רישום המשכנתה: באיזה מסלול הנכס שלכם, ואילו מסמכים נדרשים

גיליון עבודה להדפסה, לרוכשים ולבעלי נכס שלוקחים או מסלקים משכנתה.

הכלל, במשפט אחד. משכנתה נוצרת ברישום ולא בחתימה על מסמכי ההלוואה. לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, משכנתה היא מישכון של מקרקעין, ולפי סעיף 7 לאותו חוק עסקה במקרקעין נגמרת ברישום. המשמעות המעשית: אפשר לרשום שטר משכנתה רק על זכות שרשומה כבר בפנקסי המקרקעין על שם הלווה. כשהזכות אינה רשומה שם, השעבוד נוצר במסלול אחר.

שלושת המסלולים

נקודת ההכרעה, וממנה נגזר כל השאר

מי מנהל את הזכות בנכס היום, ומה מופיע בנסח. זו השאלה הראשונה, לפני איסוף מסמכים ולפני תשלום אגרה.

1

הזכות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם הלווה

המסלול הרגיל. נרשם **שטר משכנתה בלשכת רישום המקרקעין**. דף השירות הרשמי מגדיר את השירות כרישום משכנתה על בעלי זכות הרשומה בפנקסי המקרקעין.

2

הנכס מנוהל בידי רשות מקרקעי ישראל והזכות טרם נרשמה

רמ"י מנפיקה **כתב התחייבות לרישום משכנתה**: התחייבות לא לרשום זכויות אלא אם המשכנתה לטובת המלווה נרשמת במקביל, ולא לאשר העברה בלי הסכמת המלווה.

3

הזכות מנוהלת בידי חברה משכנת או קבלן, או טרם נרשמה בשום פנקס

הבנק נסמך על **משכון שנרשם במרשם הבטוחות ברשות התאגידים**, ולצידו התחייבות לרישום משכנתה מהגורם שמנהל את הזכות.

החריג שחוזר בפועל

במסלול 2 רמ"י אינה מנפיקה התחייבות כשהנכס כבר ניתן לרישום בפנקסי המקרקעין, וחריג לכך מותנה בהתחייבות בכתב להשלים את הרישום בתוך שנה. מי שקיבל הודעה שהנכס ניתן לרישום עלול לגלות בדיוק במועד שבו הבנק מבקש ביטחון שהמסלול שהניח אינו פתוח לו. נקודה שנייה מאותו נוהל: כתב ההתחייבות ואישור הזכויות מונפקים ללא תשלום אגרה.

שלושת המסלולים זה מול זה

המסלול	היכן נרשם השעבוד	מה מוכיח שהפעולה הושלמה	מה בודקים לפני שמתחילים
1 · טאבו	פנקסי המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין	נסח רישום חדש שבו המשכנתה מופיעה, בדרגה שסוכמה	שהזכות כבר רשומה על שם הלווה, ושאין הערה או עיקול שחוסמים רישום
2 · רמ"י	אינו נרשם כשעבוד. רמ"י מתחייבת כלפי המלווה	כתב התחייבות חתום בידי מורשה חתימה ברמ"י	שאין חובות או הפרות, ושלא התקבלה הודעה שהנכס כבר ניתן לרישום
3 · מרשם הבטוחות	מרשם הבטוחות ברשות התאגידים	נסח בטוחה שבו המשכון מופיע	שפרטי הצדדים זהים למרשם, ומי הגורם שיתן את ההתחייבות המשלימה

בעסקה אחת אפשר לעבור בין מסלולים. רכישה מקבלן מתחילה לרוב במסלול 3 ועוברת למסלול 1 אחרי שהבית המשותף נרשם והזכות נרשמת על שם הרוכש. מי שלא עוקב אחרי המעבר עלול להישאר שנים עם שעבוד שרשום במקום אחד ולא במקום שבו הזכות נמצאת.

מסלול 1 · שטר משכנתה בלשכת רישום המקרקעין

מה אוספים

- [ ] **נסח רישום עדכני** של הנכס, שמראה שהזכות רשומה על שם הלווה ומה רשום עליה כיום
- [ ] **שטר משכנתה חתום כדין**, שבו שמות החותמים זהים לשמות שבנסח
- [ ] **הסכם ההלוואה** מהבנק או מהגוף המלווה
- [ ] **תעודת זהות או דרכון בתוקף** של כל אחד מהלווים
- [ ] **מסמכי מורשי החתימה וחותמת התאגיד** של הצד המלווה. בפועל את החלק הזה מכין הבנק ולא הלווה
- [ ] **אישור תשלום אגרה**, או אישור פטור כשקיימת זכאות
- [ ] בבעלות משותפת: **הסכמת כל הבעלים** לעסקת המשכנתה
- [ ] נכס בבעלות חברה: **תעודת התאגדות ונסח חברה**

האגרה. האגרה נקבעת בתקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה-1974, ומתעדכנת מדי שנה. אין להסתמך על סכום שפורסם בשנה קודמת. את הסכום יש לאמת בטבלת האגרות הרשמית של הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין במועד ההגשה עצמו. בעלי נכות ונכי עבודה עשויים להיות זכאים לפטור, ולכן כדאי לבדוק זכאות לפני התשלום ולא אחריו.

מסלול 2 · כתב התחייבות לרישום משכנתה מרשות מקרקעי ישראל

- [ ] **טופס בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתה** והמסמכים שהוא מפרט
- [ ] **הסכם בתוקף** מול רמ"י לגבי הנכס
- [ ] קיימת כבר התחייבות אחרת: **מכתב הסכמה מהמלווה שלטובתו היא ניתנה**
- [ ] שינוי דרגה או העברה: **מכתב מהמלווה**, ובהעלאת דרגה גם הסכמת הבעלים והסכמת מלווה נוסף אם קיים
- [ ] **היעדר חובות לרמ"י** והיעדר הפרות, ובהן שימוש לא מאושר וחריגות בנייה
- [ ] נכס בשיתוף: אפשר להתחייב לגבי חלקו של שותף אחד. בנכס שנרכש בידי שני בני זוג נדרשת הסכמת שניהם

מסלול 3 · משכון במרשם הבטוחות ברשות התאגידים

- [ ] **פרטי הצדדים כפי שהם במרשם**: מרשם האוכלוסין, רשם החברות או מרשם אחר כדין
- [ ] **חתימת כל צד** דרך האזור האישי הלאומי. בדיווח מקוון אין צורך בחתימות פיזיות והרישום מתבצע מיד
- [ ] **אישור תשלום אגרה.** השירות כרוך באגרה, והתשלום נעשה במהלך הדיווח המקוון. אין לשלם אותה מראש
- [ ] צד שהוא אזרח זר: **הודעה על רישום משכון בהעתק נאמן למקור** בחתימה דיגיטלית של עורך דין, ייפוי כוח אם צד חתם באמצעות מיופה כוח, ואישור עורך דין. בקשות כאלה מועברות לרשם המשכונות בדואר אלקטרוני ולא באתר
- [ ] **התחייבות לרישום משכנתה מהגורם שמנהל את הזכות**, בנוסף למשכון ולא במקומו

למה שני ביטחונות ולא אחד

המשכון מגן על הבנק מול צדדים שלישיים כל עוד אין רישום בפנקסי המקרקעין. ההתחייבות היא מה שמבטיח שבמועד שבו הזכות כן נרשמת, היא לא תירשם נקייה משעבוד. שני המסמכים עונים על שתי שאלות שונות, ולכן בעסקאות כאלה נדרשים שניהם. בפועל, מי שמוותר על אחד מהם מגלה את הפער רק במכירה הבאה.

מה שמעכב הכי הרבה. שלושת הפריטים שמתעכבים הכי הרבה אינם המסמכים מהבנק אלא אלה: נסח עדכני שמגיע מאוחר, הסכמה של בעלים שותף שלא נמצא בארץ, ואישור מורשי חתימה של תאגיד. כדאי להתחיל אותם ראשונים ולא אחרונים.

סדר הפעולות במסלול 1

1. **מוציאים נסח רישום עדכני** ובודקים שלושה דברים: שהזכות רשומה על שם הלווה, מה כבר רשום על הנכס, ואם קיימת הערה שחוסמת רישום.
2. **הבנק מכין את שטר המשכנתה** וחותם עליו באמצעות מורשי החתימה שלו. הלווים חותמים, והחתימות מאומתות.
3. **מאמתים את השטר.** לפי דף השירות הרשמי, אימות שטרי משכנתה בקבלת קהל מתבצע בימים ראשון ורביעי בין 08:30 ל-12:30 ובזימון תור מראש. לצד זה קיימות תיבות הפקדה מחוץ לשערי הלשכות.
4. **משלמים את האגרה** או מצרפים אישור פטור.
5. **מגישים את הבקשה.** ההגשה המקוונת נעשית באתר מקרקעין ברשת ומחייבת כרטיס חכם ותוכנת חתימה ואימות. זה אמצעי שנמצא בדרך כלל אצל עורכי דין שעובדים מול הלשכות ולא אצל לווה פרטי, ולכן ברוב העסקאות ההגשה נעשית בידי עורך הדין שמלווה את הרכישה או בידי הגורם מטעם הבנק.
6. **מוציאים נסח חדש ובודקים שהמשכנתה מופיעה בו.** אישור על הגשת בקשה אינו רישום. השלב הזה הוא השלב שבו הפעולה נגמרת.

ארבעה דברים שמחזירים בקשות לתיקון. נסח שאינו עדכני או זכות שטרם נרשמה על שם הלווה; שמות חותמים בשטר שאינם זהים לשמות בנסח; גוש, חלקה או תת חלקה שאינם נכונים; אגרה שלא שולמה ואישור פטור שלא צורף. כדאי לעבור על ארבעתם לפני ההגשה ולא אחריה.

מועדי טיפול במסלול 2

פעולה	מועד לפי הנוהל
סריקת מסמכים וניתובם	יום עסקים אחד
נכס עירוני	שלושה ימי עסקים
נכס חקלאי	שבעה ימי עסקים

המועדים הם רמת השירות שנקבעה בנוהל ואינם התחייבות חוזית כלפי הלווה. עיכוב בפועל אינו נדיר, ולכן לא כדאי לתכנן מועד חתימה או מועד העמדת הלוואה על הקצה.

מה כדאי לבדוק מול הבנק מראש

- ☐ באיזה מסלול הבנק מתכוון לקחת את הביטחון
- ☐ מי מכין את השטר ומי מגיש אותו
- ☐ מי משלם את האגרה ומתי
- ☐ מה המועד שבו הבנק דורש אישור רישום לצורך העמדת הכסף
- ☐ מה קורה אם הרישום מתעכב מעבר למועד הזה

כשהמשכנתה היא חלק מעסקת מכר

ברוב העסקאות יש שתי משכנתאות באותה נשימה: זו של המוכר, שצריכה להיסגר, וזו של הרוכש, שצריכה להירשם. סדר הפעולות ביניהן הוא מה שמונע את התקלה השכיחה ביותר.

1. **מכתב כוונות מהבנק של המוכר.** מסמך שנוקב בסכום הסילוק ובמועד שעדיו הסכום תקף. הוא מוזמן מראש, מפני שתוקפו קצוב ועלול לפוג לפני מועד התשלום.
2. **תשלום ישיר לבנק המוכר.** הסכום שמופיע במכתב הכוונות משולם ישירות לחשבון שצוין בו, ולא למוכר. זה מה שמבטיח שהכסף אכן סוגר את החוב.
3. **מכתב סילוק ובקשת מחיקה.** אחרי הסילוק מתקבל מכתב סילוק, ועל בסיסו מוגשת בקשה למחיקת המשכנתה. המכתב אינו מוחק דבר בעצמו.
4. **רק אז נרשמת המשכנתה של הרוכש.** בנק הרוכש בדרך כלל אינו מסתפק בהתחייבות למחיקה אלא דורש לראות שהנכס נקי, ולכן עיכוב בשלב 3 מעכב את העמדת ההלוואה.

בסוף הדרך: סילוק המשכנתה ומחיקת השעבוד

סילוק ההלוואה אינו מוחק את השעבוד מעצמו. גם אחרי שהחוב נפרע, השעבוד ממשיך להופיע עד שמוגשת בקשה למחיקתו ועד שהיא נרשמת. זו הנקודה שבה אנשים מגלים בעיה שנים אחר כך, בדיוק כשהם מבקשים למכור או למשכן מחדש.

המסלול	מה נדרש כדי לסגור
מסלול 1 טאבו	מכתב סילוק מהבנק ובקשה לביטול רישום המשכנתה בלשכת רישום המקרקעין. אחרי הביטול מוציאים נסח ובודקים שהשעבוד אינו מופיע בו.
מסלול 2 רמ"י	בקשה לביטול כתב ההתחייבות בצירוף אישור המלווה. בבנק ובחברת ביטוח מסמך הסילוק מונפק על נייר ביטחון או בכספת מאובטחת, ובו שמות החותמים, מספרי זהות, הבעלים, גוש וחלקה, כתובת, סכום, דרגה, מועד ההתחייבות ומספר תיק או הסכם. מלווה פרטי נדרש לאישור סילוק מאומת בידי עורך דין, ומלווה פרטי שהוא תאגיד נדרש גם להחלטת תאגיד שמאשרת את הסילוק ונוקבת בשמות החותמים.
מסלול 3 מרשם הבטוחות	הודעת ביטול או תיקון במרשם, לפי אותו ערוץ שבו נרשם המשכון. גם כאן יש לוודא בנסח הבטוחה שהרישום בוטל בפועל.

מה בודקים בנסח אחרי שהכול נגמר

- ☐ הזכות רשומה על שם הלווה, בשמו המלא ובמספר הזהות הנכון
- ☐ המשכנתה מופיעה בדרגה שעליה הוסכם מול הבנק
- ☐ לאחר הסילוק: אין משכנתה, אין משכון ואין התחייבות שנשארה פתוחה
- ☐ אין הערה או עיקול שנרשמו בין החתימה לרישום

מתי לעצור ולהתייעץ לפני שחותמים. הזכות אינה רשומה על שם המוכר או על שמכם; רשומה הערה, עיקול או צו שחוסם רישום; הנכס בשיתוף ואחד הבעלים אינו חותם; הנכס רשום על שם חברה או על שם נפטר; הנכס מנוהל בידי רמ"י או בידי חברה משכנת והבנק דורש ביטחון במועד קצר; או שיש משכנתה קיימת ואינכם יודעים מה הסכום המדויק לסילוקה. בכל אחד מהמצבים האלה ההחלטה נקבעת לפי המסמכים הקונקרטיים ולא לפי הכלל הכללי.

מקורות

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, סעיף 4 וסעיף 7. **חוק המשכון, התשכ"ז-1967**, ותקנות המשכון, טופס 1 לתוספת הראשונה. **תקנות המקרקעין (אגרות), התשל"ה-1974**.

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, משרד המשפטים. דף השירות בקשה לרישום משכנתה, עודכן ב-14.12.2025: gov.il/he/service/mortgage_registration. טבלת האגרות הרשמית: justice.gov.il/Units/LandRegistration/agrot.

רשות מקרקעי ישראל. נוהל מקצועי B90.02, התחייבות לרישום משכנתא וסילוקה, פורסם ב-8.7.2025 ומחליף את הנוסח מ-21.8.2024: gov.il/BlobFolder/policy/9002b-procedure.

רשות התאגידים, משרד המשפטים. דף השירות רישום מקוון של בטוחות ומשכונות במרשם הבטוחות, עודכן ב-22.7.2026: gov.il/he/service/online-registration-of-collateral.

אגף השיקום, משרד הביטחון. הטבת פטור מאגרת רישום משכנתה: shikum.mod.gov.il/housing/discount/mortgage.

תוקף ומגבלות. הגיליון נכון למועד העדכון שבתחתית העמוד ונשען על המקורות הרשמיים שלעיל כפי שהיו באותו מועד. אגרות, נהלים, מועדי קבלת קהל וערוצי הגשה מתעדכנים מעת לעת, ויש לאמת אותם מול המקור הרשמי במועד הפעולה. המסמך הוא מידע כללי ואינו ייעוץ משפטי, אינו מחליף בדיקה של הנכס ושל מסמכי ההלוואה הקונקרטיים, ואינו מתאים כתשתית להחלטה בלי ליווי מקצועי. במצבים שבהם הזכות אינה רשומה, קיימת מחלוקת בין בעלים, קיים עיקול או הערה, הנכס בשיתוף או בחברה, או שהבנק דורש ביטחון במועד קצר, יש לפנות לבדיקה פרטנית לפני החתימה.