עסקה של הפטר משכנתא היא הדרך הקבועה בסעיף 88 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 ובתקנות 8 ו-65 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969; דהיינו: מגישים בקשה לרשם הקרקעות, ממלאים שטר הפטר משכנתא, הן בעל המשכנתא והן הממשכן חותמים על שטר זה, והרשם מאמת חתימותיהם. לאחר מכן נמחקת המשכנתא מן הספרים.

דרך זו, שהיא הדרך המקובלת, אינה יפה למקרה שלנו, מאחר שבעל המשכנתא היה בעת לקיחת המשכנתא בנק במדינת אויב (כיום כמובן ישנם יחסי שלום עם ירדן).

ב) תקנה 62 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969 מורה וזה לשונה:

"הממונה רשאי על-פי בקשת צד מעוניין או על-פי הודעת הרשם, ולאחר שנתן לכל אדם שזכותו עלולה להיפגע בכך הזדמנות להביא בפניו טענותיו וראיותיו, לבטל רישום בפנקסים, אם נוכח שהזכות הרשומה פקעה, אם מכוח הוראת דין, אם על-ידי שנסתיימה התקופה הרשומה פקעה, אם מכוח הוראת דין, אם על-ידי שנסתיימה התקופה הרשומה שנקבעה לתקפו של הרישום ואם על-ידי מאורע שנקבע כמפקיע תקפו של הרישום."

מלשון התקנה נובע כי הממונה על המרשם רשאי במקרים מסוימים, על-פי בקשת צד מעוניין, וכאשר הובאו לפניו ראיות מספיקות והוכח להנחת דעתו כי הזכות פגה, לבטל את הרישום בפנקס.

במקרה כגון זה קיימת אפשרות להמציא שטרות הנושאים את חתימת בעל המשכנתא, והמעידים על פדיונה, או מסמך מאת בעל המשכנתא המאשר כי החוב נפרע במועדו וכי כל התחייבות הממשכן מולאו. מסמך כגון זה חייב יהיה לשאת אישור נוטריוני.

ג) דרך שלישית היא דרך הקבועה בתקנה 63 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשי"ל-1969. זו הדרך של פדיון משכנתא בדרך הפקדה. הממשכן מפקיד את הסכום בחשבון משרד המשפטים לטובת בעל המשכנתא. הכסף מופקד במקרים כגון אלו בחשבון נאמנות אצל החשב הכללי, ובעל המשכנתא יכול לתבוע בכל מקרה את המגיע לו מחשבון זה. באותו מעמד של הפטר המשכנתא ומחיקתה מספרי האחוזה נרשמת הערה כי הפדיון נעשה בדרך הפקדה וכי הסכום הופקד בחשבון המיועד לצורך כך.

הפטר כגון זה יכול שייעשה לאחר תום מועד הפרעון וכן לפני שהגיע מועד הפרעון, בכפיפות לאמור בשטר המשכנתא.

ד) אף שכיום ישנם יחסי שלום עם ירדן, על-פי חוק יישום חוזה השלום בין מדינת ישראל לבין הממלכה הירדנית ההאשמית, התשנ"ה - 1995 (סעיף 6(ב)), לא חל שינוי במעמדו של נכס שהיה לנכס נפקד לפני יום ז' בכסלו התשנ"ה (10.11.1994). האפוטרופוס הכללי עומד בנעלי הבנקים הירדניים מכוח מינויו על-ידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים. הוא יכול לייצג את בעל המשכנתא לצורך עסקה של הפטר משכנתא. במקרה כגון זה תשלום החוב יועבר לידיו, והוא ישמש כנאמן עבור הבנק.

3. סיכום

א) הפטר משכנתא בדרך של הפקדת סכום החוב במשרד ספרי האחוזה (כמפורט בסעיף 2(ג) לעיל) יתבצע כאשר הגיע מועד פרעון החוב, או קודם הגיע מועד הפרעון, אולם רק כאשר מדובר בבעל משכנתא שאיננו תושב ארץ אויב. במלים אחדות, פדיון משכנתא בדרך זו יחול במקרים מסוימים כאשר אין אפשרות לאתר את בעל המשכנתא, אולם לא כאשר בעל המשכנתא הוא נפקד.

ב) הפטר משכנתא לאפוטרופוס על נכסי נפקדים כנאמן עבור בעל המשכנתא (כמפורט בסעיף 2(ד) לעיל) יבוצע - בהסכמת האפוטרופוס - בכל מקרה בו בעל המשכנתא נופל לקטיגוריה של נפקד.

ג) הפטר משכנתא לבעל המשכנתא עצמו כאשר הממשכן מסרב להפקיד הכסף בידי האפוטרופוס (כמפורט בסעיף 3(ב) לעיל) ועומד על פרעון לבעל החוב גופו, ייעשה בדרך הבאה ובהבחנה הבאה:

(1) אם החוב משולם לבנק הנמצא בארץ אויב, יש לקבל ראשית את שחרור המשכנתא מידי האפוטרופוס על נכסי נפקדים על-פי סעיף 28 לחוק נכסי נפקדים, התש"י - 1950. עם שחרור המשכנתא יש לבצע את תשלום המשכנתא המאשר כי החוב נפרע, ולהפקיד בידי הממונה על המרשם ערבות בנקאית. הממונה על המרשם יפעיל במקרה כגון זה את סמכותו על-פי תקנה 62 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969.

(2) אם לבעל המשכנתא סניף בארץ שאינה ארץ אויב, ישולם החוב לאותו סניף לאחר שחרור המשכנתא כמתואר לעיל, יבוצעו הפעולות המפורטות לעיל ויוגשו אישורים מקומיים כנאות על-ידי קונסול ישראל. במקרה כזה אין צורך בהפקדת ערבות בנקאית.

(3) בפעולות המנויות בסעיף 3(ג)-(1)-(2) דלעיל יש לקבל תחילה את הסכמת היועץ המשפטי לממשלה.