

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

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין – בתים משותפים

תוכן ענינים

| | | | |
|---|--------------------|---|---------|
| 2 | Go | הגדרות | סעיף 1 |
| 2 | Go | ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק | סעיף 2 |
| 3 | Go | עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף | סעיף 3 |
| 3 | Go | עבודה שמטרתה הרחבת דירה | סעיף 4 |
| 3 | Go | עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה | סעיף 5 |
| 3 | Go | הריסת בניין קיים והקמתו מחדש | סעיף 5א |
| 4 | Go | הגשת תביעה למפקח | סעיף 6 |
| 4 | Go | חוות דעת שמאי מקרקעין | סעיף 6א |
| 4 | Go | אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש משותף | סעיף 7 |
| 4 | Go | נשיאה בהוצאות עבודה | סעיף 8 |
| 4 | Go | חובת חיזוק הבית המשותף | סעיף 9 |
| 5 | Go | נשיאה בהוצאות חיזוק | סעיף 10 |
| 5 | Go | בית מורכב | סעיף 11 |
| 5 | Go | החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים | סעיף 12 |
| 5 | Go | ביצוע ותקנות | סעיף 13 |

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

1. בחוק זה –

הגדרות

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

(תיקון מס' 1)
תשנ"א-2011

"החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" – החלטה בדבר אישור בקשה להיתר בתנאים, שהתקבלה במוסד תכנון, לאחר שהתקיימו כל אלה:

(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;

(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;

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

(תיקון מס' 1)
תשנ"א-2011

"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)
תשנ"ח-2018

"מפקח" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק המקרקעין;

"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

ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק

* פורסם ס"ח תשס"ח מס' 2129 מיום 24.1.2008 עמ' 154 (ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 313 עמ' 702).

תוקן ס"ח תשע"א מס' 2273 מיום 26.1.2011 עמ' 202 (ה"ח הממשלה תשע"א מס' 541 עמ' 6, 135) – תיקון מס' 1.

ס"ח תשע"ב מס' 2364 מיום 20.6.2012 עמ' 458 (ה"ח הכנסת תשע"ב מס' 459 עמ' 165) – תיקון מס' 2.

ס"ח תשע"ד מס' 2464 מיום 6.8.2014 עמ' 668 (ה"ח הממשלה תשע"ד מס' 877 עמ' 840) – תיקון מס' 3 בסעיף 3 לחוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 102), תשע"ד-2014.

ס"ח תשע"ו מס' 2581 מיום 21.8.2016 עמ' 1248 (ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 931 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 מיום 10.1.2017 עמ' 328.

ס"ח תשע"ח מס' 2749 מיום 29.7.2018 עמ' 957 (ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 1023 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 5 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 5 לחוק חיזוק בתים משותפים, כנוסחם בחוק זה, על עסקאות כאמור של בעלי הדירות האחרים באותו בית משותף עם אותו יום.

(ו) הוראות סעיפים 2(ב) ו-7(1) לחוק העיקרי וסעיף 5(ב) 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.

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

עבודה שמטרתה
שינוי ברכוש המשותף

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
הרחבת דירה

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

עבודה שמטרתה
בניית דירה חדשה
(תיקון מס' 1)
תשנ"א-2011
(תיקון מס' 2)
תשנ"ב-2012

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.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור
בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות 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.

(תיקון מס' 5)
תשנ"ח-2018

(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 –
"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 יום 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)
תשנ"א-2011

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)
תשנ"ב-2012

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

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

(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.

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".

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.

(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.

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.

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.

(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

כינוס בעלי הדירות ומסירת מסמכים בקשר לעסקה (תיקון מס' 5) תשע"ח-2018

הגשת תביעה למפקח

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 (תיקון מס' 4) תשע"ו-2016

אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש משותף

נשיאה בהוצאות עבודה

חובת חיזוק הבית המשותף

המשותף מפני רעידות אדמה על פי תכנית החיזוק (בחוק זה – חיזוק מפני רעידות אדמה), או לאחריו.

נשיאה בהוצאות חיזוק

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

(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).

בית מורכב

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

(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 ביצוע ותקנות

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

(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

דניאל פרידמן
שר המשפטים

אהוד אולמרט
ראש הממשלה

דליה איציק
יושב ראש הכנסת

שמעון פרס
נשיא המדינה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תיקיה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)