

PDF להורדה | גרסת 2026

ייפוי כוח בלתי חוזר במקרקעין

המדריך המקוצר לפניחתימה

כל מה שחייבים לבדוק לפני שמוסרים סמכות משפטית רחבה.

עו"ד חנית מרדכי

HAGITLAW | REALE STATELAW

מהו ייפוי כוח בלתי חוזר?

ייפוי כוח בלתי חוזר הוא מסמך משפטי המאפשר לאדם אחר לבצע פעולות בשם החותם, בדרך כלל לצורך השלמת עסקת מקרקעין, רישום זכויות, משכנתה או העברת בעלות.



זה אינו עוד טופס טכני, אלא מסמך שמעניק סמכות משפטית ממשית ולכן חשוב להבין אותו לפני החתימה.

כלל אצבע: לא חותמים בלי להבין למי ניתנת הסמכות, למה היא ניתנת ומה בדיוק אפשר לעשות באמצעותה.

“ייפוי כוח בלתי חוזר אינו עוד טופס – אלא כלי משפטי שנועד להבטיח את השלמת העסקה.”

מה תלמדו ב-5 דקות

מתי משתמשים בייפוי כוח בלתי חוזר ✓

אילו סעיפים עלולים להיות מסוכנים ✓

מה חייבים לבדוק לפני חתימה ✓

מתי לעצור ולהתייעץ לפני חתימה ✓

באילו עסקאות משתמשים בו?

מכר

השלמת העברת זכויות בין מוכר לרוכש.



דירה מקבלן

רישו מזכיו, תמסמכים ובטוחות.



מתנה

העבר הללא תמורה ורישום הזכויות.



משכנתה

פעולותמול הבנק ורישום התחייבויות.



רמ"

פעולותמ



ולרשות מקרקעי'

ישראל.

חברה משכנת

אישורזכויות והעברת זכויות.



חשוב לזכור: השאלה החשובה אינה רק באיזו עסקה משתמשים בו, אלא אילו סמכויות בדיוק הוא נותן.

מה חייבים לבדוק לפני החתימה?

✓ מי מקבל את ייפוי הכוח?

✓ לאיזו עסקה או נכס הוא מתייחס?

✓ האם פרטי הנכס מדויקים?

✓ אילו פעולות מותר לבצע באמצעותו?

✓ האם הסמכויות מוגבלות למטרה מסוימת?

✓ האם ניתן לחתום על מסמכים נוספים בשמי?

✓ האם יש סמכות לשנות מסמכים או להוסיף פרטים?

✓ האם המסמך כולל התחייבות בלתי חוזרת?

✓ האם ברור מתי ולמה משתמשים בו?

✓ האם עורך דין מטעמי בדק את הנוסח?

הציקליסט נועד לעזור לכם לעצור לפני חתימה ולבדוק את נקודות הסיכון המרכזיות. הוא אינו מחליף ייעוץ משפטי פרטני.

הסעיפים המסוכנים ביותר



סמכות רחבה

סמכות רחבה מדיעלולה לאפשר פעולות שלא התכוונתם לאשר.



שינוי מסמכים

סעיף שמאפשר להוסיף, לתקן או לשנות פרטים בשם החותם.



ייפוי כוח כללי

נוסח שאינוקשורבמ דויק לעסקה או מסוים.
לנכס



חוסר הגבלת סמכויות

אין גבול ברור למיפיה הכוח, עולות או למועד השימוש.

סעיפים כאלה אינם בהכרח פסולים תמיד, אבל הם מחייבים בדיקה מדויקת לפני חתימה.

טעויות נפוצות

מסתמכים על "כולם חותמים"
בלי להבין את ההשלכות.

1 חותמים בלי לקרוא
מתייחסים למסמך כאלטופס טכני.

לא בודקים את פרטי הנכס
גוש חלקה תת־חלקה או פרטי זירה.

3 לא בודקים מיופה כוח
מיבאמתמקבלסמכות לפעול.

לא שואלים מה מותר לעשות
ומהלאמותרלעשות במסמך.

5 מאשרים סמכות כללית מדי
בלי גבולות ברורים.

חותמים בלחץ זמן
בלי בדיקה עצמאית.

7 לא שומרים עותק חתום
ואזקשהלעקובאחרי ההתחייבות.

לא מתייעצים עם עורך דין
במיוחד בנוסח רחב או לא ברור.

9 לא בודקים אם ניתן לבטל
או מתי אפשר לעצור שימוש.

מתי לעצור ולא לחתום?

האם יש עסקה ברורה?

האם הנכס מזוהה?

האם הסמכות מוגבלת?

אפשר להתקדם לבדיקה משפטית.

אם אחת התשובות היא "לא" - עצור ובקש ייעוץ משפטי לפני חתימה.

סיכום

מה למדנו



ייפוי כוח בלתי חוזר מעניק סמכות משפטית משמעותית, ולכן לא מתייחסים אליו כאל טופס טכני.

למה חשוב לבדוק



נוסח רחב אולאברורעלול ליצור סיכון משפטי וכלכלי, במיוחד בעסקאות מקרקעין.

לפני חתימה



קור, אישואל, משומרים עותק מלא ומתייעצים לפני חתימה על נוסח רחב או בלתי ברור.

צריכים לבדוק ייפוי כוח בלתי חוזר?

עו"ד חגיתמרדכי

ליווי משפטי בעסקאות מקרקעין

054-854-3733

Hagitlaw.com



סרקו למאמר המלא