

## חוק בתים משותפים, תשי"ג — 1952 \*

## פרק ראשון : הוראות כלליות

## 1. (א) בחוק זה —

פירושים

„בית“ פירושו — מבנה או מבנים של קבע על חטיבת קרקע אחת, וכולל את חטיבת הקרקע שעליה נבנה;

„דירה“ פירושו — חדר או תא אחר, או מערכת חדרים או תאים אחרים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת לצורך דיור או לצורך עסק או לכל צורך אחר שהוא;

„חוכר לתקופה ארוכה“ פירושו — חוכר מקרקעים לתקופה של עשרים וחמש שנה או יותר והביטוי „חוכר משנה לתקופה ארוכה“ יתפרש לפי זה;

„עסקה“, לגבי מקרקעים, פירושו — מכירה והעברה בכל דרך אחרת, לרבות חלוקה, החכרה לתקופה העולה על שלוש שנים, שעבוד מכל סוג שהוא, מתנה, הנחלה בדרך צוואה, הקדשה, וכל שינוי בתנאי כל עסקה כאמור, ולרבות רישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בפרק השני;

„פקיד מוסמך“ פירושו — כל אחד מאלה:

(1) מנהל רישום הקרקעות (להלן — המנהל);

(2) מפקח על רישום הקרקעות;

(3) אדם הרשום, או הזכאי להיות רשום, בפנקס עורכי הדין בישראל, שנתמנה על ידי שר המשפטים כפקיד מוסמך לצורך חוק זה, והודעה על מינויו פורסמה ברשומות.

(ב) בית שבנייתו נסתיימה לפני תחילת תקפה של פקודת חוק הקרקעות (תיקון) 1937, ובעלות הבית רשומה בספרי האחוזה בנפרד מהבעלות על הקרקע שעליה נבנה, יראו, לצורך הפרק השני, את בעל הקרקע כאילו היה בעל הבית, ואת הבעל של הבית כאילו היה חוכר לתקופה ארוכה.

2. בכל משרד רישום קרקעות יונהג ליד ספרי האחוזה פנקס בתים משותפים (להלן — הפנקס), ששימש פנקס עזר לספרי האחוזה.

פנקס בתים משותפים

3. (א) בית שיש בו שתי דירות או יותר, ובו מחיצות המבדילות בין דירה לדירה במידה המאפשרת זיהוי של כל דירה בהתאם לתסריט שנתאשר על ידי הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר, ראוי להירשם בפנקס.

בית הראוי להירשם בפנקס

(ב) בית שנרשם בפנקס נקרא להלן „בית משותף“.

4. על אף האמור בפקודת חוק הקרקעות (תיקון) 1937, כל דירה בבית משותף היא יחידת רישום נפרדת ומהווה נושא לבעלות נפרדת.

בעלות נפרדת בדירות בבית משותף

## פרק שני : רישום בית כבית משותף

5. (א) בקשה לרישום בית בפנקס (בפרק זה — בקשה) תיערך בכתב למנהל ותוגש במשרד רישום הקרקעות שבו רשום הבית.

בקשה לרישום בית

\* נתמכל בכנסת ביום כ"א בכסלו תשי"ג (9 בדצמבר 1952); הצעת החוק ודברי הסבר נתפרסמו בהצעות חוק 81 מיום כ"ו בטבת תשי"א (4.1.51), עמ' 88.  
1 ע"ר מס' 740 מיום 25.11.37, חוס' 1, עמ' 247.

(ב) לכל בקשה יצורפו —

- (1) נסח (אכסטריקט) מרישום הבית בספרי האחוזה;
- (2) תסריט הבית שנתאשר על ידי הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר, או העתק מאושר מתסריט כזה.
- (ג) לא ייוקק המנהל לבקשה, אלא אם חתם עליה בעל הבית, או הבעלים של מחצית הבית לפחות, אם היה הבית בבעלות משותפת.
- (ד) היה הבית מוחכר, כולו או למעלה מחציו, לחוכר לתקופה ארוכה, או לחוכרים לתקופה ארוכה, לא ייוקק המנהל לבקשה, אלא אם חתמו עליה נוסף על הבעל או הבעלים, כאמור בסעיף קטן (ג), גם החוכר או החוכרים של מחצית המוחכר לפחות.
- (ה) היה הבית מוחכר לחוכר משנה לתקופה ארוכה, או לחוכרי משנה לתקופה ארוכה, כולו או בחלק שהוא למעלה מחציו של המוחכר בחכירה לתקופה ארוכה, לא ייוקק המנהל לבקשה, אלא אם חתמו עליה, נוסף על הבעל או הבעלים, כאמור בסעיף קטן (ג), והחוכר או החוכרים, כאמור בסעיף קטן (ד), גם חוכר המשנה לתקופה ארוכה או חוכרי המשנה לתקופה ארוכה של מחצית המוחכר בחכירת משנה לפחות.
- (ו) (1) היו דירות הבית מוחכרות לתקופה ארוכה לחוכרים, או לחוכרי משנה, שלפחות שלושה רבעים מהם הם חברי אגודה שיתופית שאחת ממטרותיה היא לשכן את חבריה באותו בית, או לספק שירותים למשתכנים בו, והיא מסוגלת לגוף מאושר, לא ייוקק המנהל לבקשה אלא אם הסכים לה הגוף המאושר;
- (2) בסעיף קטן זה "גוף מאושר" פירושו — גוף מאוגד ששר המשפטים אישר אותו לענין חוק זה באכרזה שפורסמה ברשומות.
6. הוגשה הבקשה, יצווה המנהל למסור הודעה על כך לכל אדם שיש לו בבית זכות הרשומה בספרי האחוזה, או זכות מעוקלת כחוק לטובתו (להלן — מעונין), זולת המבקשים.
7. כל מעונין, שלא חתם על הבקשה, רשאי להצטרף אליה על ידי מתן הודעה בכתב על כך למנהל.
8. (א) כל מעונין, שלא חתם על הבקשה ולא הצטרף אליה, רשאי להגיש, תוך שלושים יום מהיום שנמסרה לו ההודעה על הבקשה, התנגדות לרישום בנימוק שרישום הבית בפנקס יגרע מהזכויות שהיו לו בבית אלמלא בוצע הרישום.
- (ב) ההתנגדות תיערך בכתב למנהל ותוגש במשרד רישום הקרקעות שבו רשום הבית.
9. חתמו כל המעונינים על הבקשה, או הצטרפו אליה, או שלא הוגשה התנגדות תוך המועד הקבוע לכך, יתן המנהל, או פקיד מוסמך אחר שהועיד המנהל, צו לרשום את הבית בפנקס (להלן — צו רישום), ובלבד שנוכח שהבית ראוי להירשם בפנקס כאמור בסעיף 3.
10. (א) הוגשה התנגדות לבקשה, יקבע המנהל, או פקיד מוסמך אחר שהועיד המנהל, מועד לדיון בפרשה ויזמין בכתב את המבקשים ואת המתנגדים.
- (ב) מבקש או מתנגד, שלא התייצב לאחר שהוזמן כחוק, רשאי הפקיד המוסמך לדון שלא בפניו.
- (ג) (1) הפקיד המוסמך רשאי להזמין כל אדם לבוא בפניו כדי להעיד או להגיש מסמך שברשותו, אך לא יידרש אדם למסירת עדות או להגשת מסמך, שאי-אפשר היה לדרוש ממנו בדיון לפני בית המשפט.

(2) אדם שהוזמן כאמור ולא התייצב במועד ובמקום שנקבע בהזמנה, רשאי הפקיד המוסמך לתת צו מעצר לכפיית התייצבותו של אותו אדם, ורשאי הוא לחייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת אי התייצבותו ולקנסו בסכום שלא יעלה על עשר לירות.

(3) אדם שהתייצב במועד ובמקום שנקבע בהזמנה אך סירב למסור עדות או להגיש מסמך כפי שנדרש, רשאי הפקיד המוסמך לתת צו מעצר נגד אותו אדם לתקופה שלא תעלה על עשרים ואחד יום ולהייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת סירובו.

(ד) הפקיד המוסמך רשאי לסטות מדיני הראיה, אם הוא משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולמיצוי הצדק; החליט הפקיד המוסמך לסטות מדיני הראיה כאמור, ירשום את הטעמים שהניעוהו להחלטתו.

(ה) הפקיד המוסמך רשאי לצוות שישלמו דמי הבטלה, בשיעור שייקבע בתקנות, לכל אדם שהתייצב לפניו על פי הזמנה כאמור בסעיף קטן (ג).

(ו) הפקיד המוסמך רשאי, לפי שיקול דעתו, לפסוק הוצאות ושכר טרחה של עורך

דין.

11. (א) כתום הדיון בבקשה רשאי הפקיד המוסמך :

החלטת הפקיד  
המוסמך

(1) לתת צו רישום ; או

(2) לדחות את הבקשה.

(ב) החלטה מנומקת של הפקיד המוסמך תיערך בכתב ותימסר מטעם הפקיד המוסמך למבקש ולמתנגדים.

12. כל צו רישום יפרט, לגבי כל דירה בנפרד, את הפרטים שייכללו ברישום הבית בפנקס ובכלל זה פרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, השעבודים וכל שאר הזכויות על הבית, הרשומים בספרי האחוזה.

פרטי צו  
רישום

13. (א) כל מבקש או מתנגד רשאי, תוך חמישה עשר יום מהיום שנמסרה לו החלטת הפקיד המוסמך, לערער לפני בית המשפט המחוזי שבמחוז שיפוטו נמצא הבית (להלן — בית המשפט).

ערעור לבית  
המשפט המחוזי

(ב) בערעור לפי סעיף קטן (א) ידון שופט אחד של בית המשפט כדן יחיד.

(ג) בית המשפט לא ייזקק לשום ראיה חדשה שלא הובאה לפני הפקיד המוסמך, ולשום נימוק חדש שלא נטען לפניו, אלא אם היה משוכנע שההשמטה נגרמה שלא באשמת הצד הבא להיעזר באותה ראיה או באותו נימוק, או שקבלת הראיה או ששמיעת הנימוק עשויה לסייע למיצוי הצדק.

(ד) רשאי בית המשפט —

(1) לדחות את הערעור ; או

(2) לקבל את הערעור ולהחליט בפרשה ; או

(3) לקבל את הערעור ולהחזיר את הפרשה לפקיד המוסמך לשם דיון מחדש.

14. (א) ניתן צו רישום על בית, והצו סופי, יעביר הפקיד המוסמך את הצו לרושם הקרקעות (להלן — הרושם), והרושם ירשום את הבית בפנקס בהתאם להוראות צו הרישום.

הרישום בפנקס

(ב) לצורך סעיף קטן (א) רואים צו רישום כסופי —

(1) מיום מתן הצו — אם כל המעוניינים התמו על הבקשה או הצטרפו אליה, או שלא הוגשה התנגדות לבקשה ;

(2) כתום המועד להגשת הערעור — אם הוגשה התנגדות לבקשה, אך לא הוגש ערעור על הצו ;

(3) מיום החלטת בית המשפט — אם הוגש ערעור על צו הרישום והערעור נדחה, או שבית המשפט קיבל את הערעור ונתן צו אחר ; או שהוגש ערעור על החלטת הפקיד המוסמך הדוחה את הבקשה, ובית המשפט קיבל את הערעור ונתן צו רישום.

חבטחת  
משכנתאות  
וזכויות אחרות

15. (א) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום היה הבית, או חלק ממנו, ממושכן לבטחון חוב מסויים, תירשם כל המשכנתה על כל דירה מדירות הבית, או על חלק מכל דירה הכל לפי הענין.

(ב) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום היתה זכות חכירה בבית, או בחלק ממנו, ממושכנת לבטחון חוב מסויים, תירשם המשכנתה על זכות החכירה בכל דירה מזירות הבית, או בחלק מכל דירה, הכל לפי הענין.

(ג) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום היה הבית, או חלק ממנו, מעוקל כחוק, יראו את העיקול כאילו הוטל על כל דירה מדירות הבית, או על חלק מכל דירה, הכל לפי הענין.

(ד) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום היה הבית, או חלק ממנו, משועבד בכל זכות שעבוד אחרת שהיא, תירשם אותה זכות שעבוד על כל דירה — ובכלל זה על החלק בר-כוש המשותף הצמוד לאותה דירה, הכל כפי זכות השעבוד שהיתה חלה ערב רישום הבית בפנקס.

רישום הערה  
בספרי האחוזה

16. נרשם בית בפנקס, ירשום הרושם הערה על כך בספרי האחוזה ליד רישומו של הבית, ויצוין בה את מקום רישומו של הבית בפנקס.

תעודת רישום

17. (א) נרשם בית בפנקס, יאשר זאת הרושם בתעודה כחתימת ידו.  
(ב) תעודה על רישום בית, כאמור בסעיף קטן (א), תשמש ראיה כי דרישות חוק זה בנוגע לרישום נתקיימו וכי הבית הוא בית משותף.

רישום עסקאות  
בפנקס לגבי  
דירה בלבד

18. (א) לא תירשם עסקה לגבי בית משותף, או חלק ממנו, אלא בפנקס בלבד.  
(ב) לא תירשם עסקה בפנקס אלא לגבי דירה או חלק בלתי מסויים בדירה ; אך אם היתה העסקה חכירה לתקופה שאינה עולה על עשרים וחמש שנה, אפשר לרשמה בפנקס גם לגבי חלק מסויים מדירה, או לגבי חלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.

### פרק שלישי : דירות

19. בפרק זה, וכן בפרק הרביעי, החמישי והששי "בעל דירה" לגבי דירה שיש עליה חוכר לתקופה ארוכה, או חוכר משנה לתקופה ארוכה, פירושו — אותו חוכר, או חוכר משנה, הכל לפי המקרה, אלא אם נאמר אחרת בחוזה החכירה.

20. (א) כל הוראת חוק החלה על מקרקעים תחול גם על דירות בבית משותף, בשינויים המחויבים על פי הענין ובשינויים נוספים אלה :

חוקי  
מקרקעים

(1) מקום שמדובר בחוק על "מקרקעים" או על "חלקה", רואים אותו כמכוון לדירה ;

(2) מקום שמדובר בחוק על רישום בספרי האחוזה, רואים אותו כמכוון לרישום בפנקס.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) — סעיפים 1008—1044 למג'לה וסעיפים 41—44 לחוק הקרקעות העותומני לשנת 1858 לא יחולו לגבי דירות בבית משותף.

הסכם בין  
בעלי הדירות

21. (א) בעלי הדירות בבית משותף רשאים לרשום במשרד רישום הקרקעות כל הסכם שנערך ביניהם והקובע את היחסים ההדדיים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף (להלן — ההסכם).

(ב) לא יירשם הסכם או כל תיקון בו, אלא אם חתמו עליו בעליהם של כל הדירות בבית המשותף, ואם היתה הדירה מוכרת לתקופה ארוכה — גם מי שבידו הבעלות על אותה דירה, לפי הרשום בפנקס; ואם היתה מוכרת בחכירה משנה לתקופה ארוכה — גם מי שיש בידו חכירה על הדירה לפי הרשום כאמור.

(ג) היו כל בעלי הדירות, ערב מתן צו הרישום, חברים באגודה שיתופית שאחת ממטרותיה היא לשכן את חבריה באותו בית משותף, או לספק שירותים למשכנים בו, רואים את התקנות של האגודה השיתופית כאילו היו הן ההסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק.

(ד) לא נרשם הסכם כאמור בסעיף קטן (א) ולא היו קיימים התנאים שבסעיף קטן (ג), רואים את הוראות ההסכם המצוי שבתוספת כאילו היו הן הסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק; נרשם ההסכם או היו קיימים התנאים שבסעיף קטן (ג) — רואים את הוראות ההסכם המצוי שבתוספת כאילו נכללו בהסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק, או בתקנות האגודה השיתופית, הכל לפי הענין, במידה שאין הוראות ההסכם שנרשם מבטלות או משנות אותן.

(ה) ההסכם מחייב כל בעל דירה, בין אם היה בעל דירה בשעה שנרשם ההסכם בפנקס ובין אם היה לבעל דירה לאחר שנרשם ההסכם כאמור.

### פרק רביעי: רכוש משותף

22. בחוק זה "רכוש משותף" פירושו — כל חלקי הבית המשותף למעט הדירות שבו ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המחיצות שבין דירה לדירה, המסד, חדרי המדרגות, מיתקני ההסקה, המים, החשמל, הגז ומיתקנים כיצא באלה, וכל חלק של הבית המשותף המיועד לשרת את כל הדיירים או מרביתם, אפילו היה נמצא בתחומי דירה מסוימת.

רכוש משותף

23. (א) לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי מסויים ברכוש המשותף של אותו בית משותף.

חלקי הרכוש  
המשותף  
צמודים לדירות

(ב) כל עסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד לאותה דירה.  
(ג) על אף האמור בחוק זה רשאים בעלי הדירות לקבוע בהסכם שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית ומשעשו כן לא יחולו לגבי אותו חלק הוראות חוק זה בנוגע לרכוש המשותף.

24. (א) שיעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה לשטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף, אלא אם — בשים לב לתנאים המיוחדים של הבית המשותף או של דירה מדירותיו — נקבע שיעור אחר בצו הרישום; על כל פנים לא יפליגו בחישוב שיעורו של חלק כאמור מעבר לתחום חלקי המאיות.

שיעור החלק

(ב) בחישוב שטח הרצפה לצורך סעיף קטן (א) לא יובא בחשבון שטחה של גזוזטרה.

(ג) שיעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יירשם בפנקס.

חובה להשתתף  
בבדק הרכוש

25. כל בעל דירה חייב לשמור על הרכוש המשותף ולהשתתף בהוצאות הדרושות לבדק הרכוש המשותף והבטחת כל השירותים המחוייבים על פי החוק או המקובלים על פי המנהג. הכל בהתאם לחלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו, אלא אם נקבע בהסכם שיעור השתתפות אחר.

איתלות  
חוקים

26. ואלה לא יחולו לגבי הרכוש המשותף:

(1) הספר העשירי של המגילה;

(2) הוראות חוק בדבר חלוקת מקרקעים.

### פרק חמישי: הנהלת הבית המשותף

נציגות  
הבית המשותף

27. (א) לכל בית משותף תהיה נציגות שתיכון לפי הוראות ההסכם לשם הנהלת עניני הבית המשותף.

(ב) דרכי פעולתה של הנציגות ייקבעו בהסכם.

(ג) עם רישום הבית בפנקס ימנה פקיד מוסמך אדם או חבר בני אדם לשמש נציגות לאותו בית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי הוראות ההסכם.

(ד) לא היתה בבית משותף נציגות שנכונה לפי הוראות ההסכם, רשאי פקיד מוסמך למנות אדם או חבר בני אדם לשמש נציגות לאותו בית משותף.

הנציגות מורשה  
של בעלי  
הדירות

28. הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להנהלת הבית המשותף ולבדק הרכוש המשותף והיא זכאית להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל משא ומתן, משפטי או אחר, בשם כל בעלי הדירות בכל הענינים האלה.

החלטות של  
בעלי הדירות

29. (א) החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם להסכם מחייבת, כל עוד ההחלטה בתקפה, כל בעל דירה, בין אם היה בעל הדירה בשעת קבלת ההחלטה ובין אם היה לבעל הדירה אחרי קבלת ההחלטה, ובלבד שההחלטה נרשמה בספר החלטות שיהיה נתון בכל עת לעיון בידי כל בעל דירה.

(ב) כל מקום שההסכם מתיר לבעלי הדירות להשתתף בקבלת החלטות על ידי מיופי כוח, פטור יפוי הכוח ממס בולים, לפי פקודת מס הבולים.

### פרק ששי: סכסוכים בין בעלי הדירות

סמכות להכריע  
בסכסוכים

30. (א) נתגלע סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי ההסכם או לפי סעיף 25, יכריע פקיד מוסמך.

(ב) תביעה בענין שההכרעה בו נתונה לפי סעיף קטן (א) בידי פקיד מוסמך, לא יזקק לה כל בית משפט או בית דין.

(ג) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקפו של כל הסדר המוסר סכסוכים כאמור להכרעת בוררות.

הכאת סכסוך

31. (א) המביא סכסוך להכרעתו של פקיד מוסמך, יגיש את תביעתו במשרד רישום הקרקעות שבו רשום הבית המשותף.

(ב) ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של פקיד מוסמך:

(1) נציגות הבית המשותף;

<sup>1</sup> חוקי א"י, כרך ב', פרק ל"ג, עמ' 1328

## (2) כל בעל דירה ;

(3) אם היתה הדירה מוחכרת לתקופה ארוכה — גם מי שבידו הבעלות על אותה דירה, לפי הרשום בפנקס ; ואם היתה מוחכרת בחכירת משנה לתקופה ארוכה — גם מי שבידו החכירה על אותה הדירה לפי הרשום כאמור.

חריג בסכסוך

32. (א) הפקיד המוסמך, כשהוא דן בסכסוך שלפניו, רשאי לסטות מדיני הראייה, אם הוא משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולעשיית משפט צדק ; החליט הפקיד המוסמך לסטות מדיני הראייה כאמור, ירשום את הטעמים שהגיעו להחלטתו.

(ב) (1) הפקיד המוסמך רשאי להזמין כל אדם לבוא לפניו כדי להעיד או להגיש מסמך שברשותו ; אך לא יידרש אדם למסירת עדות או להגשת מסמך, שאי אפשר לדרוש ממנו בדיון בבית משפט.

(2) אדם שהוזמן ולא התייצב במועד ובמקום שנקבע בהזמנה, רשאי הפקיד המוסמך לתת צו מעצר לכפיית התייצבותו של אותו אדם, ולחייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת אי התייצבותו ולקנסו בסכום שלא יעלה על עשר לירות.

(3) אדם שהתייצב במועד ובמקום שנקבע בהזמנה אך סירב למסור עדות או להגיש מסמך כפי שנדרש, רשאי הפקיד המוסמך לתת צו מעצר לגבי אותו אדם לתקופה שלא תעלה על עשרים ואחד יום, ורשאי הוא לחייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת סירובו.

(ג) לא התייצב אחד הצדדים לאחר שהוזמן כחוק, רשאי הפקיד המוסמך לדון בסכסוך שלא בפניו, ואם לא התייצב התובע — גם לדחות את התביעה מבלי להיכנס לדיון.

(ד) הפקיד המוסמך רשאי לצוות שישולמו דמי הבטלה, בשיעור שייקבע בתקנות, לכל אדם שהתייצב לפניו הזמנה כאמור בסעיף קטן (ב).

(ה) הפקיד המוסמך רשאי, לפי שיקול דעתו, לפסוק הוצאות ושכר טרחה של עורך דין.

(ו) החלטתו של פקיד מוסמך תהא מנומקת, תיערך בכתב ותימסר, מטעם הפקיד המוסמך, לכל אחד מהצדדים.

33. החלטה של פקיד מוסמך לפי פרק זה דינה, בכל הנוגע להוצאה לפועל, כדין פסק דין של בית משפט שלום.

תוקף החלטת הפקיד המוסמך

34. (א) הובא סכסוך לפני פקיד מוסמך, ונתברר לו שהענין דחוף ושהשהיית ההכרעה בו עלולה לגרום לאחד הצדדים, או לרכוש המשותף, נזק שאין לו תקנה, רשאי הוא לתת כל צו ביניים, לרבות צו מגיעה זמני, בתנאים שייראו לו מוצדקים.

צו ביניים

(ב) צו ביניים שניתן על ידי פקיד מוסמך כאמור בסעיף קטן (א), דינו, בכל הנוגע לאיכוף הצו, כדין צו כזה שניתן על ידי בית משפט מוסמך.

(ג) צו ביניים, שניתן על ידי פקיד מוסמך כאמור, יעמוד בתקפו עד שיכריע הפקיד המוסמך בסכסוך, אם לא ביטל, או לא שינה, הפקיד המוסמך את הצו לפני כן.

35. התחיל פקיד מוסמך לדון בסכסוך, ולא ניתן לו, מכל סיבה שהיא, לסיים את הדיון בו, רשאי פקיד מוסמך אחר להמשיך בדיון מהשלב שבו הופסק ולהשתמש בראיות שהובאו לפניו קודמו, אולם כל צד רשאי, לפני שהתחיל הפקיד המוסמך החדש בדיון, לדרוש כי הראיות יובאו מחדש, כולן או מקצתן.

החלפת חיד מוסמך

36. (א) כל צד לסכסוך הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת הפקיד המוסמך רשאי, תוך חמישה עשר יום מהיום שנמסרה לו ההחלטה, לערער עליה לפני בית המשפט.  
(ב) הגשת הערעור אינה מעכבת את ההוצאה לפועל של ההחלטה, אלא אם יצויה על כך הפקיד המוסמך.  
(ג) בערעור לפי סעיף קטן (א) רשאי לדון שופט אחד של בית המשפט כדן יחיד.

### פרק שביעי : מסים ואגרות

37. כל מס, ארנונה, היטל או תשלום חובה אחר, המגיעים למדינה, לרשות מקומית או לכל רשות אחרת, בעד בית משותף, יושמו, יוטלו, וייגבו לכל דירה לחוד.
38. כל הוראת חוק בדבר אגרות, מסים, או מסי בולים, המשתלמים לרגל עסקה במקרקעים, יחולו על כל עסקה בדירה בשינויים המחוייבים לפי הענין.
39. שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות אגרות בעד שירותים ופעולות של פקיד מוסמך, רושם או בית המשפט, לפי חוק זה.
40. (א) בית שבנייתו נסתיימה לפני תחילת תקפו של חוק זה, והוא נרשם בפנקס תוך שנה מיום תחילת תקפו של חוק זה, יחולו לגביו הוראות אלה :
- (1) הבקשה לרישום הבית בפנקס וכן רישום הבית בפנקס פטורים מכל אגרה ;
  - (2) היה בעל הבית ערב הרישום גוף מאוגד, וכל דירות הבית היו מוחכרות בחכירה לתקופה ארוכה לחברי אותו גוף מאוגד, או מוחזקות על ידיהם, תהיה העברת דירה מהגוף המאוגד לחבר הגוף החוכר אותה או המחזיק בה פטורה מכל אגרה.
  - (3) היה הבית מוחכר ערב הרישום לחוכר לתקופה ארוכה שהוא גוף מאוגד, וכל דירות הבית היו מוחכרות, בחכירת משנה לתקופה ארוכה, לחברי אותו גוף מאוגד, או מוחזקות על ידיהם, תהיה העברת זכות החכירה מהגוף המאוגד לחבר הגוף החוכר אותה בחכירת משנה או המחזיק בה פטורה מכל אגרה.
  - (4) היה הבית ערב הרישום בבעלות משותפת של מספר בני אדם (ולכל אחד מהם ייקרא בסעיף זה — שותף), תהא העברת חלקים בדירה משותף לשותף פטורה מכל אגרה ובלבד שההעברה נעשתה תוך שלושה חדשים מיום הרישום ושטח הרצפה של הדירה לעומת שטח הרצפה של כל הדירות, או מספר החדרים בדירה לעומת מספר החדרים של כל הדירות, שווה ביסודו לחלק שהיה לשותף מקבל ההעברה בבית ערב הרישום לעומת הבית כולו.
- (ב) (1) על אף האמור בסעיף קטן (א) לא תהיה העברת דירה פטורה מאגרה, אלא אם הוגשה הבקשה לרישום ההעברה תוך שלושה חדשים מיום רישום הבית בפנקס, והמבקש לא התרשל בהשלמת ההעברה.
- (2) הפטור הקבוע בסעיף קטן (א) יחול גם על העברת מחצית של דירה לבן זוג או לבת זוג של חוכר, או חוכר משנה, לתקופה ארוכה, או של שותף, ובלבד וההעברה נעשתה אגב ביצוע העברה כאמור בסעיף קטן (א).
41. נרשם בפנקס בית שבנייתו נסתיימה אחרי תחילת תקפו של חוק זה, ותוך ששה חדשים מיום רישום הבית בפנקס הועברה בו דירה שלא ישב בה אדם לפני שהועברה — תחושב האגרה על אותה העברה לפי ערך הקרקע בלבד.



42. (א) העברה הפטורה מאגרה של דירה, כאמור בסעיף 40, אין מטילים עליה מס שבה מקרקעים לפי חוק מס שבה מקרקעים, תש"ט—1949.<sup>1</sup>

(ב) לצורך חוק מס שבה מקרקעים, תש"ט—1949, רואים —

(1) דירה שהיא בבעלותו של אדם שערב רישום הבית בפנקס היה בעל הבית, או אחד הבעלים — כאילו נרכשה על ידי בעלה ביום שבו רכש את הבעלות בבית או בחלק ממנו כאמור;

(2) דירה שהועברה לידי בעלה בהעברה הפטורה מאגרה כאמור בסעיף 40 — כאילו נרכשה על ידי בעלה ביום שבו רכש את הזכות ששימשה יסוד לפטור.

### פרק שמיני : ביטול הרישום בפנקס

43. (א) פקיד מוסמך רשאי לצוות על ביטול רישומו של בית בפנקס, אם הוגשה לו בקשה על כך מאת בעלי כל הדירות בבית המשותף.

בקשה לביטול  
הרישום בפנקס

(ב) פקיד מוסמך רשאי, על פי בקשת הרושם לצוות על ביטול רישומו של בית בפנקס, אם שוכנע שהבית איננו ראוי עוד לרישום בפנקס.

(ג) ההוראות בדבר זכות ההתנגדות לבקשת רישום בית בפנקס, סדרי הדין בבקשה ובהתנגדות, סמכויות הפקיד המוסמך, והערעור לבית המשפט, חלות על כל בקשה לביטול הרישום, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

44. (א) החליט הפקיד המוסמך לקבל את הבקשה לביטול הרישום כאמור בסעיף 43, יתן צו המבטל את הרישום (להלן — צו ביטול).

צו ביטול

(ב) כל צו ביטול יפרט את הפרטים שייכללו ברישום החדש של הבית בספרי האחוזה, ובכלל זה פרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, וכל שאר הזכויות שהיו רשומות על דירות הבית המשותף בפנקס.

45. (א) ניתן צו ביטול, והצו סופי, יעביר הפקיד המוסמך את הצו לרושם, והרושם יבטל את רישום הבית בפנקס ויחדש את רישומו בספרי האחוזה בבית שהוא בבעלות משור תפת של בני האדם, שערב מתן צו הביטול היו רשומים בפנקס כבעלי הדירות בבית המשור תף, בחלקים בלתי מסויימים המתאימים לשיעור החלק ברכוש המשותף שהיה צמוד לדירתו של כל אחד מהם.

ביטול  
הרישום בפנקס

(ב) לצורך סעיף קטן (א) רואים צו ביטול כסופי :

(1) מיום מתן הצו — אם כל המעוניינים חתמו על הבקשה לביטול או הצטרפו אליה, או שלא הוגשה התנגדות לבקשה ;

(2) כתום המועד להגשת הערעור — אם הוגשה התנגדות לבקשה, אך לא הוגש ערעור על הצו ;

(3) מיום החלטת בית המשפט — אם הוגש ערעור על צו הביטול והערעור נדחה או שבית המשפט קיבל את הערעור ונתן צו אחר ; או שהוגש ערעור על החלטת הפקיד המוסמך הדוחה את הבקשה, ובית הדין קיבל את הערעור ונתן צו ביטול.

(ג) הרושם יפרט ברישום החדש את זכות החכירה, השעבודים ושאר הזכויות שהיו רשומות, ערב הביטול, בפנקס על דירות הבית המשותף.

<sup>1</sup> ספר החוקים 21 מיום י"א כאלול תש"ט (4.9.49), עמ' 124.

46. (א) בוטל רישום של בית בפנקס, וערב הביטול היתה דירה בבית המשותף ממושכנת לבטחון חוב מסויים, תירשם המשכנתה על חלקו הבלתי מסויים בבעלות הבית של מי שהיה ערב הביטול בעל הדירה.

(ב) בוטל הרישום בפנקס, וערב הביטול היתה דירה בבית המשותף מעוקלת כחוק, יראו את העיקול כאילו הוטל על חלקו הבלתי מסויים בבעלות הבית של מי שהיה ערב הביטול בעל הדירה.

(ג) בוטל הרישום בפנקס, וערב הביטול היתה דירה בבית המשותף משועבדת בזכות שעבוד אחרת, תירשם זכות השעבוד על הבית, כפי שהיתה חלה ערב הביטול.

### פרק תשיעי: הוראות שונות

47. בכל דיון לפי חוק זה ישמש כל רישום בספרי האחוזה או בפנקס — ראיה לתכנו של רישום, כל עוד לא הורה בית משפט מוסמך הוראה אחרת.

48. (א) בעלי הדירות יבטחו את כל הבית המשותף כיחידה אחת מפני אש; רשאים הם לקבוע בהסכם החובה לבטחו כיחידה אחת גם בסוגי ביטוח אחרים.

(ב) היה בית מבוטח ערב רישומו בפנקס, חלים תנאי הביטוח ללא כל שינוי עד תום תקופת הביטוח, כאילו לא נרשם הבית בפנקס.

(ג) היה הבית ממושכן ערב רישומו בפנקס, וחזרה המשכנתה מכיל הוראה המחייבת את ביטוח הבית, יחולו תנאי הביטוח כמפורט בחזרה המשכנתה עד לפדיונה המלא כאילו לא נרשם הבית בפנקס.

49. כל מקום שחוק זה מחייב מסירת מסמכים, יחולו, במידה שאין בחוק זה הוראה אחרת, הוראות חלק ד' לתקנות הפרוצדורה בבתי משפט השלום, 1940, בשינויים המחוייבים על פי הענין ובשינויים נוספים אלה:

(1) את המלה "בית המשפט" רואים כמכוונת למנהל או לפקיד מוסמך, הכל לפי הענין;

(2) את המלה "נתבע" רואים כמכוונת לאדם שלו מיועד המסמך.

50. כל אדם זכאי, תמורת אגרה שתוקבע בתקנות, לעיין בפנקס וכן לקבל העתקים מאושרים ונטפחים מאושרים מכל רישום בפנקס ומכל מסמך הקשור בו.

51. (א) נהרס בית משותף מכל סיבה שהיא, או נזרק בשיעור העולה על שלושה רבעים מערכו, ובעלי הדירות, שלפחות שלושה רבעים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, החייבו לטו להקימו מחדש או לתקנו, הכל לפי הענין, ישתתפו בעלי כל הדירות בהוצאות הכרוכות בכך, כל אחד לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.

(ב) סירב אחד מבעלי הדירות להשתתף בהקמת הבית מחזיש או בתיקונו, כאמור בסעיף קטן (א), רשאית הנציגות לקבוע לו מועד, שלא יפחות משלושים יום, להעברת הדירה לאחר שיבוא במקומו ככל הנוגע לחובת ההקמה מחדש או התיקון.

(ג) לא העביר בעל הדירה כאמור בסעיף קטן (ב) את דירתו לאחר עד תום המועד שנקבע לכך על ידי הנציגות, רשאית הנציגות, באישור הפקיד המוסמך, להעביר את דירתו למי שנקבע על ידה, לאחר ששולם לבעל הדירה, או הופקד בידי פקיד מוסמך, מחירה של הדירה.

<sup>1</sup> ע"ר מס' 978 מיום 15.1.40, תוס' 2, עמ' 33.

- (ד) נתגלעו חילוקי דעות לגבי מחיר הדירה, ייקבע המחיר, לפי בקשת הנציגות, או כל בעל דירה, על ידי הפקיד המוסמך; בקשה לקביעת המחיר כאמור דינה כדין תביעה לפני פקיד מוסמך לפי הפרק השישי.
52. (א) הוראות החוק החלות על סדרי הדין בערעור לפני בית משפט מחוזי יחולו, במידה שאין בחוק זה הוראה אחרת, על סדרי הדין בכל ערעור לפני בית המשפט לפי חוק זה, כאילו היה ערעור על פסק דין של בית משפט שלום במשפט אזרחי.
- (ב) כל פסק דין של בית המשפט בערעור לפי חוק זה הוא סופי ואינו ניתן לערעור נוסף.
53. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו, לרבות תקנות הקובעות את צורת הבקשה לרישום הבית בפנקס, את סדרי הדין לפני פקיד מוסמך ברישום בית בפנקס ובביטול הרישום וכן בהכרעת הסכסוכים.
54. תחילת תקפו של חוק זה הוא כתום שלושה חדשים מיום פרסומו ברשומות.
- תוספת**  
(סעיף 21)
- הסכם מצוי בין בעלי הדירות בבית משותף**
1. בהסכם זה, "בעל דירה" פירושו — כמשמעותו בסעיף 19 לחוק.
2. (א) רצה בעל דירה לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף, או המוכנים או העשויים לסכן את קיומו, או המשנים או העשויים לשנות את ערכה — לא יהיה בעל הדירה רשאי לעשותם, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות.
- (ב) רצה בעל דירה לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת, או המסכנים או העשויים לסכן את קיומה, או המשנים או העשויים לשנות את ערכה — לא יהיה בעל הדירה רשאי לעשותם, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת.
- (ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו.
3. (א) בעל דירה ירשה לבצע בדירתו את כל העבודות ההכרחיות לשמירת הרכוש המשותף ולבדק שלו, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובני האדם הפועלים בשמה להיכנס לכל דירה ולבצע בה עבודות כאמור.
- (ב) גרם ביצוע העבודות שינויים לרעה בדירה, או בדירות אחרות, חייבים בעלי כל הדירות להשתתף בהחזרת המצב לקדמותו בשיעור שתקבע האסיפה הכללית של בעלי הדירות.
4. (א) לשם בירור היחסים ההדדיים בין בעלי הדירות, קביעת צרכי השמירה על הרכוש המשותף והשימוש בו, חלוקת נטל ההוצאות והסדר כל העניינים הנובעים משכנות בבית משותף, יקימו בעלי כל הדירות אחת לשנה אסיפה כללית; לאסיפה כזו קוראים "אסיפה רגילה".
- (ב) הנציגות תקבע את מועד האסיפה הרגילה ותועיד אותה. האסיפה הרגילה הראשונה תתקיים תוך שלושה חדשים מיום רישום הבית בפנקס. לאחר זאת, תתקיים האסיפה הרגילה לא יאוחר מחמישה עשר חודש מיום האסיפה הרגילה הקודמת.

ערעורים

ביצוע תקנות

תחילת תוקף

פירוש

שינויים  
ותיקונים  
בדירה

עבודות הכרחיות

אסיפה רגילה

5. (א) הנציגות רשאית להועיד אסיפה כללית כל אימת שהדבר ייראה לה, והיא חייבת להועידה אם תידרש לעשות זאת על ידי בעליהן של שליש הדירות לפחות; לאסיפה כזו קוראים "אסיפה שלא מן המניין".

(ב) לא הועידה הנציגות אסיפה שלא מן המניין תוך ארבעה עשר יום מהיום שהוגשה לה דרישה כאמור בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הדירות שהגישו את הדרישה להועיד את האסיפה.

6. (א) רואים כל אסיפה כללית כחוקית, אם הודעה על מועד קיומה נמסרה לבעלי כל הדירות תשעים ושש שעות לפחות לפני הזמן שנקבע לפתיחתה והשתתפו בה מחצית בעלי הדירות לפחות, בעצמם או על ידי באי כוח.

(ב) הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל ובעל דירה שתיים עשרה שעות לאחר שהוצגה כאמור.

(ג) ההודעה על מועד האסיפה תפרט את סדר יומה.

(ד) כל בעל דירה רשאי להוסיף שאלות לסדר יומה של האסיפה, ובלבד שהודעה על כך תימסר לכל בעל דירה תוך ארבעים ושמונה שעות מהשעה שנמסרה לו הודעה על מועד האסיפה, כדרך שנמסרת הודעה על מועד האסיפה.

7. לא תדון אסיפה כללית בשום שאלה שלא נכללה בסדר יומה, אלא אם היו כל בעלי הדירות נוכחים באסיפה וכולם הסכימו שהשאלה תעמוד לדיון בה.

8. כל אסיפה כללית תבחר יושב ראש וזכיר האסיפה.

9. יושב ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות מזמן לזמן את המשך האסיפה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה כאמור אם נדרש לעשות זאת על ידי רוב הנוכחים באסיפה.

10. (א) החלטות האסיפה הכללית מתקבלות ברוב דעות.

(ב) החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג שלא פורשו בחוק בתים משותפים, תשי"ג—1952, או בהסכם זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף, אלא אם הסכים לה בעל הדירה הנוגע בדבר.

11. (א) הצבעות באסיפה כללית הן על ידי הרמת ידים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים באסיפה תתקיים ההצבעה בקלפי.

(ב) בהצבעה זכאי בעל כל דירה לדעה אחת.

12. (א) היו הדעות שקולות, יכריע יושב ראש האסיפה הכללית.

(ב) היו הדעות שקולות בבחירת יושב ראש האסיפה הכללית, יכריע הגורל.

13. (א) כל בעל דירה רשאי להשתתף באסיפה כללית ולהצביע בה בעצמו או על ידי בא כוח.

(ב) בא כוח שנתמנה לייצג בעל דירה באסיפה כללית יביא לפני הנציגות, סמוך לזמן שנקבע לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום ביד בעל הדירה שמינה אותו.

(ג) בעל דירה שהוא גוף מאוגד משתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה ביד המנהל או המזכיר של הגוף המאוגד, המאשרת שבא כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, משמשת ראיה חותכת לכך.

(ד) היה לדירה יותר מבעל אחד, ימנו הבעלים אחד מהם, או אדם אחר, כבא כוחם באסיפה הכללית; בא כוח שנתמנה כאמור יביא לפני הנציגות, סמוך לזמן הקבוע לפתיחת האסיפה, כתב המינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.

הנציגות

14. (א) האסיפה הכללית תבחר בנציגות של לא פחות משלושה ולא יותר מחמישה חברים שאחד מהם ייבחר כגזבר.

(ב) תקופת כהונתה של הנציגות היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הרגילה הבאה.

(ג) אסיפה שלא מן המניין רשאית להחליף את הנציגות או לשנות את הרכבה לפני תום תקופת כהונתה; כל החלפה או שינוי כאמור תקפם הוא עד לבחירת נציגות באסיפה הרגילה הבאה.

(ד) (1) ירד מספר חברי הנציגות מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת כהונתה עד

למטה משלושה, יועידו חברי הנציגות הנשארים, תוך עשרה ימים מהיום שבו ירד מספר החברים כאמור, אסיפה שלא מן המניין לשם השלמת הרכב הנציגות.

(2) חברי נציגות שנבחרו כאמור בפסקה (1), תהיה תקופת כהונתם עד תום תקופת כהונתה של הנציגות שאליה נבחרו.

(ה) (1) החלטות הנציגות מתקבלות ברוב דעות.

(2) היו הדעות שקולות בהצבעה על הצעה מסוימת, לא נתקבלה ההצעה.

15. (א) הגזבר ינהל פנקס הכנסות והוצאות ויביא אותו יחד עם כל הקבלות והמסמכים הנוגעים להם לפני אסיפה רגילה לאישור.

חשבונות

(ב) בעל דירה רשאי בכל עת המתקבלת על הדעת לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם.

(ג) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום האחד בינואר ותסתיים ביום שלושים ואחד בדצמבר כל שנה. שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס ותסתיים בשלושים ואחד בדצמבר אותה שנה.

חיים כהן  
שר המשפטים

דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה