

חוק בתים משותפים (תיקון), תשי"ד — 1954 *

1. בסעיף 1 לחוק בתים משותפים, תשי"ג—1952¹ (להלן — החוק העיקרי), בהגדרת „עסקה“, יימחקו המלים „לרבות רישום בפנקס הבתים המשותפים כאמור בפרק השני“.
2. בסעיף 5 (ב) לחוק העיקרי, בסופו של פרט (2), יוספו המלים: „או תשריט אחר הנותן, להנחת דעתו של הפקיד המוסמך, תמונה נאמנה של הבית ושל דירותיו“.
3. אחרי סעיף 17 לחוק העיקרי יוסף סעיף זה:
- 17א. (א) פקיד מוסמך רשאי, על פי בקשת מעונין, לתקן צו רישום שניתן לגבי בית משותף.
- (ב) ההוראות בדבר זכות ההתנגדות לבקשת רישום בית, סדרי הדין בבקשה ובהתנגדות, סמכויות הפקיד המוסמך והערעור לבית המשפט, יחולו, בשינויים המחויבים על פי הענין, על בקשה לתיקון צו רישום.
- (ג) החלטת הפקיד המוסמך המתקנת צו רישום, דינה לכל דבר כדין צו רישום.
4. בסעיף 20 (ב) לחוק העיקרי, יסומן הקטע מהמלים „סעיפים 1008 — 1044 למג'לה“ ואילך כפסקה (1), ואחריו יוספו פסקאות אלה:
- „(2) ההוראה שבסעיף 12 לפקודת המסים (גביה)², האוסרת רישום עסקה בפנקסי הממשלה אלא אם כן הוברר כי שולמו המסים, והוראות כיוצא באלה של דינים אחרים הקובעים מסים, ארנונות, היטלים או תשלומי חובה אחרים לטובת המדינה או רשות מקומית, לא יחולו על רישום בית בפנקס וכן על העברת דירה שסעיף 40 או 44א חל עליה;
- (3) הוראת דין האוסרת הורשת מקרקעים מסוג מסויים בדרך צוואה לא תחול על דירה מאותו סוג.“
5. בסעיף 21 (ד) לחוק העיקרי, אחרי „במידה שאין הוראות ההסכם שנרשם“, המופיעות בסופו, יוספו המלים „או תקנות האגודה השיתופית“.
6. בסעיף 40(א) לחוק העיקרי —
- (1) ברישא, במקום „תוך שנה מיום תחילת תקפו של חוק זה“ יבוא „לפני יום י"ז בטבת תשט"ז (1 בינואר 1956)“;
- (2) במקום פסקה (3) תבוא פסקה זו:
- „(3) היה הבית ערב הרישום מוכר לגוף מואגד, לתקופה ארוכה, וכל דירות הבית היו מוחכרות לחברי אותו גוף מואגד בחכירת משנה לתקופה ארוכה או שהיו מוחזקות בידיהם — יהיה רישום חכירת דירה לתקופה ארוכה לטובת החבר, שהיה חוכר או מחזיק בה, פטור מכל אגרה, ובלבד

* נתקבל בכנסת ביום כ' בסיון תשי"ד (21 כיוני 1954); הצעת החוק ודבריו הסבר נתפרסמו בה"ח 198, תשי"ד, עמ' 120.
¹ ס"ח 113, תשי"ג, עמ' 6.
² חוקי א"י, כרך ב', פרק קל"ו, עמ' 1374.

שאגב אותו רישום יבוטלו החכירה וחכירת המשנה, והחכירה החדשה תהיה שווה ביסודה לזכויות שהיו לגבי אותה דירה לפי החכירה המת- בטלת;”

(3) במקום פסקה (4) יבואו פסקאות אלה :

„(4) היה הבית ערב הרישום בבעלותו של מי שאינו גוף מואגד, ודירה מדירותיו מוחזקת בידי אדם אחר שחכר אותה לתקופה ארוכה, תהיה העברת דירה מהבעל לחוכר המחזיק בה פטורה מכל אגרה ;

(5) הוראת פסקה (4) תחול גם על העברת דירה בבית כאמור למחזיק בה זה שלוש שנים רצופות, אף אם לא חכר אותה לתקופה ארוכה, והוכיח להנחת דעתו של המנהל שהוא שילם למעשה את המסים, תשלומי החובה האחרים וההוצאות החלים, על פי דין או על פי הנוהג, על הבעל ולא על המחזיק ;

(6) נרשמה בפנקס העברת דירה שפסקאות (2) — (5) חלות עליה, וערב הרישום הגיע מהמעביר, למדינה או לרשות מקומית, ביחס לדירה או לבית כולו, כל מס, ארנונה, היטל או תשלום חובה אחר (ולכל אחד מאלה ייקרא בפסקה זו — חוב), יהיה מקבל ההעברה חייב —

(א) אם החוב הגיע ביחס לדירה — בכל החוב ;

(ב) אם החוב הגיע ביחס לבית כולו — בשיעור השווה לחלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.”

7. בסעיף 40(ב) לחוק העיקרי, בפסקה (2), יימחקו המלים „או של שותף”.

8. אחרי סעיף 40 יוסף סעיף זה :

„הפלות לבתים
בבעלות
משותפת

40א. (א) נרשם בית בפנקס וערב הרישום היה הבית בבעלות משו- תפת של מספר בני אדם (ולכל אחד מהם ייקרא בסעיף זה — שותף), תהא העברת חלקים בדירה משותף לשותף פטורה מכל אגרה ובלבד שנת- קיימו בדירה אחד התנאים האלה :

(1) שטח הרצפה של הדירה לעומת שטח הרצפה של כל הדירות שווה ביסודו ליחס שבין החלק שהיה למקבל ההעברה ערב הרישום לבין הבית כולו ;

(2) מספר החדרים בדירה לעומת מספר החדרים של כל הדירות שווה ביסודו ליחס שבין החלק שהיה למקבל ההעברה ערב הרישום לבין הבית כולו ;

(3) שווי הדירה לעומת שווי הבית כולו שווה ביסודו ליחס שבין החלק שהיה למקבל ההעברה ערב הרישום לבין הבית כולו ;

(4) המנהל נוכח שמקבל ההעברה שילם, בעת שחלקו בבעלות המשותפת של הבית נרשם בספרי האחזה, אגרה השווה לפחות לאגרה שהיתה מגיעה אילו היה נרשם בשמו חלק המצטג לעומת הבית כולו, את היחס שבין שווי הדירה לבין שווי הבית כולו.

תיקון
סעיף 40(ב)

הוספת
סעיף 40א

(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 והמבוקש לא התרשל בהשלמת ההעברה;

(2) הפטור הקבוע בסעיף קטן (א) יחול גם על העברת מחצית של דירה לבן-זוג או לבת-זוג של שותף, ובלבד שההעברה נעשתה אגב ביצוע העברה כאמור בסעיף קטן (א).

תיקון סעיף 41

9. בסעיף 41 לחוק העיקרי, בסופו, במקום הנקודה יבואו נקודה ופסיק, ואחריהם יבואו מלים אלה: „והוא הדין אם הועברה דירה לאדם היושב בה ישיבת קבע והוכיח להנחת דעתו של המנהל, כי הזכות לקבלת הבעלות בדירה לא הועברה לאדם אחר לפניו, ולא יושב בה אדם לפניו, וההעברה בוצעה תוך שנה מהיום שהוא התיישב בדירה כאמור, או מיום כ"ח באייר תשי"ד (1 ביוני 1954), הכל לפי התאריך המאוחר יותר“.

10. אחרי סעיף 42 יוסף סעיף זה:

הוספת
סעיף 42א

42א. כל מקום שהוראת חוק זה פוטרת, או נותנת הנחה, מתשלום אגרה בעד פעולה מסוימת בתנאי שתבוצע תוך תקופה שנקבעה בהוראה, והפעולה לא בוצעה תוך אותה תקופה אלא לאחריה, רשאי שר המשפטים לפטור או ליתן הנחה מתשלום האגרה לאותה פעולה, אם הוכח להנחת דעתו שהאיחור חל מסיבות שלא היו תלויות במבצעים“.

„סמכות לשר
המשפטים

11. בפרק התשיעי, בתחילתו, יבוא סעיף זה:

הוספת
סעיף 46א

46א. (א) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית של גוף מואגד, שהעברת דירה בבית מן הגוף לאחד מחבריו תהיה פטורה מאגרה לפי סעיף 40 (א) (2), רשאי הוא, בצו הרישום, לצוות גם על העברת הדירה כאמור.

„העברת דירה
בצו רישום

(ב) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית מוכר לגוף מואגד בחכירה לתקופה ארוכה, שרישום חכירה לתקופה ארוכה בדירה מדירותיו לטובת חבר הגוף יהיה פטור מאגרה לפי סעיף 40 (א) (3), רשאי הוא, בצו הרישום, לצוות גם על רישום חכירה כאמור.

(ג) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית שאינו של גוף מואגד, שהעברת דירה מן הבעל הרשום לאדם אחר המחזיק בה תהיה פטורה מאגרה לפי סעיף 40 (א) (4) או 40 (א) (5), רשאי הוא בצו הרישום, לצוות גם על העברת הדירה כאמור.

(ד) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית הנמצא בבעלות משותפת של מספר בני אדם, שהעברת חלקים בדירה משותף לשותף פטורה מאגרה לפי סעיף 40 (א) (4) או 40 (א) (5), רשאי הוא בצו הרישום, לצוות על העברת חלקים כאמור.

(ה) לא ישתמש הפקיד המוסמך בסמכויותיו לפי סעיף זה, אלא אם נתבקש לעשות זאת, בין בגוף הבקשה לרישום הבית בפנקס ובין בבקשה מיוחדת החתומה כדרך שחותמים על בקשה לרישום, והיה משוכנע שהדבר לא יגרע מכל זכות שהיתה לאדם מעוניין לולא נעשה הרישום.

(ו) הבקשה לפקיד המוסמך שישתמש בסמכויותיו לפי סעיף זה, דינה בכל הנוגע לזכות ההצטרפות, זכות ההתנגדות, סמכויות הפקיד המוסמך והערעור לבית המשפט כדין בקשה לרישום בית בפנקס."

12. כל מקום שנתן הפקיד המוסמך, לפני שחוק זה פורסם ברשומות, צו רישום על בית, רשאי הוא, על פי בקשה לפי סעיף 46א לחוק העיקרי, לצוות בתוספת לצו הרישום על העברת דירות באותו בית בהתאם להוראות הסעיף האמור.

13. תחילתו של חוק זה הוא מיום י"ד באדר ב' תשי"ד (19 במרס 1954).

פ נ ח ס ר ו ז ן
שר המשפטים

מ ש ה ש ר ת
ראש הממשלה

י צ ח ק ב ן - צ ב י
נשיא המדינה

.