חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – בתים משותפים

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | הגדרות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק | [Go](#Seif2) | 3 |
| סעיף 3 | עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף | [Go](#Seif3) | 3 |
| סעיף 4 | עבודה שמטרתה הרחבת דירה | [Go](#Seif4) | 3 |
| סעיף 5 | עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה | [Go](#Seif5) | 3 |
| סעיף 5א | הריסת בניין קיים והקמתו מחדש | [Go](#Seif15) | 3 |
| סעיף 5ב | כינוס בעלי הדירות ומסירת מסמכים בקשר לעסקה | [Go](#Seif17) | 4 |
| סעיף 5ג | תוקפה של עסקה לפי תכנית החיזוק | [Go](#Seif18) | 4 |
| סעיף 5ד | פנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית | [Go](#Seif19) | 4 |
| סעיף 6 | הגשת תביעה למפקח | [Go](#Seif6) | 5 |
| סעיף 6א | חוות דעת שמאי מקרקעין | [Go](#Seif16) | 5 |
| סעיף 7 | אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש משותף | [Go](#Seif7) | 5 |
| סעיף 8 | נשיאה בהוצאות עבודה | [Go](#Seif8) | 5 |
| סעיף 9 | חובת חיזוק הבית המשותף | [Go](#Seif9) | 5 |
| סעיף 10 | נשיאה בהוצאות חיזוק | [Go](#Seif10) | 5 |
| סעיף 11 | בית מורכב | [Go](#Seif11) | 5 |
| סעיף 12 | החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים | [Go](#Seif12) | 6 |
| סעיף 13 | ביצוע ותקנות | [Go](#Seif13) | 6 |
| סעיף 14 | תיקון חוק המקרקעין מס' 29 | [Go](#Seif14) | 6 |

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008[[1]](#footnote-1)\*

1. בחוק זה –

הגדרות

"בית משותף", "בעל דירה", "דירה", "רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין;

"החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" – החלטה בדבר אישור בקשה להיתר בתנאים, שהתקבלה במוסד תכנון, לאחר שהתקיימו כל אלה או החלטה לפי סעיף 145(ב1) או 145 א1 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה), כי הבקשה להיתר עומדת בתנאים האמורים בסעיף 145(ב1) האמור:

(תיקון מס' 1) תשע"א-2011

(תיקון מס' 7) תשפ"ב-2022

(1) מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ככל שנקבעו;

(תיקון מס' 7) תשפ"ב-2022

(2) מוסד התכנון מצא כי הבנייה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה;

(3) הוגשו התנגדויות לבקשה להיתר לפי הוראות חוק התכנון והבנייה – מוסד התכנון החליט בהן;

מיום 26.1.2011

**תיקון מס' 1**

[ס"ח תשע"א מס' 2273](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2273.pdf) מיום 26.1.2011 עמ' 202 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

**הוספת הגדרת "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים"**

מיום 10.7.2022

**תיקון מס' 7**

[ס"ח תשפ"ב מס' 3004](https://www.nevo.co.il/law_html/law14/law-3004.pdf) מיום 10.7.2022 עמ' 1079 ([ה"ח 1464](https://www.nevo.co.il/law_word/law15/memshala-1464.pdf))

"החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" – החלטה בדבר אישור בקשה להיתר בתנאים, שהתקבלה במוסד תכנון, לאחר שהתקיימו כל אלה או החלטה לפי סעיף 145(ב1) או 145 א1 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה), כי הבקשה להיתר עומדת בתנאים האמורים בסעיף 145(ב1) האמור:

(1) מוסד התכנון מצא כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות תקפות אחרות ולתכניות מופקדות, ולתנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ~~(להלן – חוק התכנון והבנייה)~~, ככל שנקבעו;

"היתר בניה" – היתר לפי חוק התכנון והבניה או החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים;

(תיקון מס' 1) תשע"א-2011

מיום 26.1.2011

**תיקון מס' 1**

[ס"ח תשע"א מס' 2273](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2273.pdf) מיום 26.1.2011 עמ' 202 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

"היתר בניה" – היתר לפי חוק התכנון והבניה~~, התשכ"ה-1965~~ או החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים;

"הרחבה" – הגדלה של שטח דירה קיימת;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"חוק פינוי ובינוי" – חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006;

(תיקון מס' 5) תשע"ח-2018

מיום 29.10.2018

**תיקון מס' 5**

[ס"ח תשע"ח מס' 2749](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2749.pdf) מיום 29.7.2018 עמ' 957 ([ה"ח 1136](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-1136.pdf))

**הוספת הגדרת "חוק פינוי ובינוי"**

"מפקח" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק המקרקעין;

"מתחם פינוי ובינוי" – כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;

(תיקון מס' 7) תשפ"ב-2022

מיום 10.7.2022

**תיקון מס' 7**

[ס"ח תשפ"ב מס' 3004](https://www.nevo.co.il/law_html/law14/law-3004.pdf) מיום 10.7.2022 עמ' 1079 ([ה"ח 1464](https://www.nevo.co.il/law_word/law15/memshala-1464.pdf))

**הוספת הגדרת "מתחם פינוי ובינוי"**

"תכנית החיזוק" – כל אחת מאלה:

(תיקון מס' 7) תשפ"ב-2022

(1) תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כפי שתהיה בתוקף מזמן לזמן;

(2) תכנית שבין מטרותיה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה שהוכנה לפי הוראות תכנית המיתאר הארצית האמורה בפסקה (1), הכוללת הוראות שמאפשרות מתן היתר מכוחה, לפי חוק התכנון והבנייה, בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר, למעט תכנית כאמור החלה במתחם פינוי ובינוי;

(3) תכנית החלה על מבנה הטעון חיזוק, כהגדרתו בסעיף 70א לחוק התכנון והבנייה, שמתנה את מימושה בחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בדרך של הריסה ובנייה מחדש או בדרך של חיזוק לפי תקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה כהגדרתו בסעיף האמור, למעט תכנית כאמור החלה במתחם לפינוי ובינוי.

מיום 10.7.2022

**תיקון מס' 7**

[ס"ח תשפ"ב מס' 3004](https://www.nevo.co.il/law_html/law14/law-3004.pdf) מיום 10.7.2022 עמ' 1079 ([ה"ח 1464](https://www.nevo.co.il/law_word/law15/memshala-1464.pdf))

**החלפת הגדרת "תכנית החיזוק"**

הנוסח הקודם:

~~"תכנית החיזוק" – תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כפי שתהיה בתוקף מעת לעת.~~

2. (א) ניתן היתר בניה לביצוע עבודה ברכוש משותף, על פי תכנית החיזוק, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה (בחוק זה – עבודה ברכוש המשותף), יחולו לעניין העבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה.

ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק

(ב) הוראות לפי חוק המקרקעין ימשיכו לחול על עבודה ברכוש המשותף, ככל שאינן סותרות את ההוראות לפי חוק זה.

3. ביצוע עבודה ברכוש המשותף, שמטרתה שינוי ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה כאמור בסעיפים 4 או 5, טעון החלטה מראש של רוב בעלי הדירות בבית המשותף.

עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף

4. ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הרחבת דירה, טעון החלטה מראש של מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות בבית המשותף, בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם הצמדתם לאותה דירה וכן בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע עבודה.

עבודה שמטרתה הרחבת דירה

5. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה

(תיקון מס' 1) תשע"א-2011

(תיקון מס' 2)   
תשע"ב-2012

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנותה בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(ב1) לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירות בעל הדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים; בסעיף קטן זה –

(תיקון מס' 5) תשע"ח-2018

"אדם עם מוגבלות" ו"התאמות" – כהגדרתם בסעיף 2(ג) לחוק פינוי ובינוי;

"עסקה לפי תכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017;

"עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" – עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמה על ידי אחד מבעלי דירה בבית המשותף, שלא קדמה לה עסקה לפי תכנית החיזוק בין אותו יזם ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף;

"קשיש" – בעל דירה בבית המשותף שבמועד שבו נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 80 שנים.

(ג) הוראות סימן ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ד) דירה חדשה שהוחלט על בנייתה בהתאם להוראות סעיף זה תהא בבעלותם של מי שערב ביצוע העבודה היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

(תיקון מס' 1) תשע"א-2011

מיום 26.1.2011

**תיקון מס' 1**

[ס"ח תשע"א מס' 2273](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2273.pdf) מיום 26.1.2011 עמ' 202 ([ה"ח 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf))

5. ~~(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם לעניין ביצוע עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה או דירות חדשות, שמספרן אינו עולה על שליש ממספר הדירות שהיו בבית המשותף ערב ביצוע העובדה (בסעיף זה – המועד הקובע) וששטח רצפתן הכולל אינו עולה על שליש משטח רצפתן הכולל של כל הדירות בבית המשותף במועד הקובע, רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה לכך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הקובע היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל מי שהיה בעל דירה בבית המשותף במועד הקובע הזדמנות לטעון את טענותיו.~~

(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנותה בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(ג) הוראות סימן ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ד) דירה חדשה שהוחלט על בנייתה בהתאם להוראות סעיף זה תהא בבעלותם של מי ~~שבמועד הקובע~~ שערב ביצוע העבודה היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

מיום 20.6.2012

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"ב מס' 2364](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2364.pdf) מיום 20.6.2012 עמ' 458 ([ה"ח 459](http://www.nevo.co.il/Law_word/law16/knesset-459.pdf))

(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

מיום 29.10.2018

**תיקון מס' 5**

[ס"ח תשע"ח מס' 2749](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2749.pdf) מיום 29.7.2018 עמ' 957 ([ה"ח 1136](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-1136.pdf))

**הוספת סעיף קטן 5(ב1)**

5א. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו; בהחלטה כאמור ישקול המפקח, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה כאמור והשלכותיהן; הוראות סעיף 5(ב) ו-(ג) יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים.

הריסת בניין קיים והקמתו מחדש

(תיקון מס' 2)   
תשע"ב-2012

(ב) דירה שנוספה לבניין בעת בנייתו מחדש בהתאם להוראות סעיף זה תהיה בבעלותם של מי שערב ביצוע העבודה כאמור בסעיף קטן (א) היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

מיום 20.6.2012

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"ב מס' 2364](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2364.pdf) מיום 20.6.2012 עמ' 458 ([ה"ח 459](http://www.nevo.co.il/Law_word/law16/knesset-459.pdf))

**הוספת סעיף 5א**

5ב. (א) בסעיף זה, "יזם" – כהגדרתו בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017.

כינוס בעלי הדירות ומסירת מסמכים בקשר לעסקה

(תיקון מס' 5) תשע"ח-2018

(ב) לפני חתימה על עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור וימסור לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, והכול כאמור בסעיף 1א לחוק פינוי ובינוי.

(ג) נחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק, ימסור היזם הודעה על כך לכל בעלי הדירות בבית המשותף.

(ד) נחתמה עסקה לפי תכנית החיזוק, ימסור היזם לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.

(ה) נחתמה עסקה לפי תכנית החיזוק לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה כאמור בסעיף קטן (ב), רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, להחליט על ביטולה, כל עוד לא חתמו על העסקה 40% מבעלי הדירות בבית המשותף; הוחלט על ביטול העסקה כאמור, תימסר על כך הודעה ליזם בכתב, ולא יראו את בעלי הדירות שהתקשרו בעסקה כמי שהפרו את ההתקשרות עם היזם.

(ו) על כינוס, מסמך עיקרי הצעה והודעה על חתימת עסקה ראשונה לפי הוראות סעיף זה, יחולו ההוראות לפי סעיף 1ב(ג) לחוק פינוי ובינוי, בשינויים המחויבים.

מיום 29.10.2018

**תיקון מס' 5**

[ס"ח תשע"ח מס' 2749](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2749.pdf) מיום 29.7.2018 עמ' 957 ([ה"ח 1136](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-1136.pdf))

**הוספת סעיף 5ב**

5ג. (א) הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, בשינויים המחויבים ובשינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-(2) שבסעיף 1ד(א) לחוק האמור יקראו:

תוקפה של עסקה לפי תכנית החיזוק

(תיקון מס' 6)   
תשפ"ב-2021

"(1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור;

(2) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק;".

(ב) בסעיף זה –

"עסקה לפי תכנית החיזוק", ו"עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" – כהגדרתן בסעיף 5(ב1);

"יזם" – כהגדרתו בסעיף 5ב.

מיום 18.11.2021

**תיקון מס' 6**

[ס"ח תשפ"ב מס' 2933](https://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2933.pdf) מיום 18.11.2021 עמ' 203 ([ה"ח 1443](https://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-1443.pdf))

**הוספת סעיף 5ג**

5ד. (א) בסעיף זה –

פנייה לממונה לעניין פניות דיירים בהתחדשות עירונית

(תיקון מס' 6)   
תשפ"ב-2021

"החתמה פוגענית" – כמשמעותה בסעיף 5ב לחוק פינוי ובינוי;

"חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016;

"הממונה" – כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

(ב) הממונה רשאי לקבוע כי עסקה לפי תכנית החיזוק כהגדרתה בסעיף 5(ב1) בטלה, אם מצא כי בעל דירה חתם על עסקה כאמור בנסיבות של החתמה פוגענית.

(ג) על בירור פנייה בעניין כאמור בסעיף קטן (ב) יחולו הוראות סעיף 7 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

מיום 18.11.2021

**תיקון מס' 6**

[ס"ח תשפ"ב מס' 2933](https://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2933.pdf) מיום 18.11.2021 עמ' 203 ([ה"ח 1443](https://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-1443.pdf))

**הוספת סעיף 5ד**

6. בעל דירה המתנגד להחלטה שהתקבלה בהתאם להוראות סעיף 3 וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, רשאי לפנות למפקח בתביעה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 71ג(ב) עד (ה) לחוק המקרקעין, בשינויים המחויבים, ובשינוי זה: בסעיף קטן (ד), במקום הסיפה החל במילים "בין בדרך של תשלומי איזון" יבוא "לרבות בדרך של מתן פיצוי".

הגשת תביעה למפקח

6א. (א) ראה מפקח, כי לשם קבלת החלטה בתביעה לפי סעיפים 5 ו-5א, נדרשת חוות דעת בעניין שבמומחיות של שמאי מקרקעין, יפנה למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (בסעיף זה – מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית), כדי שימנה, לשם מתן חוות הדעת, שמאי הנכלל ברשימת השמאים כאמור בסעיף 2ב לחוק פינוי ובינוי.

חוות דעת שמאי מקרקעין

(תיקון מס' 2)   
תשע"ב-2012

(תיקון מס' 3)   
תשע"ד-2014

(תיקון מס' 4)   
תשע"ו-2016

ת"ט תשע"ז-2017

(תיקון מס' 5) תשע"ח-2018

(ב) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין פניות למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומינוי שמאי כאמור בסעיף קטן (א), וכן, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, הוראות לעניין קביעת שכרו של שמאי שמונה כאמור.

(תיקון מס' 4)   
תשע"ו-2016

מיום 20.6.2012

**תיקון מס' 2**

[ס"ח תשע"ב מס' 2364](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2364.pdf) מיום 20.6.2012 עמ' 458 ([ה"ח 459](http://www.nevo.co.il/Law_word/law16/knesset-459.pdf))

**הוספת סעיף 6א**

מיום 6.8.2014

**תיקון מס' 3**

[ס"ח תשע"ד מס' 2464](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2464.pdf) מיום 6.8.2014 עמ' 668 ([ה"ח 877](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-877.pdf))

(א) ראה מפקח, כי לשם קבלת החלטה בתביעה לפי סעיפים 5 ו-5א, נדרשת חוות דעת בעניין שבמומחיות של שמאי מקרקעין, יפנה ליושב ראש ~~הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי~~ הוועדה להתחדשות עירונית כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, כדי שימנה, לשם מתן חוות הדעת, שמאי הנכלל ברשימת השמאים כאמור בסעיף 2ב לאותו חוק.

מיום 22.1.2017

**תיקון מס' 4**

[ס"ח תשע"ו מס' 2581](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2581.pdf) מיום 21.8.2016 עמ' 1248 ([ה"ח 931](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-931.pdf))

**ת"ט תשע"ז-2017**

[ס"ח תשע"ז מס' 2595](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2595.pdf) מיום 10.1.2017 עמ' 328

6א. (א) ראה מפקח, כי לשם קבלת החלטה בתביעה לפי סעיפים 5 ו-5א, נדרשת חוות דעת בעניין שבמומחיות של שמאי מקרקעין, יפנה ~~ליושב ראש הוועדה להתחדשות עירונית כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006~~ למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (בסעיף זה – מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית), כדי שימנה, לשם מתן חוות הדעת, שמאי הנכלל ברשימת השמאים כאמור בסעיף 2ב ~~לאותו חוק~~ לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2016.

(ב) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין פניות ~~ליושב ראש הוועדה~~ למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומינוי שמאי כאמור בסעיף קטן (א), וכן, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, הוראות לעניין קביעת שכרו של שמאי שמונה כאמור.

מיום 29.10.2018

**תיקון מס' 5**

[ס"ח תשע"ח מס' 2749](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2749.pdf) מיום 29.7.2018 עמ' 958 ([ה"ח 1136](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-1136.pdf))

(א) ראה מפקח, כי לשם קבלת החלטה בתביעה לפי סעיפים 5 ו-5א, נדרשת חוות דעת בעניין שבמומחיות של שמאי מקרקעין, יפנה למנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (בסעיף זה – מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית), כדי שימנה, לשם מתן חוות הדעת, שמאי הנכלל ברשימת השמאים כאמור בסעיף 2ב לחוק פינוי ובינוי ~~(פיצויים), התשס"ו-2016~~.

7. הסכמת בעל דירה בבית משותף הנדרשת לצורך קבלת החלטה לביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי חוק זה, תינתן בכתב ותאומת בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה לפי הוראות חוק המקרקעין; לעניין סעיף זה, אין נפקא מינה אם הסכמה כאמור ניתנה לפני מתן היתר הבניה לעבודה או במועד מאוחר יותר.

אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש משותף

8. (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 ובהוצאות השוטפות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של תוצר העבודה האמורה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין, ולעניין עבודה או אחזקה כאמור שקיימת לגביהן הוראה אחרת בדבר נשיאה בהוצאות בפרק ו' לחוק המקרקעין – בהתאם לאותה הוראה.

נשיאה בהוצאות עבודה

(ב) בעל דירה בבית משותף שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור בסעיף 4, יישא בהוצאות הדרושות לכך לגבי דירתו.

(ג) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.

9. ביצוע עבודה ברכוש משותף לפי הוראות חוק זה, ייעשה יחד עם ביצוע חיזוק של הבית המשותף מפני רעידות אדמה על פי תכנית החיזוק (בחוק זה – חיזוק מפני רעידות אדמה), או לאחריו.

חובת חיזוק הבית המשותף

10. (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין.

נשיאה בהוצאות חיזוק

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה שנעשה לפני או יחד עם ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה היחידה היא הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, חייב להשתתף רק בעל דירה שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור, לפי היחס שבין השטח המורחב בדירתו לכלל השטח המורחב בכל הדירות הוחלט על הרחבתן.

(ג) הוחלט על ביצוע עבודה שמטרתה הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, יחד עם עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 או יחד עם עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, יחולו הוראות סעיף קטן (א); ואולם כל בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להחליט על השתתפות שונה בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה מהשתתפות לפי הוראות סעיף קטן (א), ובלבד שאם הוחלט גם על בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לא יישא בעל דירה שהוחלט על הרחבת דירתו בהוצאות בסכום העולה על סך ההוצאות שהיה נושא בהן לפי הוראות סעיף קטן (ב) ובסכום הנמוך מסך ההוצאות שהיה נושא בהן לפי הוראות סעיף קטן (א).

11. מבנה או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, יראו אותו לעניין חוק זה כבית משותף, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

בית מורכב

(1) אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב;

(2) ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב.

12. הוראות חוק זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על בית שפרק ו'1 לחוק המקרקעין חל עליו.

החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים

13. (א) שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא מוסמך להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו.

ביצוע ותקנות

(ב) שר האוצר רשאי לקבוע תמריצים כספיים לעידוד חיזוק של מבנים מפני רעידות אדמה לפי תכנית החיזוק, שיוענקו לבעלי הזכויות באותם מבנים מאוצר המדינה במקומות שבהם ראה כי אין די בהוראות תכנית החיזוק כדי ליצור כדאיות כלכלית לביצוע חיזוק כאמור.

14. בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בסעיף 72(א), במקום "59א עד 59ז" יבוא "או 59א עד 59ח, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008".

תיקון חוק המקרקעין – מס' 29

אהוד אולמרט דניאל פרידמן

ראש הממשלה שר המשפטים

שמעון פרס דליה איציק

נשיא המדינה יושב ראש הכנסת

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)

1. \* פורסם [ס"ח תשס"ח מס' 2129](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2129.pdf) מיום 24.1.2008 עמ' 154 ([ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 313](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-313.pdf) עמ' 702).

   תוקן [ס"ח תשע"א מס' 2273](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2273.pdf) מיום 26.1.2011 עמ' 202 ([ה"ח הממשלה תשע"א מס' 541](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-541.pdf) עמ' 6, 135) – תיקון מס' 1.

   [ס"ח תשע"ב מס' 2364](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/law-2364.pdf) מיום 20.6.2012 עמ' 458 ([ה"ח הכנסת תשע"ב מס' 459](http://www.nevo.co.il/Law_word/law16/knesset-459.pdf) עמ' 165) – תיקון מס' 2.

   [ס"ח תשע"ד מס' 2464](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2464.pdf) מיום 6.8.2014 עמ' 668 ([ה"ח הממשלה תשע"ד מס' 877](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-877.pdf) עמ' 840) – תיקון מס' 3 בסעיף 3 לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 102), תשע"ד-2014.

   [ס"ח תשע"ו מס' 2581](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2581.pdf) מיום 21.8.2016 עמ' 1248 ([ה"ח הממשלה תשע"ה מס' 931](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-931.pdf) עמ' 768) – תיקון מס' 4 בסעיף 24 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016; תחילתו ביום 22.1.2017. ת"ט [ס"ח תשע"ז מס' 2595](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2595.pdf) מיום 10.1.2017 עמ' 328.

   [ס"ח תשע"ח מס' 2749](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2749.pdf) מיום 29.7.2018 עמ' 957 ([ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 1023](http://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-1023.pdf) עמ' 568) – תיקון מס' 5 בסעיף 13 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), תשע"ח-2018; ר' סעיף 17 לענין תחילה, תחולה והוראות מעבר.

   17. (א) תחילתו של חוק זה שלושה חודשים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה).

   (ד) הוראות סעיפים 1א עד 1ג לחוק העיקרי וסעיף 5ב לחוק חיזוק בתים משותפים, יחולו על עסקאות פינוי ובינוי שנחתמו מיום התחילה ואילך; ואולם בבית משותף שחלק מבעלי הדירות בו חתמו על עסקה כאמור לפני יום התחילה, יחולו הוראות אותם סעיפים בשינוי זה: בכל מקום, במקום "עסקת פינוי ובינוי ראשונה" יקראו "עסקת פינוי ובינוי ראשונה שנחתמה לאחר יום תחילתו של חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018" ובמקום "עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" יקראו "עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק שנחתמה לאחר יום תחילתו של חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6), התשע"ח-2018".

   (ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), חתמו 40% מבעלי הדירות בבית משותף על עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, שנעשתה לפני יום התחילה, לא יחולו הוראות סעיפים 1א עד 1ג לחוק העיקרי, או סעיף 5ב לחוק חיזוק בתים משותפים, כנוסחם בחוק זה, על עסקאות כאמור של בעלי הדירות האחרים באותו בית משותף עם אותו יזם.

   (ו) הוראות סעיפים 2(ב)(6) ו-(7) לחוק העיקרי וסעיף 5(ב1) לחוק חיזוק בתים משותפים, כנוסחם בחוק זה, יחולו על בעל דירה בבית המשותף שביום התחילה טרם חתם על עסקת פינוי ובינוי או על עסקה לפי תכנית החיזוק, לפי העניין, אם באותו מועד חתמו לא יותר מ-15% מבעלי הדירות בבית המשותף על עסקה כאמור.

   [ס"ח תשפ"ב מס' 2933](http://www.nevo.co.il/law_word/law14/law-2933.pdf) מיום 18.11.2021 עמ' 203 ([ה"ח הממשלה תשפ"א מס' 1443](https://www.nevo.co.il/Law_word/law15/memshala-1443.pdf) עמ' 840) – תיקון מס' 6 בסעיף 40 לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), תשפ"ב-2021; תחילתו ביום 18.11.2021 ור' סעיף 41 לענין הוראת מעבר.

   41. (ב) סעיף 5ג לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), כנוסחו בחוק זה, יחול גם על עסקה לפי תכנית החיזוק שנחתמה לפני יום הפרסום, אולם לגבי עסקאות אלה, בסעיף קטן (א) של סעיף 5ג האמור, במקום "מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק" יקראו "מיום פרסומו של חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021.".

   [ס"ח תשפ"ב מס' 3004](http://www.nevo.co.il/Law_word/law14/LAW-3004.pdf) מיום 10.7.2022 עמ' 1079 ([ה"ח הממשלה תשפ"ב מס' 1464](https://www.nevo.co.il/law_word/law15/memshala-1464.pdf) עמ' 158) – תיקון מס' 7 בסעיף 16 לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), תשפ"ב-2022. [↑](#footnote-ref-1)