

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה),

התשס"ח-2008*

הגדרות

.1. בחוק זה –

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

"היתר לפי חוק הרכנון והבנייה", התשכ"ה-1965¹;

"הרחה" – הגדלה של שטח דירה קיימת;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969²;

"מפקח" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק המקרקעין;

"תכנית החיזוק" – תכנית מיתאר ארצית לביזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (חט"מ א' 38), כפי שתהיה בתוקף מעת לעת.

ביצוע עבודה
ברכוש משותף על
פי תכנית החיזוק

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

(ב) הוראות לפי חוק המקרקעין יMISSIONו לחול על עבודה ברכוש המשותף, ככל שאין טווניות את ההוראות לפי חוק זה.

עבודה שמטרתה
שינוי רכוש
המשותף

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

עבודה שמטרתה
הרחבת דירה

ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הרחבת דירה, טעון החלטה מראש של מי שבבעלותם שווים מחזאים מיהדיירות בבית המשותף, בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם הצמדתם לאויה דירה וכן בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע עבודה.

עבודה שמטרתה
בנייה דירה חדשה

(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בנייה דירה חדשה, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין, ואולם לעניין ביצוע עבודה שמטרתה בנייה דירה חדשה או דירות חדשות, שמספרן אינו עולה על שליש מספר הדירות שהיו בבית המשותף ערב ביצוע העבודה (סעיף זה – המועד הקובל) וושטח רצפתן הכלול אינו עולה על שליש משטח רצפתן הכלול של כל הדירות בבית המשותף במועד הקובל, ראש 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 הקובל היו בעלותם שני שלישים מיהדיירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שננתן לכל מי שהיה בעל דירה בבית המשותף במועד הקובל הזדמנות לטעון את טענותיו.

* התקבל בכנסת ביום ט"ו בשבט התשס"ח (22 בינואר 2008); הצעת החוק ודבריו הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשל – 313, מיום ט"ז בתמוז התשס"ז (2 ביולי 2007), עמ' 702.

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

² ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

- (ב) אישר המפקח ביצוע עבودה ברכוש המשותף שטורתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנотה 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 או שור 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 בניתה בהתאם להוראות סעיף זה תהא בבעלותם של מי שבמועד הקובלע היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף העומד לכל דירה.
6. הגשת תביעה מחייבת המפקח בעל דירה המתנגד להחלטה שהתקבלה בהתאם להוראות סעיף 3 וטען לפגיעה מהותית בזכויות, רשאי לפנות למפקח בתביעה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 6(ב) עד (ה) לחוק המקרקעין בשינויים המחויבים, ובשינוי זה: בסעיף קטן (ד), במקומות הסיפה החל במילים "בין בדרך של תשלומי איזון" יבוא " לרבות בדרך של מתן פיצוי".
7. אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש משותף הדרישה לצורך קבלת החלטה לביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי חוק זה, תינתן בכתב ותאותה בידיו עורך דין בדרך שמאਮתים 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.
8. נשייה בהוצאות עבודה בעלת דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדירושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שטורתה שנייה ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 ובהוצאות השוטפות הדירושות לשם אחזקתו התקינה של תוצר העבודה האמורה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין, ולענין עבודה או אחזקה כאמור שקיים לגביין הוראה אחרת בדבר נשיאת ההוצאות בפרק ו' לחוק המקרקעין – בהתאם לאוთה הוראה.
- (ב) בעל דירה בבית משותף שהוחלט על הרחבת דיירתו כאמור בסעיף 4, ישא בהוצאות הדירושות לכך לגבי דיירתו.
- (ג) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדירושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שטורתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לפי החלק ברכוש המשותף העומד לדירתו.
9. חובת חיוך הבית המשותף ביצוע עבודה ברכוש משותף לפי הוראות חוק זה, יעשה יחד עם ביצוע חיוך של הבית המשותף מפני רعيות אדמה על פי תכנית החיווק (בחוק זה – חיוך מפני רعيות אדמה), או לאחריו.
10. נשייה בהוצאות חיוך רعيות אדמה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין.
- (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בהוצאות הדירושות לביצוע חיוך מפני רعيות אדמה שנעשה לפני או יחד עם ביצוע חיוך מפני רعيות אדמה היחידה היא הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, חייב להשתתף רק בעל דירה שהוחלט על הרחבת דיירתו כאמור, לפי היחס שבין השטח המורחב בדיירתו לכל השטח המורחב בכל הדירות שהוחלט על הרחבתן.

(ג) הוחלט על ביצוע עבורה שטורתה הרחבה דירה כאמור בסעיף 4, יחד עם עבורה שטורתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 או יחד עם עבורה שטורתה בנייה דירה חדשה כאמור בסעיף 5, יהולו הוראות סעיף קטן (א); ואולם כל בעלי הדירות בבית המשותף רשיים להחיליט על השתפות שונה בהוצאות הדורות לbijoux חיקוק מפני רעדות אדמה מהשתפות לפי הוראות סעיף קטן (א), ובלבד שאם הוחלט גם על בנייה דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לא ישא בעל דירה שהוחלט על הרחבה דירתו בהוצאות בטcomes העולה על סך ההוצאות שהיא נשוא בהן לפי הוראות סעיף קטן (ב) ובסכום הנמור מסך ההוצאות שהיא נשוא בהן לפי הוראות סעיף קטן (א).

בית מורכב 11. מבנה או אגף בבית מרכיב ממשמעתו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, יראו אותו לעניין חוק והבית משותף, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

(1) אין ביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב;
 (2) ניתן לבצע חיקוק מפני רעדות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיקוק כאמור מבנה או אגף אחר בבית המורכב.

הוראות חוק זה יהולו, בשינויים המחייבים, גם על בית שפרק ו' 1 לחוק המקרקעין החל עליון.

ביצוע ותקנות 13. (א) שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא מוסמך להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו.
 (ב) שר האוצר רשאי לקבוע תmariesים כספיים לעידוד חיקוק של מבנים מפני רעדות אדמה לפי תכנית החיקוק, שיונקו לבעלי הזכויות בהתאם מבנים מואוצר המדינה במקומות שבהם ראה כי אין די בהוראות תכנית החיקוק כדי לייצר כדיאות כלכלית לביצוע חיקוק כאמור.

תיקון חוק המקרקעין 14. בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969³, בסעיף 72(א), במקום "59 עד 55" יבוא "או 59 עד 55, לפי חוק המקרקעין (חיקוק בתים משפטיים מפני רעדות אדמה), התשס"ח-2008".

דניאל פרידמן
שר המשפטים

אהוד אולמרט
ראש הממשלה

דליה איציק
יושבת ראש הכנסת

שמעון פרס
נשיא המדינה