

# חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>1</sup>

## פרק א': פרשנות

הגדרות (תיקון התשל"ד)

1. בחוק זה

"מקרקעין" <sup>2</sup> קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה;

"מקרקעין מוסדרים" <sup>3</sup> מקרקעין שנרשמו לאחר הסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969;

"רישום" <sup>4</sup> רישום בפנקסי המקרקעין המתנהלים לפי חוק זה או התקנות על פיו;

"רשם" <sup>5</sup> רשם שנתמנה לפי סעיף 116 ללשכה שבאזור פעולתה נמצאים המקרקעין הנדונים, לרבות סגן רשם שנתמנה לאותה לשכה ומי שהוסמך בסמכויות של רשם לפי סעיף 116;

"מפקח" <sup>6</sup> מפקח שנתמנה לפי סעיף 117 ושבאזור סמכותו נמצאים המקרקעין הנדונים;

"הממונה על המרשם" <sup>7</sup> לרבות סגן הממונה על המרשם ומי שהוסמך בסמכויות של ממונה על המרשם לפי סעיף 118;

"שכירות" <sup>8</sup> לרבות שכירות משנה.

## בעלות

2. הבעלות במקרקעין היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עיסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם.

שכירות (תיקון התשל"א)

3. שכירות במקרקעין היא זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות; שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא "חכירה"; שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא "חכירה לדורות".

## משכנתה

4. משכנתה היא מישכון של מקרקעין.

## זיקת הנאה

5. זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמה זכות להחזיק בהם.

## פרק ב': עיסקאות ורישומן

### עיסקה במקרקעין

6. עיסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.

### גמר העיסקה

7. (א) עיסקה במקרקעין טעונה רישום; העיסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העיסקה לרישום כשעת הרישום.

(ב) עיסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עיסקה.

### צורתה של התחייבות

8. התחייבות לעשות עיסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.

### עיסקאות נוגדות

9. התחייב אדם לעשות עיסקה במקרקעין ולפני שנגמרה העיסקה ברישום חזר והתחייב כלפי אדם אחר לעיסקה נוגדת, זכותו של בעל העיסקה הראשונה עדיפה, אך אם השני פעל בתום-לב ובתמורה והעיסקה לטובתו נרשמה בעודו בתום-לב זכותו עדיפה.

### רכישה בתום-לב

10. מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום-לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון.

## פרק ג': בעלות והחזקה

### סימן א': תחום הבעלות

#### עומק וגובה

11. הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע, בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה, והיא מתפשטת בחלל הרום שמעליו, אולם, בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר בחלל הרום.

#### המחובר לקרקע

12. הבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה ועל כל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה, ואין נפקא מינה אם המחוברים נבנו, ניטעו או חוברו בידי בעל המקרקעין או בידי אדם אחר.

## היקף העסקה במקרקעין

13. עיסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעיסקה בחלק מסויים במקרקעין, והכל כשאינו בחוק הוראה אחרת.

## הגבלת זכויות

14. בעלות זכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי-נוחות לאחר.

## סימן ב': הגנת הבעלות וההחזקה

### החזקה

15. בסימן זה "מחזיק" <sup>2</sup> בין שהשליטה הישירה במקרקעין היא בידיו ובין שהשליטה הישירה בהם היא בידי אדם המחזיק מטעמו.

### תביעה למסירת מקרקעין

16. בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין.

### תביעה למניעת הפרעה

17. המחזיק במקרקעין זכאי לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת.

### שימוש בכוח נגד הסגת גבול (תיקון התשמ"א)

18. (א) המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו או שלילת שליטתו בהם שלא כדין.

(ב) תפס אדם את המקרקעין שלא כדין רשאי המחזיק בהם כדין, תוך שלושים ימים מיום התפיסה, להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאו מהם.

### החזרת גולה

19. מי שמוציא מקרקעין מידי המחזיק שלא כאמור בסעיף 18(ב) חייב להחזירם למחזיק; אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות בית-המשפט לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת, ורשאי בית המשפט להסדיר את ההחזקה, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון, עד להכרעה בזכויותיהם.

### שמירת תרופות

20. אין בהוראות סעיפים 16 עד 19 כדי לגרוע מזכות לפיצויים או מכל תרופה אחרת או סעד אחר על פי דין.

## פרק ד': בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת

### ברירת בעל המקרקעין

21. (א) הקים אדם מבנה או נטע נטיעות (להלן § הקמת מחוברים) במקרקעין של חברו בלי שהיה זכאי לכך על פי דין או לפי הסכם עם בעל המקרקעין, הברירה בידי בעל המקרקעין לקיים את המחברים בידו או לדרוש ממי שהקים אותם (להלן § המקים) שיסלקם ויחזיר את המקרקעין לקדמותם.

(ב) בחר בעל המקרקעין לקיים את המחברים בידו, עליו לשלם למקים את השקעתו בשעת הקמתם או את שוויים בשעת השימוש בברירה לפי סעיף-קטן (א), לפי הפחות יותר.

(ג) דרש בעל המקרקעין סילוק המחברים והמקים לא סילקם תוך זמן סביר, רשאי בעל המקרקעין לסלקם על חשבון המקים.

(ד) סולקו המחברים, יעבור מה שסולק לבעלותו של המקים; סילקם בעל המקרקעין, רשאי הוא להיפרע מהם על חשבון המגיע לו בעד הסילוק.

### **ביצוע הברירה**

22. לא בחר בעל המקרקעין באחת הדרכים האמורות בסעיף 21(א) תוך ששה חדשים לאחר שקיבל מהמקים דרישה בכתב לבחור, יראו אותו כמי שבחר לקיים את המחברים בידו.

### **זכות המקים לרכישת המקרקעין**

23. (א) הוקמו המחברים במקרקעין לא-מוסדרים, זכאי המקים לרכוש את המקרקעין במחיר שוויים בלי המחברים, בשעת תשלום המחיר, אם נתמלאו שלושה אלה:

(1) המקים סבר בתום-לב בשעת הקמת המחברים כי הוא בעל המקרקעין;

(2) הסכום שהשקיע המקים במחברים עלה, בשעת הקמתם, על שוויים של המקרקעין בלי המחברים באותה שעה;

(3) רכישת המקרקעין על ידי המקים אינה עלולה לגרום לבעל המקרקעין נזק חמור שאין בתשלום שוויים כדי לפצותו עליו.

(ב) ההוצאות הקשורות ברכישת המקרקעין לפי סעיף זה § לרבות כל מס, אגרה ותשלום-חובה אחר המשתלמים אגב העברת מקרקעין, אך למעט תשלום המגיע בעד תקופה שלפני הקמת המחברים § יחולו, על אף האמור בכל דין, על המקים.

(ג) זכויות המקים לפי סעיף זה עדיפות על זכויות בעל המקרקעין לפי סעיף 21.

### **תשלום בעד שימוש**

24. בית המשפט רשאי, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין, לחייב את המקים לשלם לבעל המקרקעין שכר ראוי בעד התקופה שבה החזיק המקים במחברים שלא כדין.

### **תנאי התשלום**

25. בית המשפט רשאי להתיר לבעל המקרקעין לשלם למקים את השקעתו או את שווי המחברים בשיעורים ובתנאים שיקבע בית המשפט, לרבות ריבית והבטחת התשלום; והוא הדין בסכומים המגיעים לבעל המקרקעין לפי סעיפים 23 או 24.

### **קיצוץ**

26. חובות שבעל המקרקעין והמקים חבים זה לזה לפי פרק זה ניתנים לקיצוץ.

## פרק ה': שיתוף במקרקעין

### סימן א': יחסי השיתוף

#### בעלות משותפת במקרקעין

27. מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם.

#### שיעור חלקו של שותף

28. חלקיהם של כל אחד מהשותפים במקרקעין, חזקה שהם שווים.

#### הסכם שיתוף

29. (א) הסכם בין השותפים בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין (להלן  הסכם שיתוף) ניתן לרישום, ומשנרשם, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר.

(ב) באין הוראות אחרות בהסכם שיתוף יחולו הוראות סעיפים 30 עד 36.

#### ניהול ושימוש

30. (א) בעלי רוב החלקים במקרקעין המשותפים רשאים לקבוע כל דבר הנוגע לניהול הרגיל של המקרקעין ולשימוש הרגיל בהם.

(ב) שותף הרואה עצמו מקופח מקביעה לפי סעיף-קטן (א) רשאי לפנות לבית המשפט בבקשת הוראות, ובית המשפט יחליט כפי שנראה לו צודק ויעיל בנסיבות הענין.

(ג) דבר החורג מניהול או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים.

#### זכותו של שותף יחיד

31. (א) באין קביעה אחרת לפי סעיף 30, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים

(1) להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר;

(2) לעשות כל פעולה דחופה ובלתי-צפויה מראש הדרושה להחזקתם התקינה של המקרקעין ולניהולם;

(3) לעשות כל דבר הדרוש באופן סביר למניעת נזק העלול להיגרם למקרקעין ולהגנת הבעלות וההחזקה בהם.

(ב) עשה שותף כאמור בסעיף-קטן (א), יודיע על כך לשותפים האחרים ככל האפשר בהקדם.

#### נשיאת הוצאות

32. (א) כל שותף חייב לשאת לפי חלקו במקרקעין המשותפים בהוצאות הדרושות להחזקתם התקינה ולניהולם.

(ב) שותף שנשא בהוצאות כאמור למעלה מחלקו זכאי לחזור ולהיפרע מן השותפים האחרים לפי חלקיהם במקרקעין.

### תשלום בעד שימוש

33. שותף שהשתמש במקרקעין משותפים חייב ליתר השותפים, לפי חלקיהם במקרקעין, שכר ראוי בעד השימוש.

### זכות השותף לעשות בחלקו

34. (א) כל שותף רשאי להעביר חלקו במקרקעין המשותפים, או לעשות בחלקו עיסקה אחרת, בלי הסכמת יתר השותפים.

(ב) תניה בהסכם-שיתוף השוללת או מגבילה זכות כאמור בסעיף-קטן (א) אין כוחה יפה לתקופה העולה על חמש שנים.

### הזכות לפירות

35. כל שותף זכאי לחלק מפירות המקרקעין המשותפים לפי חלקו במקרקעין.

### קניזו

36. חובות שהשותפים חבים זה לזה עקב השיתוף ניתנים לקניזו.

### סימן ב': פירוק השיתוף

#### הזכות לתבוע פירוק השיתוף

37. (א) כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף.

(ב) היתה בהסכם-שיתוף תניה השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין.

#### פירוק על פי הסכם או צו בית המשפט

38. (א) פירוק השיתוף יהיה על פי הסכם בין השותפים; נקבעה בהסכם חלוקת המקרקעין בעין, טעון ההסכם אישור המפקח המאשר כי החלוקה תואמת את הוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וכל חיקוק אחר בנדון.

(ב) באין הסכם כאמור בסעיף-קטן (א) יהיה פירוק השיתוף על פי צו בית המשפט בהתאם לסעיפים 39 עד 43.

#### פירוק דרך חלוקה

39. (א) במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין.

(ב) היתה החלוקה בעין אפשרית רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות הענין; על תשלומי האיזון יחולו הוראות סעיף 25, בשינויים המחוייבים.

(ג) ראה בית המשפט צורך בכך, רשאי הוא לצוות על רישום זיקת-הנאה בין החלקות.

#### פירוק דרך מכירה

40. (א) במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, וכן אם נוכח בית המשפט כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם, יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון.

(ב) המכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות הענין.

#### דירת מגורים של בני זוג [תיקון התשנ"ה (מס' 2)]

40. (א) החליט בית המשפט לפי סעיף 40 על פירוק השיתוף במקרקעין משותפים שהם דירה של בני זוג המשמשת להם למגורים, בדרך של מכירה, לא יורה על ביצועה והמכירה תעוכב, כל עוד לא נוכח בית המשפט כי לילדי בני הזוג הקטינים ולבן הזוג המחזיק בהם, יחדיו, נמצא הסדר מגורים אחר המתאים לצרכיהם, לרבות הסדר ביניים למגורים זמניים המתאים לצרכיהם, לתקופה שיקבע.

(ב) הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, לא יחולו לגבי מי שהיה שותף בדירה שבית המשפט החליט על פירוק השיתוף בה, כאמור בסעיף קטן (א).

#### פירוק במקרים מיוחדים

41. (א) היתה מניעה לחלוקת המקרקעין בעין רק לגבי אחד השותפים ולאותו שותף היו מקרקעין הגובלים במקרקעין המשותפים והוא הסכים שחלקו יצורף למקרקעין הגובלים, יחולקו המקרקעין לפי זה.

(ב) היתה מניעה לחלוקה בעין בין כל השותפים אך אין מניעה לחלוקה זאת אם שותפים אחדים יטלו חלקיהם במשותף ואותם שותפים הסכימו לכך, יחולקו המקרקעין לפי זה.

(ג) היתה המניעה לחלוקה בעין רק לגבי מקצת השותפים, רשאים האחרים לקיים את המקרקעין בידם במשותף או לחלקם ביניהם, ובלבד שישלמו לאותם השותפים מה שהיה נופל בחלקם אילו המקרקעין היו נמכרים כאמור בסעיף 40.

#### פירוק דרך הפיכה לבית משותף

42. (א) היה עיקר המקרקעין המשותפים בית הראוי להירשם כבית משותף, רשאי בית המשפט, לאחר שקיבל חוות-דעת של המפקח, לצוות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות לשותפים לפי חלקיהם.

(ב) היה פירוק השיתוף כאמור בסעיף-קטן (א) אפשרי רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים

כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות הענין; על תשלומי האיזון יחולו הוראות סעיף 25, בשינויים המחוייבים.

#### משאלות השותפים

43. בית המשפט יתחשב ככל האפשר בדרישת מקצת השותפים לקיים את השיתוף ביניהם ובשאר משאלותיהם של שותפים.

#### ניהול ושימוש עד לפירוק

44. בית המשפט רשאי לתת צו זמני בדבר סדרי ניהול המקרקעין והשימוש בהם עד לסיום הליכי הפירוק.

#### שיתוף בזכויות אחרות

45. הוראות הסימן הקודם והסימן הזה, ככל שהן נוגעות לענין, יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על זכויות אחרות

במקרקעין כשהן של כמה בני-אדם.

## סימן ג': בנייה ונטיעה במקרקעין משותפים

### פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין

46. הקים שותף מחוברים במקרקעין המשותפים בלי שהיה זכאי לכך על פי דין או לפי הסכם עם יתר השותפים (להלן "שותף מקים"), רשאי כל אחד משאר השותפים, על אף כל מגבלה בהסכם השיתוף, לדרוש פירוק השיתוף בהתאם להוראות סימן ב'; לא נדרש פירוק השיתוף, יחולו הוראות פרק ד', בשינויים המחוייבים.

### פירוק השיתוף דרך חלוקה

47. בפירוק השיתוף בדרך של חלוקת המקרקעין בעין יקבע בית המשפט ככל האפשר את חלקתו של השותף המקים בצורה שתכלול את המחוברים.

### פירוק השיתוף דרך מכירה

48. היה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין והמחיר שנתקבל עלה על המחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחוברים, זכאי השותף המקים להחזרת השקעתו במחוברים, אולם לא יותר מן ההפרש בין שני המחירים; היה המחיר שנתקבל פחות מהמחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחוברים, ישלם השותף המקים לשותפים האחרים את ההפרש לפי חלקיהם במקרקעין.

### סימן ד': מחוברים שבמיצר

### בעלות ושימוש

49. (א) קירות, גדרות, עצים, ומחוברים כיוצא באלה הנמצאים במיצר של מקרקעין שכנים (להלן "מחוברים שבמיצר"), יראום כנכסים בבעלות משותפת של בעלי המקרקעין השכנים, כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר.

(ב) מחוברים שבמיצר רשאי כל אחד מבעלי המקרקעין להשתמש בהם למטרה שלשמה הוקמו, וחייב הוא להשתתף בהוצאות הדרושות כדי להחזיקם במצב תקין לפי שיעור שהוסכם ביניהם, ובאין הסכם כזה "בחלקים שווים, זולת אם מידת השימוש בהם היתה שונה.

### פירות שנשרו לתחום אחר

50. עצים או צמחים אחרים הגדלים סמוך למיצר, פירותיהם שנשרו לתחום מקרקעין שכנים הם של השכן; נשרו למקום שיש לציבור גישה חפשית אליו, זכאי כל עובר-ושב ליטול אותם לעצמו.

### צמחים הגדלים סמוך למיצר

51. עצים או צמחים אחרים הגדלים סמוך למיצר וענפיהם או שורשיהם מתפשטים לתוך מקרקעין שכנים, אין בעל המקרקעין השכנים או המחזיק בהם (להלן "השכן") רשאי לדרוש סילוק הענפים או השורשים, אלא אם יש בהם כדי להזיק למקרקעין או להפריע לו במידה בלתי-סבירה בהנאה מן המקרקעין; דרש השכן מבעל הצמחים לסלק ענפים או שרשים כאלה ולא סולקו תוך זמן סביר, רשאי הוא לסלקם בעצמו על חשבון בעל הצמחים.



## פרק ו': בתים משותפים

### סימן א': הוראות כלליות

#### הגדרות

52. בפרק זה, וכן בסימן ד' לפרק ט' §

"בית" § מבנה של קבע, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה;

"דירה" § חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

"בית משותף" § בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים;

"בעל דירה" § לגבי דירה שהוחכרה לדורות § החוכר לדורות או חוכר-המשנה לדורות, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין פרק זה לא יראו אותם כבעלי-דירה;

"רכוש משותף" § כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

#### תחולת דיני מקרקעין

53. כל הוראה בחוק זה, וכל דין החל על מקרקעין, יחולו גם על דירות בבית משותף, בשינויים המחוייבים; ומקום שמדובר ברישום בפנקסי המקרקעין, רואים אותו כאילו מדובר ברישום בפנקס הבתים המשותפים.

#### בעלות נפרדת בדירות

54. על אף האמור בסעיף 13 תהא דירה בבית משותף נושא נפרד לבעלות, לזכויות ולעיסקאות.

### סימן ב': דירות ורכוש משותף

#### חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות

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

(ב) עיסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד אליה, ואין תוקף לעיסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה; אין בהוראה זו כדי למנוע פעולה הבאה להקטין או להגדיל את שטח הקרקע שברכוש המשותף.

(ג) בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה (להלן § התקנון), שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס לחדרי-מדרגות, מעלית, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות; הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד.

#### אי-תחולת פרק ה'

56. (א) הוראות פרק ה' לא יחולו על הרכוש המשותף.

(ב) האמור בסעיף-קטן (א) אין בו כדי למנוע בעלות משותפת בדירה או פירוק השיתוף בדירה כזאת.

### החלק ברכוש משותף

57. (א) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור אחר; בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה.

(ב) בחישוב שטח הרצפה לענין סעיף-קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחם של גזוזטראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.

(ג) הוצמד חלק מסויים של הרכוש המשותף לדירה פלונית, יובא שטחו בחשבון לענין סעיף-קטן (א) בשיעור שנקבע לכך בתקנון, ובאין קביעה כזאת<sup>2</sup> בשיעור שקבע המפקח לפי הנסיבות.

### נשיאת הוצאות [תיקונים: התשמ"ד, התשנ"ב, התשס"ה (מס' 2)]

58. (א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או

המקובלים על פי הנהגה, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור-השתתפות אחר.<sup>2</sup>

לענין זה, "החזקה תקינה"<sup>3</sup> שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא יהיה בעל דירה חייב, בשל חלק מסויים של הרכוש המשותף שהוצמד לדירתו או בשל חלק חיצוני לדירה, המהווים חלק מהדירה לפי רישומה, בהשתתפות בהוצאות הדרושות לחימום מים או להסקה ולהחזקה התקינה של המערכת המרכזית לחימום מים או להסקה, אם החלק האמור אינו מחובר למערכת המרכזית לחימום כאמור אלא אם כן נקבע בתקנון אחרת.<sup>3</sup>

### בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים (תיקון התשנ"ב)

59. (א) מקום שבו בית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן<sup>4</sup> בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות החזקה וניהולו של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

(ב) באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שנסיונות הענין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א).

(ג) אין בקביעה שבוית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגרוע מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שהחזקתו וניהולו לא הופרדו.

### התקנת דוד שמש (תיקון התשמ"ח)

59א. (א) בעל דירה רשאי, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב), ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין במקום סביר על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף, דוד לחימום מים על ידי השמש (להלן<sup>5</sup> דוד שמש), ולהתקין בדרך

סבירה את המיתקנים הקשורים לכך והצינורות להולכת המים לדירתו, ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) הוא קיבל היתר להתקנה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ומילא אחרי תנאי ההיתר;

(2) ביום מתן ההיתר לא שימש המקום שעליו יותקן דוד השמש, במשך תקופה סבירה, את בעלי הדירות למטרה כלשהי שהוסכם עליה, בין בהחלטה של בעלי הדירות ובין בהתנהגותם, והוא לא נועד ביום האמור לשמש למטרה כלשהי לפי תקנון הבית המשותף;

(3) התקנת המיתקנים והצינורות תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בחזות הבית.

(ב) בעל דירה בבית משותף שגגו אינו מספיק למספר דודי שמש כמספר הדירות בבית, לא יהיה רשאי להתקין דוד שמש כאמור בסעיף קטן (א) אלא לאחר שקיבל את הסכמת כל בעלי הדירות האחרים, ובלבד שאם בעל דירה אחרת התנגד מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, רשאי המפקח להרשות את התקנת דוד השמש.

(ג) תעודה בחתימת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה תשמש ראיה לענין היותו של גג הבית מספיק או לא מספיק למספר דודי שמש כמספר הדירות בבית; בתעודה האמורה יקבע המהנדס לכמה דודי שמש מספיק גג הבית.

#### הינתקות ממערכת חימום מרכזית (תיקון התשמ"ח)

59. (א) בעל דירה רשאי להינתק על חשבונו מהמערכת המרכזית לחימום מים או להסקה (להלן <sup>2</sup> המערכת המרכזית), ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, ובלבד שאם המערכת המרכזית משולבת לחימום מים ולהסקה לא יהיה רשאי להינתק מאחד מהם בלבד; אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראת סעיף 2 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק.

(ב) שר האנרגיה והתשתית יקבע בתקנות, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, מהי הינתקות לענין סעיף זה, מה התנאים המאפשרים הינתקות ובאילו תנאים היא תבוצע.

(ג) הינתקות כאמור בסעיף קטן (א) לא תגרע מזכויותיו של בעל הדירה במערכת המרכזית שניתק ממנה, ולא תפטור אותו מהחובה לשאת בהוצאות הדרושות להחזקתה התקינה.

(ד) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר האנרגיה והתשתית ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, יקבע בתקנות הוראות בענין תשלום הוצאות כאמור בסעיף קטן (ג) שישלם בעל הדירה שניתק מהמערכת המרכזית, וכן בענין חלקו בהוצאות השוטפות להפעלת המערכת המרכזית, בהביאו בחשבון את שיעור הגידול בהוצאות אלה שנגרם לדיירים האחרים, כתוצאה מההינתקות.

#### התאמות לאדם עם מוגבלות [תיקונים: התשס"ב, התשס"ה, התשס"ח (מס' 3)]

59. (א) בסעיף זה <sup>4</sup>

"אדם עם מוגבלות" <sup>2</sup> כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;

"מרפא בעיסוק", "פיזיותרפיסט" <sup>2</sup> כהגדרתם בחוק הסדרת העיסוק במקצועות הבריאות, התשס"ח-2008;

"הנציבות" <sup>2</sup> נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;

"רופא" <sup>2</sup> רופא מורשה לפי פקודת הרופאים [נוסח חדש], התשל"ז-1976.

(ב) בעל דירה שהוא, שבן משפחתו המתגורר עמו, או שאדם השוכר ממנו את הדירה, הוא אדם עם מוגבלות, רשאי, בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ג) ו-(ד), לבצע התאמה ברכוש המשותף כמפורט בחלקים א' עד ג' לתוספת השניה (להלן <sup>2</sup> התאמה), ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) היה ביצוע ההתאמה עבודה או שימוש הטעונים היתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 § בעל הדירה קיבל היתר לפי החוק האמור ומילא אחר תנאי ההיתר;

(2) רופא, פיזיותרפיסט או מרפא בעיסוק אישר בחתימתו במסמך הערוך לפי הטופס שבחלק ד' לתוספת השניה, כי ביצוע התאמה, כפי שפירט דרוש לאדם עם המוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה;

(3) ההתאמה אינה מונעת מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר, וההתאמה תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בבעלי הדירות האחרים ובחזות הבית;

(4) ביצוע ההתאמה ייעשה על חשבון בעל הדירה;

(5) בעל הדירה או מי מטעמו, מסר, לא יאוחר מארבעים ימים לפני מועד ביצוע ההתאמה, הודעה מפורטת בכתב לנציגות הבית המשותף אודות הכוונה לבצע את ההתאמה ומהותה; באין נציגות לבית, תומצא הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף.

(ג) (1) ביצוע ההתאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק א' שבתוספת השניה אינו טעון הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף.

(2) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ב' שבתוספת השניה טעון הסכמת רוב בעלי הדירות בבית המשותף.

(3) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ג' שבתוספת השניה טעון הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות בבית המשותף.

(ד) מצא המפקח כי בעל דירה התנגד מטעמים בלתי סבירים לביצוע התאמה או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, והחליט להרשות את ביצוע ההתאמה, תבוא החלטתו במקום הסכמתו של בעל אותה דירה לענין סעיף קטן (ג)(2) ו-(3).

(ה) נציגות הבית המשותף, וכן בעל דירה הרואה עצמו נפגע מביצוע התאמה, רשאים לפנות בתביעה למפקח בתוך 30 ימים מן היום שבו נתקבלה ההודעה האמורה בסעיף קטן (ב)(5); אין בהגשת התביעה כדי למנוע את ביצוע ההתאמה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת; המפקח רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את המועד להגשת תביעה לפי סעיף קטן זה.

(ו) בעל דירה שביצע התאמה יישא בכל ההוצאות השוטפות הדרושות לאחזקתו התקינה של תוצר ההתאמה; ואולם אם תוצר ההתאמה מיועד לשמש את כל בעלי הדירות או את מרביתם, יישאו כל בעלי הדירות בהוצאות האמורות.

(ז) אסיפת הדיירים רשאית להחליט, כי עם חלוף הצורך בהתאמה, לרבות במקרה שבו הפסיק האדם עם המוגבלות להתגורר בדירה, על בעל הדירה להסיר את ההתאמה, להחזיר את המצב לקדמותו, ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך; החלטה לפי סעיף קטן זה תתקבל לא יאוחר מ-90 ימים ממועד חלוף הצורך בהתאמה כאמור.

(ח) שר המשפטים רשאי, בהתייעצות עם הנציבות ועם ארגונים העוסקים בקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות, ובאישור ועדת העבודה והרווחה והבריאות של הכנסת, לשנות, בצו, את התוספת.

(ט) הוראות סעיף זה, למעט סעיף קטן (ב)(2), יחולו, בשינויים המחויבים, על בעל דירה, שהוא או שאדם השוכר ממנו את הדירה, חייב בביצוע סידורי נגישות ברכוש המשותף לפי הוראות פרק ה' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ככל שהדבר נדרש לצורך הגעה למקום הציבורי או לשירות הציבורי, לפי הענין, וכדי לאפשר שימוש והנאה סבירים, בנסיבות הענין, מהמקום הציבורי או מהשירות הציבורי; סעיף זה לא יחול על מקום ציבורי או שירות ציבורי אם קיים מקום ציבורי או שירות ציבורי חליפי נגיש במרחק סביר, המופעל או מוחזק בידי בעל הדירה או השוכר, הכל לפי הענין.<sup>5</sup>

759. (א) בסעיף זה, "מערכת גז מרכזית" מִעֲרַכַת להספקת גז שבאמצעותה מסופק גז לשתי דירות או יותר.

(ב) בבית משותף שבו קיימת מערכת גז מרכזית, רשאים בעלי הדירות הרוכשים גז באמצעות המערכת האמורה להחליט על סיום כל החוזים שנחתמו עם ספק הגז או באמצעותו, ולהתקשר עם ספק גז אחר כדי לרכוש גז ממנו או באמצעותו; החלטה כאמור טעונה הסכמה בכתב של יותר ממחצית מבעלי הדירות.

(ג) הוחלף ספק הגז כאמור בסעיף קטן (ב), לא יהיה רשאי בעל דירה הקשור לאותה מערכת, להתקין מיתקן גז נפרד להספקת גז לדירתו.

**מיתקני גז** (תיקון התשנ"א)

59. (א) מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית בבית משותף שנועדו לשמש דירה מסויימת בלבד, יהוו חלק מאותה דירה, בין אם הם נמצאים בתוך הדירה ובין אם הם נמצאים מחוץ לדירה.

(ב) מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מכל, מונה או וסת הניתנים לפירוק, יהוו חלק מהרכוש המשותף.

(ג) הוראה, בתקנון או בחוזה, העומדת בסתירה לסעיפים קטנים (א) או (ב) בטלה, זולת אם היא מיטיבה עם בעלי הדירות.

**התקנת מעלית** (תיקון התשנ"ו)

159. (א) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף, אם נתקיימו תנאים אלה:

(1) ניתן לקבל היתר בניה להתקנת המעלית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(2) ניתן להתקין את המעלית באופן שלא יהיה בו כדי לגרום פגיעה מהותית בדירות האחרות או בחלקן, ברכוש המשותף או בחזות הבית.

(ב) (1) בעלי הדירות המחליטים על התקנת המעלית ישאו בהוצאות התקנתה, ורשאים הם להסכים כי רק מקצתם ישאו בהוצאות כאמור;

(2) בעלי הדירות בקומת הקרקע לא ישאו בהוצאות התקנת המעלית, אף אם הם נמנים עם המחליטים להתקינה;

(3) כל בעלי הדירות יהיו חייבים להשתתף בהוצאות החזקתה והפעלתה של המעלית;

(4) התשלומים שבהם ישאו בעלי הדירות לפי סעיף קטן זה, יהיו בהתאם ליחס שבין שטח רצפת כל דירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות שבעליהן נושאים באותם התשלומים.

(ג) (1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סעיף זה לא יחולו עליהם;

(2) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר התקנת מעלית;

(ד) (1) ההוראות בפרק ו' סימן ד' יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחוייבים.

(2) המפקח רשאי להורות על ביטול החלטה שהתקבלה לפי סעיף זה, על שינויה או על התנייתה בתנאים, לרבות בפיצוי, הכל כפי שימצא לנכון.

**הפעלת מעלית כמעלית שבת**

59. (א) בבית משותף שבו דירות המשמשות למגורים, כולן או חלקן, ושבו מותקנת יותר ממעלית אחת ובאחת המעליות הותקן מנגנון פיקוד שבת, רשאי כל בעל דירה לדרוש כי המעלית שבה הותקן המנגנון תופעל כמעלית שבת; דרש בעל דירה כאמור, תופעל המעלית כמעלית שבת.

(ב) שר המשפטים יקבע את זמני הפעלת מעלית שבת בהתחשב, בין השאר, במספר האנשים הדורשים את הפעלתה ובצורכיהם.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב) רשאים כל בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על הפעלת מעלית שבת בשעות מסוימות.

(ד) בעלי הדירות הדורשים את הפעלת מעלית השבת יישאו בהוצאות החזקתה והפעלתה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת.

(ה) התשלומים שבהם יישאו בעלי הדירות לפי סעיף זה, יהיו בהתאם ליחס שבין שטח רצפת כל דירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות שבעליהן נושאים באותם תשלומים.

(ו) לענין סעיף זה, בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59, יראו כל מבנה או אגף בו כבית משותף.

(ז) הוראות פרק ו' סימן ד' יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ח) בסעיף זה <sup>5</sup>

"מנגנון פיקוד שבת" <sup>6</sup> כהגדרתו בחוק התקנת מעליות שבת בבנינים ציבוריים ובבניני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), התשס"א-2001;

"מעלית שבת" <sup>7</sup> מעלית שבה מותקן מנגנון פיקוד שבת ושהתקיימו לגביה הוראות סעיף קטן (א).

#### תאורה בשבת ובמועד (תיקון התשס"ו)

59. (א) בעל דירה רשאי, בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין, על חשבוננו, מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה בלא חילול שבת (בסעיף זה <sup>8</sup> המנגנון) ברכוש המשותף והוא יישא בהוצאות החזקתו של המנגנון והפעלתו, ובלבד שהתקיימו כל אלה:<sup>6</sup>

(1) נמסרה על כך הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ובאין נציגות לבית, תימסר הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף;

(2) ניתנה התחייבות מצד בעל הדירה להשיב את המצב לקדמותו ולשאת בהוצאות הכרוכות בכך אם לא יהיה עוד צורך במנגנון;

(3) אין בהפעלת המנגנון משום פגיעה או מטרד בבעל דירה אחרת.

(ב) בבית מורכב, כהגדרתו בסעיף 59, תימסר הודעה כאמור בסעיף קטן (א) (1) לבעלי הדירות באותה כניסה.

#### בית משותף שנהרס

60. (א) נהרס בית משותף, כולו או מקצתו, מכל סיבה שהיא, ובעלי הדירות ששלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (להלן <sup>9</sup> המשקמים) החליטו להקים את הבית מחדש או לתקנו, ישא כל בעל דירה בהוצאות הכרוכות בכך לגבי דירתו, ובעלי כל הדירות ישתתפו בהוצאות הכרוכות בכך לגבי הרכוש המשותף, כל אחד לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.

(ב) סירב בעל דירה להשתתף בהקמת הרכוש המשותף או תיקונו, רשאי המפקח, על פי בקשת המשקמים ולאחר שנוכח שאין אפשרות מעשית להקים את הבית המשותף לגבי יתר הדירות בלבד, לצוות על בעל הדירה להעביר, תוך

המועד שקבע ושלא יפחת משה חדשים, את זכותו בדירה לאדם אחר שיקבע בעל הדירה, ושיבוא במקומו בכל הנוגע לחובת ההקמה או התיקון.

(ג) לא העביר בעל הדירה את זכותו כאמור בסעיף-קטן (ב), רשאי המפקח, על פי בקשת המשקמים, לצוות על העברת הזכות למי שהציעו המשקמים, ובאין הצעה מצידם לְמי שקבע המפקח, ועל רישומה על שמו של אותו אדם לאחר שישולם לבעל הדירה, או יופקד בידי המפקח, שוויה של הזכות.

(ד) נתגלעו חילוקי-דעות לגבי שווי הזכות, ייקבע השווי על ידי המפקח, לפי בקשת המשקמים או בעל הדירה.

(ה) כל בקשה למפקח להשתמש בסמכות מסמכויותיו לפי סעיף זה, דינה כדין תביעה לפני המפקח לפי סימן ד'.

### סימן ג': ניהול הבית המשותף

#### תקנון

61. בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.

#### תקנון מוסכם (תיקון התשנ"ב)

62. (א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.

(1א) הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.

(ב) לענין סעיף-קטן (א), "בעל דירה" לרבות המחכיר בדירה המוחכרת בחכירה לדורות ומחכיר-המשנה בדירה המוחכרת בחכירת-משנה לדורות.

(ג) תקנון וכל שינוי בו ניתנים לרישום, ומשנרשמו, כוחם יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן.

#### תקנון שנערך על ידי יחיד

63. תקנון ניתן לרישום אף בשעה שהבית המשותף על כל דירותיו הוא בבעלותו של אדם אחד.

#### התקנון המצוי

64. מקום שלא נרשם תקנון לפי סעיף 62, ובמידה שאין בתקנון שנרשם הוראה בנדון, יראו את התקנון המצוי שבתוספת כתקנון שנרשם על ידי בעלי הדירות.

#### נציגות הבית המשותף

65. לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול עניני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון.

#### הנציגות הראשונה

66. (א) עם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ימנה המפקח שנתן את צו הרישום נציגות זמנית לאותו בית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון; הרכב הנציגות הזמנית יהיה בהתאם להמלצת בעלי הדירות

שביקשו את הרישום; באין המלצה כזאת, ימנה המפקח נציגות זמנית לפי שיקול-דעתו מבין בעלי הדירות שבבית המשותף או § אם לא היתה אפשרות מעשית לעשות כן § שלא מבין בעלי הדירות, ורשאי הוא לקבוע לה שכר שישולם לה על ידי בעלי הדירות.

(ב) דינה של נציגות שנתמנתה כאמור בסעיף-קטן (א) יהא לכל דבר כדין נציגות שנכונה לפי הוראות התקנון.

### הנהל באין נציגות

67. (א) לא נכונה בבית משותף נציגות לפי הוראות התקנון, או שהנציגות אינה פועלת, רשאי המפקח למנות לאותו בית נציגות, והוראות סעיף 66 יחולו, בשינויים המחוייבים, על מינוי הנציגות, על קביעת שכרה ועל מעמדה.

(ב) קבע תקנונו של הבית המשותף בחירת הנציגות באסיפה כללית, לא ישתמש המפקח בסמכותו לפי סעיף-קטן (א) אלא לאחר שכינס את בעלי הדירות לאסיפה כללית לבחירת הנציגות והנציגות לא נבחרה באסיפה, או שנכח כי בנסיבות המקרה כינוס האסיפה לא יהיה מעשי.

### השכר לנציגות

68. השכר שנקבע על ידי המפקח לנציגות שנתמנתה כאמור בסעיף 66 או בסעיף 67, דינו כדין הוצאה שבעלי הדירות חייבים להשתתף בה כאמור בסעיף 58.

### הנציגות § מורשה של בעלי הדירות

69. הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בענינים אלה

להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא-ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות.

### אסיפה כללית (תיקון התשנ"ב)

70. קבע תקנונו של בית משותף הוראות בדבר קיום אסיפה כללית של בעלי הדירות והאסיפה לא נתכנסה במועדה בהתאם להוראות התקנון, רשאי המפקח לכנסה ולקבוע את סדר-יומה, והוראות התקנון בדבר אסיפה כללית יחולו כאילו כונסה בהתאם להוראותיו.

### החלטות בעלי הדירות [תיקון התשס"ב (מס' 2)]

71. (א) החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם לתקנון ונרשמה בספר החלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל דירה בשעת קבלת החלטה ובין שהיה לבעל דירה אחרי קבלתה; ספר החלטות יהיה פתוח לעיון בכל עת סבירה לכל בעל דירה.

(ב) (1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה § מתחזק).

(2) החלטה לענין התקשרות עם מתחזק מסוים או לענין החלפתו תתקבל בידי בעלי הדירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

(ג) דינו של שכר המתחזק כדין הוצאה שבעלי דירות חייבים להשתתף בה, כאמור בסעיף 58(א).

(ד) על המתחזק יחולו, לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות, החובות המוטלות על גזבר בסעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת.<sup>7</sup> [תיקון התשנ"ה (מס' 3)]



## סימן ג'1: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה

**הגדרות** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 3), התשס"ח]

71א. בסימן זה:

"חוק התכנון והבניה" § חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

"זכויות בניה" § זכויות לבניה בבית משותף לפי תכנית בת-תוקף כמשמעותה בפרק ג' לחוק התכנון והבניה;

"הרחבה" § הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף;

"מרחב מוגן" § מקלט כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, במתכונת מרחב הבנוי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו מפני התקפה והמתוכנן בהתאם להוראות לפי החוק האמור;

"מרחב מוגן דירתי" § מרחב מוגן הממוקם בתחום הדירה והמיועד לשרת את דיירי הדירה בלבד;

"מרחב מוגן קומתי" § מרחב מוגן המיועד לשרת כמה דירות ואשר הכניסה אליו היא מרכוש משותף בקומה.

**שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה** [תיקונים: התשנ"ה (מס' 3), התשס"ח]

71ב. (א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה ואולם, היה

נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.

(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.

(ג) בעל דירה שהורחבה ייראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

(ד) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבעו התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

**הגשת תביעה למפקח** [תיקון התשנ"ה (מס' 3)]

71ג. (א) בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה כאמור בסעיף 71ב(א), וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, בעל דירה המבקש מינוי שמאי מקרקעין בהעדר הסכמה, או בעל דירה החולק על קביעת השמאי רשאי לפנות למפקח

בתביעה.

(ב) התביעה תוגש תוך 30 ימים מיום קבלת ההחלטה, ואם בעל הדירה לא היה נוכח בעת קבלת ההחלטה, תוך 30 ימים מיום המצאת ההחלטה; המפקח רשאי להאריך את המועד להגשת התביעה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ג) הוראות סימן ד' לפרק זה יחולו על הדיון בפני המפקח, בשינויים המחוייבים.

(ד) ראה המפקח כי נפגעה זכותו של בעל דירה, פגיעה מהותית, או כי טעה שמאי המקרקעין שנקבע כאמור, רשאי הוא להורות על ביטול ההחלטה שנתקבלה, לשנותה או להתנותה בתנאים, הכל כפי שימצא לנכון, בין בדרך של תשלומי איזון ובין בדרך אחרת, וכן רשאי הוא ליתן הוראות לענין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

(ה) אין בפניה למפקח, כשלעצמה, כדי להוות עילה לעיכוב ביצוע ההרחבה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת.

### תחולה [תיקון התשנ"ה (מס' 3)]

71ד. (א) בעלי הדירות בבית משותף רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סימן זה לא יחולו עליהם.

(ב) אין בהוראות סימן זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר הרחבת דירה או זכויות בניה.

### סימן ד': יישוב סכסוכים בין בעלי הדירות

סמכות להכריע בסכסוכים [תיקונים: התשמ"ח, התשנ"א, התשנ"ב, התשנ"ו, התשנ"ז, התשס"א, התשס"ב (מס' 2), התשס"ב (מס' 2), התשס"ח (מס' 2)]

72. (א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59, או 59א עד 59ח, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או לפי סעיף 6נט עד 6סא, 21ב ו-27ג לחוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982, יכריע בו המפקח.<sup>8</sup>

(ב) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית-משפט מוסמך או לפני המפקח.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחול גם במקרה שמחזיק הדירה מטעם בעל הדירה או המתחזק הוא צד לסכסוך, ואם היתה דירה מוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת-משנה לדורות<sup>9</sup> גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות או מחכיר-המשנה לדורות.

(ד) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקפו של הסכם למסור סכסוכים כאמור להכרעת בורר.

### הזכות לתבוע בסכסוך

73. ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של המפקח:

(1) כל בעל דירה או צד אחר לסכסוך כמוגדר בסעיף 72;

(2) נציגות הבית המשותף.

### סמכויות המפקח

74. למפקח הן בסכסוך יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בית-משפט שלום הן בתביעה אזרחית.

### דיון בסכסוך (תיקון התשנ"ב)

75. (א) מפקח הדין בסכסוך רשאי לסטות מדיני הראיות ומסדרי הדין הנוהגים בבתי המשפט, אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולעשיית צדק; החליט לסטות מדיני הראיות ומסדרי הדין הנוהגים בבתי המשפט, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך.

(ב) התחיל מפקח לדין בסכסוך ונבצר ממנו לסיים את הדיון בו, ימשיך מפקח אחר בדיון מהשלב אליו הגיע קודמו, אולם רשאי הוא להרשות הבאת הראיות שנית, כולן או מקצתן.

(ג) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.

### אכיפתם של החלטות וצווים

76. החלטת המפקח בסכסוך וצו ביניים שנתן, דינם, לענין אכיפה והוצאה לפועל ולענין סעיף 6 לפקודת בזיון בית-המשפט, כדין פסק-דין או צו-ביניים של בית-משפט שלום.

### ערעור

77. (א) כל צד לסכסוך הרואה עצמו נפגע על-ידי החלטת המפקח רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית-המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצא הבית המשותף.

(ב) הגשת הערעור אינה מעכבת את ביצוע ההחלטה אלא אם ציווה על כך המפקח או בית-המשפט שלפניו הוגש הערעור.

(ג) בערעור על החלטת המפקח לפי סעיף 72(ב) ידון בית-המשפט המחוזי בשלושה שופטים.

(ד) פסק-הדין של בית-המשפט בערעור לפי סעיף קטן (א) ניתן לערעור ברשות כאמור בסעיף 19(ב) לחוק בתי-המשפט, התשי"ז-1957.

## פרק ו'1: בתים שאינם רשומים כבתים משותפים<sup>9</sup>

הגדרות (תיקונים: התשל"ז, התשל"ח)

77א. בפרק זה <sup>7</sup>

"בית" <sup>8</sup> מבנה של קבע, שיש בו לפחות שתי דירות, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה, ואינו רשום כבית משותף;

"דירה" <sup>9</sup> חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

"בעל דירה" <sup>10</sup> מי שעל פי הסכם בכתב זכאי להירשם כבעל דירה בבית או שהוא רשום או זכאי על פי הסכם בכתב להירשם כחוכר לדורות או כחוכר משנה לדורות; כל מחזיק בדירה בבית יראוהו לענין פרק זה כבעל דירה, כל עוד לא הוכיח שאינו כך;

"רכוש משותף" <sup>11</sup> כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מיקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

תחולת הוראות של פרק ו' [תיקונים: התשל"ז, התשמ"ח, התשנ"א, התשנ"ב, התשנ"ה (מס' 3), התשנ"ו, התשס"א]

77. סעיפים 56, 57, 58, 59, 62(א), 65, 68 עד 70, 71, 77 יחולו על בית לפי פרק זה, בשינויים המחוייבים.

#### תקנון (תיקון התשל"ז)

77. בית יתנהל לפי התקנון המצוי שבתוספת.

#### הנציגות הראשונה (תיקון התשל"ז)

77. (א) המפקח רשאי למנות לבית נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון; הרכב הנציגות הזמנית יהיה בהתאם להמלצת הבעלים של מחצית הדירות; באין המלצה כזאת, ימנה המפקח נציגות זמנית לפי שיקול דעתו מבין בעלי הדירות שבבית, או  אם לא היתה אפשרות מעשית לעשות כן  שלא מבין בעלי הדירות, ורשאי הוא לקבוע שכר שישלמו לה בעלי הדירות.

(ב) דינה של נציגות שנתמנתה כאמור בסעיף קטן (א) יהא לכל דבר כדין נציגות שנכונה לפי הוראות התקנון.

#### הנהל באין נציגות (תיקון התשל"ז)

77. לא נכונה בבית נציגות לפי הוראות התקנון, או שהנציגות אינה פועלת, רשאי המפקח למנות לאותו בית נציגות, והוראות סעיף 77 יחולו, בשינויים המחוייבים, על מינוי הנציגות, קביעת שכרה ומעמדה.

#### דין בית שנרשם (תיקון התשל"ז)

77. בית שנרשם בפנקס הבתים המשותפים לאחר שהתנהל לפי פרק זה יחולו עליו הוראות אלה:

- (1) זכות או חובה שהיתה לנציגות הבית ערב הרישום תהיה לנציגות הבית המשותף שנכונה לאחר רישומו;
- (2) הליך משפטי עקב סכסוך כאמור בסעיף 72 שהוחל בו ערב הרישום, ימשיכו בו ויראוהו, בשינויים המחוייבים, כאילו הוגש לפי סימן ד' לפרק ו'.

## פרק ז': זכויות במקרקעי הזולת

### סימן א': שכירות

#### שכירות של חלק מסויים של מקרקעין

78. על אף האמור בסעיף 13 ניתן להשכיר חלק מסויים של מקרקעין.

#### דינה של שכירות קצרה

79. (א) על אף האמור בסעיפים 7 ו-8, שכירות לתקופה שאינה עולה על חמש שנים אינה טעונה רישום, והתחייבות לעשות עיסקה כזאת אינה טעונה מסמך בכתב.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על שכירות שיש עמה ברירה

להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, ולא על שכירות שתקופתה, כולה או מקצתה, חלה כעבור חמש שנים מגמירת חוזה השכירות.

(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע רישום של שכירות שאינה טעונה רישום, אם ביקשו זאת הצדדים.

### שכירות קצרה נוגדת

80. הושכרו מקרקעין בשכירות שאינה טעונה רישום ולא נרשמה, ולפני שנמסרו לשוכר חזר המשכיר והשכירם לאדם אחר בשכירות שאינה טעונה רישום והנוגדת את השכירות הראשונה, זכותו של השוכר הראשון עדיפה, אך אם השני שכר וקיבל את המקרקעין בתום-לב § זכותו עדיפה.

### שיעבוד שכירות במשכנתה או בזיקת הנאה

81. (א) שכירות שנרשמה, רשאי השוכר, בכפוף למוסכם בתנאי השכירות, לשעבדה במשכנתה בלי הסכמת המשכיר והוראות סימן ב' יחולו, בשינויים המחוייבים.

(ב) שכירות שנרשמה, רשאי השוכר, בכפוף למוסכם בתנאי השכירות, לשעבדה בזיקת הנאה בלי הסכמת המשכיר והוראות סימן ג' יחולו, בשינויים המחוייבים. (תיקון התשל"א)

82. (בוטל).

### השאלה

83. הוראות פרק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, על הזכות להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות, שהוקנתה שלא בתמורה.

### דיני השכירות וחוקי הגנת הדייר

84. (א) בכפוף להוראות פרק זה יחולו על שכירות מקרקעין דיני השכירות הכלליים.

(ב) הוראות חוק זה אינן באות לגרוע מהוראות החוקים שעניינם הגנת הדייר, לרבות חוק דמי-מפתח, התשי"ח-1958.

### סימן ב': משכנתה

### זכות הממשכן במקרקעין הממושכנים

85. (א) משכנתה אינה פוגעת בזכותו של בעל המקרקעין להחזיק בהם, להשתמש בהם ולעשות בהם כל עיסקה, והכל בכפוף למוסכם בתנאי המשכנתה.

(ב) עיסקה שבעל המקרקעין עשה בהם לאחר שמושכנו, אין בה

כדי לגרוע מזכותו של בעל המשכנתה לממש אותה, ואין לעיסקה כזאת תוקף כלפי מי שרכש את המקרקעין בהוצאה לפועל של המשכנתה.

### דרגה שנתפנתה

86. מושכנו מקרקעין במשכנתאות מדרגות שונות ונפדתה אחת מהן, רשאי בעל המקרקעין להביא במקומה משכנתה אחרת מאותה דרגה, אם נקבעה זכות כזאת בתנאי המשכנתה שלאחריה.

### העברת המשכנתה

87. (א) בכפוף למוסכם בתנאי המשכנתה רשאי בעל המשכנתה להעביר את המשכנתה, או חלק ממנה, לאדם אחר, יחד עם החוב המובטח על ידיה, כולו או מקצתו, ללא הסכמת בעל המקרקעין.

(ב) הועברה המשכנתה ולא נודע לחייב על ההעברה, מופטר הוא על ידי תשלום החוב לבעל המשכנתה הקודם.

### **פדיון המשכנתה לפני המועד לקיום החוב**

88. אין בכוחם של תנאי המשכנתה כדי לגרוע מהזכות לפדות את המקרקעין הממושכנים לפני המועד לקיום החוב בהתאם להוראות סעיף 13(ב) לחוק המשכון, התשכ"ז-1967; האמור בסעיף זה לא יפגע בתנאי שהותנה לפני תחילת חוק זה.

### **הפקדת הפרעון בלשכה**

89. רצה בעל המקרקעין לפרוע מה שמגיע ממנו על פי המשכנתה אלא שבעל המשכנתה לא קיבלהו, רשאי בעל המקרקעין להפקיד את המגיע ממנו, כולו או מקצתו, בידי הרשם ולבקש שהרשם יפקיע את המשכנתה במידה שנפדתה; שר המשפטים רשאי להתקין תקנות לענין סעיף זה.

### **מימוש המשכנתה**

90. מימוש המשכנתה יהיה על פי פסק-דין של בית-משפט או על פי צו ראש ההוצאה לפועל ובדרך האמורה בסעיף 18 לחוק המשכון, התשכ"ז-1967.

### **תחולת חוק המשכון**

91. בכפוף להוראות פרק זה יחולו על משכנתה הוראות חוק המשכון, התשכ"ז-1967; אולם אין למשכן מקרקעין או שכירות רשומה במקרקעין אלא על ידי משכנתה.

### **סימן ג': זיקת הנאה**

#### **הזכאים**

92. זיקת-הנאה יכול שתהא לטובת מקרקעין (להלן  מקרקעין זכאים) או לטובת אדם פלוני, לטובת סוג בני-אדם או לטובת הציבור.

#### **צורות הזיקה** (תיקון התשנ"ב)

93. (א) זיקת-הנאה יכול שתקבע

(1) כי בעל המקרקעין הזכאים או מי שהזיקה ניתנה לטובתו זכאי לשימוש מסויים במקרקעין הכפופים;

(2) כי בעל המקרקעין הכפופים חייב להימנע מביצוע פעולה מסויימת באותם מקרקעין.

(ב) זיקת-הנאה לטובת מקרקעין יכול גם שתקבע כי בעל המקרקעין הכפופים חייב לבצע בהם פעולה מסויימת או שלא יהיה זכאי למנוע ביצוע פעולה מסויימת במקרקעין הזכאים.

(ג) על אף האמור בסעיף 13 יכול שתהא זיקת הנאה לגבי חלק מסויים במקרקעין.

#### **זיקה מכוח שנים**

94. (א) מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את

הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה.

(ב) הודעה בכתב של בעל המקרקעין למי שמשמש בזכות כאמור, לרבות הודעה לציבור, שהוא מתנגד לשימוש בזכות, מפסיקה את התקופה האמורה בסעיף-קטן (א).

### העברת הזיקה

95. בזיקת הנאה לטובת אדם או סוג בני-אדם אין בעלי הזיקה רשאים להעביר זכותם אלא בהסכמת בעל המקרקעין הכפופים, והוא באין הוראה אחרת בתנאי הזיקה.

### תקופת הזיקה ותנאיה

96. זיקת הנאה היא לתקופה בלתי מוגבלת, זולת אם נקבעה לה תקופה בתנאי הזיקה; אולם בית-המשפט רשאי, על פי בקשת צד מעוניין או היועץ המשפטי לממשלה, לבטל את הזיקה או לשנות תנאיה, אם ראה לעשות כן בגלל אי הפעלת הזיקה או בגלל שינוי בנסיבות השימוש בה או במצב המקרקעין הזכאים או הכפופים; ורשאי בית-המשפט לפסוק פיצוי למי שנגרם לו נזק על ידי הביטול או השינוי.

### חלוקת המקרקעין

97. חולקו המקרקעין הזכאים או הכפופים, תוצמד זיקת ההנאה לחלקה שהזיקה היתה לזכותה או לחובתה, לפי הענין.

### זיקה בין מקרקעי בעל אחד

98. (א) בעל שתי חלקות מקרקעין רשאי לשעבד אחת מהן בזיקת הנאה לטובת השניה.

(ב) נתמזגה הבעלות במקרקעין הזכאים ובמקרקעין הכפופים בידי אדם אחד, לא תבטל זיקת ההנאה משום כך בלבד.

(ג) אוחדו המקרקעין הזכאים והמקרקעין הכפופים לחלקה אחת, מתבטלת זיקת ההנאה.

### סימן ד': זכות קדימה

#### זכות קדימה על פי הסכם

99. (א) בעל מקרקעין, או בעל חלק בלתי מסויים במקרקעין משותפים, רשאי לרשום זכות קדימה לגבי המקרקעין, או לגבי חלקו בהם, לטובת אדם פלוני, ומשעשה כן, לא יהיה זכאי להעבירם לאחר, אלא אם הציע אותם תחילה לבעל זכות הקדימה.

(ב) על זכות הקדימה לפי סעיף זה, יחולו הוראות הסעיפים 102-105, בכפוף למוסכם בתנאי הזכות.

#### זכות קדימה בין יורשים

100. (א) מקרקעין שהם משק חקלאי כמשמעותו בסעיף 114 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965, והם עברו בירושה, בין על פי דין ובין על פי צוואה, ליורשים אחדים במשותף, לא יהיה יורש זכאי להעביר חלקו בהם לאחר אלא אם הציע אותו תחילה ליורש בעל זכות הקדימה.

(ב) בשנתיים הראשונות לאחר מתן צו הירושה או צו אישור הצוואה, יראו כל יורש כבעל זכות קדימה לגבי חלקו של יורש אחר; מכאן ואילך יראו כבעל זכות קדימה רק יורש שרשם תוך השנתיים הראשונות זכות קדימה לעצמו לגבי חלקו של יורש אחר.

## זכות קדימה בין בני זוג

101. מקרקעין שהם בבעלות משותפת של בני זוג, והם משק חקלאי או בית-עסק המתנהלים על ידיהם במשותף או דירה המשמשת להם מגורים, לא יהיה בן-זוג זכאי להעביר חלקו לאחר אלא אם הציע אותו תחילה לבן-זוגו.

### רכישה על-פי זכות קדימה

102. (א) הצעה לבעל זכות קדימה תהיה בכתב, שיישלח בדואר רשום, ותציין את המחיר הנדרש בעד המקרקעין המוצעים; העתק מההצעה יישלח לרשם.

(ב) תוך שלושים יום מיום קבלת ההצעה רשאי בעל זכות הקדימה לשלם את המחיר הנדרש, בצירוף כל מס או תשלום חובה אחר המגיע ממנו בקשר לרכישה, או להפקיד בידי הרשם, ומשעשה כן, יראו את הצדדים כאילו נעשה ביניהם הסכם להעברת המקרקעין במחיר הנקוב בהצעה; הופקד המחיר, ישולם למציע עם גמר העסקה.

(ג) בעל זכות קדימה שלא שילם או הפקיד את הסכומים האמורים בסעיף-קטן (ב) תוך המועד הקבוע באותו סעיף-קטן, רואים אותו, בתום המועד האמור, כמי שסירב לרכוש את המקרקעין.

(ד) היו שני בעלי זכות קדימה או יותר, תישלח ההצעה לכולם; הסכימו כולם, או אחדים מהם, לרכוש את המקרקעין המוצעים, ינהגו כאמור בסעיף-קטן (ב) לפי חלקו של כל אחד מהם בזכות הקדימה; סירב אחד מהם לרכוש, יעמוד חלקו לזכותם של השאר.

### העברת המקרקעין

103. (א) סירב בעל זכות קדימה לרכוש את המקרקעין המוצעים לו במחיר הנדרש, יהיה המציע רשאי, תוך ששה חדשים מיום הסירוב, להעבירם כרצונו, ובלבד שלא יעבירם במחיר נמוך מהמחיר שצויין בהצעה.

(ב) העביר המציע את המקרקעין תוך תקופת ששת החדשים האמורה בסעיף-קטן (א), בטלה זכות הקדימה, ואם נרשמה <sup>9</sup> תימחק; לא העבירם תוך התקופה האמורה, לא יהיה רשאי להעבירם אלא לאחר שהציעם שוב לבעל זכות הקדימה.

### אי-תחולה על מתנות

104. החובה להציע מקרקעין לבעל זכות קדימה כאמור בפרק זה לא תחול על העברה ללא תמורה, אלא שזכות הקדימה לא תבטל ותחול לגבי מי שרכש את המקרקעין ללא תמורה.

### אי-רישום העברות

105. לא תירשם העברת מקרקעין שקיימת לגביהם זכות קדימה, אלא מאחר שנוכח הרשם כי נתמלאו הוראות פרק זה.<sup>10</sup>

### זכות קדימה לגבי חכירה לדורות

106. הוראות סימן זה בדבר העברת בעלות, יחולו, ככל שהן נוגעות לענין, גם על העברה של חכירה לדורות.

## פרק ח': מקרקעי-ציבור ומקרקעי-יעוד



## הגדרות

107. בפרק זה §

"מקרקעי ציבור" § מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, ומקרקעין של רשות מקומית או של תאגיד שהוקם על ידי חיקוק;

"מקרקעי יעוד" § מקרקעי ציבור המיועדים לתועלת הציבור, והם §

(1) שפת היס, לרבות מקרקעין שבתחומי נמל;

(2) נהרות, נחלים ותעלות וגדותיהם;

(3) דרכים ומסילות-ברזל, לרבות מקרקעין המשמשים תחנות של מסילות-ברזל;

(4) נמלי תעופה;

(5) סוגים אחרים של מקרקעי ציבור שנקבעו בתקנות, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, כמקרקעי יעוד לענין פרק זה.

## מקרקעין תת-ימיים

108. מקרקעין הנמצאים מתחת למימי החופין של ישראל ומקרקעין הנמצאים מתחת למימי האגמים שבישראל הם של המדינה ונמנים על מקרקעי הציבור.

## רישום של מקרקעי יעוד

109. ברישום של מקרקעי יעוד יצויין היותם מקרקעי יעוד.

הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור [תיקונים: התשל"ט, התשמ"ח (מס' 3)]

110. (א) מקרקעי יעוד לא יהפכו למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד אלא אם אישרה הממשלה או השר שקבעה לכך שחדלו לשמש ליעודם; הודעה על האישור תפורסם ברשומות וציון המקרקעין כמקרקעי-יעוד יימחק.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) ייהפכו מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד ויירשמו בהתאם לכך אם נועדו לשמש שלא למקרקעי יעוד באחת מתכניות אלה:

(1) תכנית שאושרה סופית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(2) תכנית שאושרה סופית לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964.

## איסור עסקאות במקרקעי יעוד

111. במקרקעי יעוד לא יהיה תוקף לכל עסקה הטעונה רישום, לא יינתן צו אכיפה בשל התחייבות לעשות בהם עסקה כזאת, ולא תירשם הערה ביחס להתחייבות כזאת, אלא אם העסקה או ההתחייבות אושרו על ידי הממשלה או השר שקבעה לכך.

## אי-תחולה

112. במקרקעי ציבור לא יחול סעיף 23.

## התיישנות

113. (א) במקרקעי יעוד אין התיישנות.

(ב) במידה שלפי חוק זה חלה התיישנות במקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד, לא תתחיל תקופת ההתיישנות לפני היום שנרשמו על שם בעליהם.

(ג) במקרקעי-ציבור לא יחול סעיף 94.

## שמירת דינים

114. הוראות פרק זה באות להוסיף על הוראות חוק-יסוד: מקרקעי ישראל, חוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 וכל דין אחר החל על מקרקעי ציבור או סוג של מקרקעי ציבור, ולא לגרוע מהן.

## פרק ט': המרשם

### סימן א': הוראות כלליות

#### לשכת רישום

115. שר המשפטים יקים לשכות רישום ויקבע את אזור פעולתן.

רשמים (תיקון התשל"ד)

116. (א) שר המשפטים ימנה רשם לכל לשכה ורשאי הוא למנות רשם אחד ללשכות אחדות.

(ב) שר המשפטים רשאי למנות סגן רשם ללשכה או ללשכות אחדות, ורשאי הוא להסמיך אדם בסמכויות של רשם, כולן או מקצתן.

מפקחים (תיקונים: התשל"ד, התשנ"ב)

117. (א) שר המשפטים ימנה אנשים הכשירים להיות שופטי בית משפט שלום למפקחים על רישום מקרקעין ויקבע את אזור סמכותם.

(ב) מפקח רשאי ליטול לעצמו כל סמכות הנתונה לרשם שבאזור סמכותו. אזור סמכותו של מפקח יכול שיהיה שטח המדינה כולו או חלק או חלקים ממנו.

הממונה על המרשם (תיקונים: התשל"ד, התשנ"ב)

118. (א) שר המשפטים ימנה אדם הכשיר להיות שופט בית משפט מחוזי כממונה על המרשם ורשאי הוא למנות אדם הכשיר כאמור כסגן הממונה על המרשם.

(ב) הממונה על המרשם וסגן הממונה על המרשם רשאים ליטול לעצמם כל סמכות הנתונה למפקח או לרשם.

(ג) שר המשפטים רשאי להסמיך מפקח בסמכויות של הממונה על המרשם, כולן או מקצתן.

## פרסום ברשומות

119. על הקמת לשכה וקביעת אזור פעולתה, על כל מינוי לפי פרק זה ועל קביעת אזור סמכותו של מפקח תפורסם הודעה ברשומות.

### סמכויות חקירה

120. לממונה על המרשם ולכל מפקח יהיו הסמכויות הנתונות לועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968, ככל שהדבר דרוש למילוי תפקידיהם.

### ערר לממונה

121. (א) הרואה עצמו נפגע בהחלטה של רשם או מפקח <sup>2</sup> למעט החלטת מפקח לפי סימן ד' לפרק ו' <sup>2</sup> רשאי לערור עליה לפני הממונה על המרשם תוך תקופה שנקבעה בתקנות.

(ב) הממונה על המרשם רשאי להחליט בערר על פי המסמכים שהיו לפני הרשם או המפקח בלי לשמוע את הצדדים, ורשאי הוא לשמוע את הצדדים וכל אדם אחר, הכל כפי שימצא לנכון לבירור הענין.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), אין לערור על אישור עיסקה לרישום לאחר שנרשמה, אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מכל סעד אחר בקשר לרישום.

### ערעור לבית המשפט

122. הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת הממונה על המרשם, כולל החלטה בערר לפי סעיף 121, רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין הנדונים.

### הפנקסים

123. (א) בכל לשכה יתנהלו הפנקסים שנקבעו בחוק זה או בתקנות על פיו, ויירשמו בהם המקרקעין הנמצאים באזור פעולתה של הלשכה.

(ב) בפנקסים יירשמו, לגבי המקרקעין הנוגעים בדבר <sup>2</sup>

(1) העיסקאות שהרשם אישרן לרישום;

(2) פסקי דין, החלטות וצווים שניתנו על ידי בית משפט או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין, והוגשו לרשם;

(3) כל דבר אחר הטעון רישום, או ניתן לרישום, לפי חיקוק.

### עיון בפנקסים

124. הפנקסים המתנהלים בלשכה יהיו פתוחים לעיון הציבור, וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתקים מן הרשום בהם.

### כוח ההוכחה של רישום

125. (א) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון, אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969.

(ב) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים יהווה ראיה לכאורה לתכנון.

### סימן ב': הערות

## הערת אזהרה (תיקונים: התשל"ג, התשנ"ד)

126. (א) הוכח להנחת דעתו של הרשם כי בעל מקרקעין, או בעל זכות שכירות, שאילה, זיקת הנאה, זכות קדימה או משכנתה, התחייב בכתב לעשות בהם עיסקה, או להימנע מעשות בהם עיסקה, ירשום הרשם, על פי בקשת מי שהתחייב או מי שזכאי לפי ההתחייבות (להלן ה"זכאי"), הערה על כך; לענין זה אין נפקא מינה אם ההתחייבות היתה בהסכם, בהרשאה בלתי חוזרת או במסמך אחר, ואם היתה מפורשת או משתמעת, מוחלטת או מותנית.

(ב) נרשמה ההערה על פי בקשת הזכאי בלבד, יודיע הרשם מיד על רישומה למי שהתחייב כאמור.<sup>11</sup>

## תוצאות של הערת אזהרה<sup>11</sup> (תיקונים: התשל"ג, התשל"ח, התשנ"ד)

127. (א) נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עיסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית-המשפט.

(ב) נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין או על הזכות במקרקעין נשוא ההערה, או שניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת-רגל או צו-פירוק נגד בעל המקרקעין או בעל הזכות במקרקעין, או שנתמנה כונס נכסים על רכושו, הרי כל עוד לא נמחקה ההערה, לא יהיה בכל אלה כדי לפגוע בזכויות הזכאי הנובעות מההתחייבות נשוא ההערה, ובלבד שטענה לביטול העיסקה מחמת פשיטת הרגל או הפירוק שהיתה עומדת אילו בוצעה העיסקה במועדה, תעמוד גם נגד ההתחייבות האמורה.

(ב1) הערה אזהרה שנרשמה כאמור בסעיף 126, אינה טעונה רישום בכל מרשם או פנקס אחר המתנהל על-פי דין.<sup>12</sup>

(ג) עסקה המקנה חלק ממקרקעין, בבעלות או בחכירה לדורות, לרשות מקומית למטרת דרכים או מדרכות או הרחבתם, המתחייבת מתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לא יראו כעסקה הסותרת הערת אזהרה, ובלבד ששלושים יום לפני רישום העסקה נשלחה הודעה על כך לזכאי על פי הערת האזהרה.

## הערה על צורך בהסכמה

128. הוכח, להנחת-דעתו של הרשם, כי עשיית עיסקה בידי בעל המקרקעין או בעל זכות במקרקעין מותנית על פי חיקוק, על פי צו של בית-משפט או על פי התחייבות בכתב של הבעל ה"זכאי" בהסכמתו של צד שלישי, ירשום הרשם, לפי בקשת הצד השלישי, הערה על כך.

## הערה על הגבלת כשרות

129. הוכח לרשם בצו של בית-משפט או בתעודה ציבורית כמשמעותה בסעיף 20 לפקודת העדות, כי כשרותו המשפטית של בעל מקרקעין או של בעל זכות במקרקעין נשללה או הוגבלה על פי חוק, ירשום הרשם, לפי בקשת צד מעוניין או לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה, הערה על כך.

## הערה לפי צו בית משפט

130. בית המשפט רשאי, בכל הליך שלפניו בענין זכות במקרקעין, להורות על רישום הערה כפי שנקבע.

## תוצאה של רישום הערה

131. נרשמה הערה לפי סעיפים 128, 129, או 130, לא תירשם עיסקה הסותרת את תוכן ההערה, כל עוד לא נמחקה ההערה.

## מחיקת הערה (תיקון התשל"ג)

132. (א) הערה שנרשמה לפי סעיפים 126, 128 או 129, תימחק על פי צו של בית-משפט או אם הוכח, להנחת-דעתו של הרשם, אחד מאלה:

(1) הצדדים המעוניינים הסכימו למחיקה;

(2) עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו למחוק את ההערה ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט;

(3) (בוטלה).

(ב) הערה שנרשמה לפי סעיף 130 תימחק על פי צו של בית-משפט.

### הערות אחרות

133. שר המשפטים רשאי, במידה שהדבר דרוש להפעלתו של חוק או למניעת הפרתו, לקבוע בתקנות הערות שהרשם יהא חייב לרשמן, ורשאי הוא לקבוע בתקנות דרכי רישומן ומחיקתן; על הערות כאלה יחולו הוראות סעיף 131, בשינויים המחוייבים.

### סימן ג': רישום ראשון וחידוש רישום

#### זכות לרישום ראשון

134. מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי מקרקעין, כל התובע זכות בהם רשאי לבקש את רישומם.

#### זכות לחידוש רישום

135. מקרקעין שרישומם הושמד או טושטש, כל התובע זכות בהם וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו רשאי לבקש חידוש הרישום.

#### תיקון רישום שטח או גבולות (תיקון התשל"ט)

135א. מקרקעין לא מוסדרים הרשומים בפנקסי המקרקעין, רשאי בעל זכות בקרקע או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו לבקש לתקן רישום לא נכון של השטח או של גבולותיו; היה התיקון עלול לפגוע במקרקעין סמוכים, לא ייעשה התיקון אלא לאחר שניתנה לכל מי שהתיקון עלול להשפיע על זכויותיו הזדמנות סבירה להשמיע טענותיו.<sup>13</sup>

#### פרסום והתנגדות

136. (א) הודעה על בקשת רישום לפי פרק זה תפורסם ברשומות.

(ב) כל אדם המעוניין בדבר וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו שלא הגישו את הבקשה רשאי להגיש למפקח התנגדות לרישום תוך ששים יום מיום פרסום ההודעה.

#### החלטה בבקשת רישום או חידוש (תיקון התשל"ט)

137. (א) המפקח יחליט בבקשת הרישום לפי סימן זה לאחר שנתן לצדדים הזדמנות לטעון טענותיהם ולהביא ראיותיהם; הוא רשאי לסטות מדיני הראיות אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת; החליט לסטות מדיני הראיות, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך.

(ב) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.

## רישום של מקרקעין ללא בעלים

138. מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי המקרקעין ואשר הממונה על המרשם, אחרי בירור עם האפוטרופוס הכללי, אישר שהם ללא בעלים, יירשמו על שם המדינה, אולם אין בכך כדי למנוע מכל אדם לתבוע זכות בהם ולבקש תיקון הרישום.

**כוחו של הרישום** (תיקון התשל"ט)

139. רישום לפי סימן זה יהווה ראיה לכאורה לתכנון; אין בו כדי למנוע הסדר על פי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969.

**הגבלת תחולה** (תיקון התשל"ט)

140. הוראות סימן זה לא יחולו על מקרקעין שלגביהם אין לעשות רישומים בהתאם לסעיף 35 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], התשכ"ט-1969.

## סימן ד': רישום בתים משותפים וביטולו

### פנקס בתים משותפים

141. בכל לשכה יתנהל פנקס בתים משותפים (בסימן זה § הפנקס).

**בית הראוי להירשם בפנקס** (תיקון התשנ"ב)

142. (א) בית שיש בו שתי דירות או יותר ואפשר לזהות כל אחת מהן כיחידה נפרדת, ניתן לרישום בפנקס.
- (ב) שני בתים או יותר שבכל אחד מהן יש דירה אחת או יותר והבתים הוקמו על חלקה או חלקות שאינן ניתנות לחלוקה באופן שכל בית יעמוד על חלקה נפרדת, ניתנים לרישום בפנקס כבית משותף.
- (ג) שני בתים או יותר שיש להם מיתקנים משותפים, ניתנים לרישום בפנקס כבית משותף.

### צו רישום

143. (א) צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי המפקח, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות שבבית; בדירה המוכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות צריך שהבקשה תוגש גם על ידי המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.
- (ב) צו הרישום יפרט לגבי כל דירה בנפרד את הפרטים שייכללו ברישום בפנקס.
- (ג) היתה דירה מוכרת ערב הרישום, רשאים הצדדים, עקב הרישום, לבטל את החכירה ולהעביר את הבעלות בדירה לחוכר, ואם הסכימו לעשות כן, יהיה צו הרישום בהתאם לכך.

**רישום שכירות וזכויות אחרות** (תיקון התשל"ח)

144. (א) נרשם בית בפנקס וערב הרישום היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, מושכר בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקס על כל דירה, או על חלק בלתי מסויים מכל דירה, לפי הענין; היתה אחת הדירות מושכרת כאמור, תירשם השכירות על אותה דירה, זולת אם הוסכם בין הצדדים כאמור בסעיף 143(ג).
- (ב) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, משועבד ערב הרישום במשכנתה או מעוקל כדין, תירשם המשכנתה או העיקול על כל

דירה, או על חלק מכל דירה, לפי הענין, זולת אם הוסכם עם הנושה על דרך אחרת.

(ג) היתה שכירות כאמור בסעיף-קטן (א) משועבדת ערב הרישום במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על השכירות כפי שנרשמה השכירות בהתאם לסעיף קטן (א); בוטלה השכירות כאמור בסעיף 143(ג), יירשמו המשכנתה או העיקול על הבעלות בדירה.

(ד) היה הבית ערב הרישום מקרקעין זכאים או כפופים בזיקת הנאה, תירשם זיקת ההנאה לטובתן או לחובתן של הדירות, לפי ענין הזיקה.

(ה) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, כפוף ערב הרישום להערה כמשמעותה בסימן ב', תירשם ההערה בפנקס על כל דירה או על חלק בלתי מסויים מכל דירה, לפי הענין; נרשמה ההערה על סמך התחייבות המתייחסת לאחת הדירות, תירשם ההערה על אותה דירה בלבד.

### **תיקון צו רישום**

145. (א) המפקח רשאי, על פי בקשת בעל דירה או בעל זכות בדירה, לתקן צו רישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו.

(ב) צו המתקן צו רישום, דינו לכל דבר כדין צו רישום.

### **ביטול רישומו של בית משותף**

146. (א) המפקח רשאי לצוות על ביטול רישומו של בית בפנקס, אם ביקשו זאת בעלי כל הדירות או אם נוכח שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה, או לבעל זכות בדירה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו.

(ב) צו הביטול יפרט את הפרטים שייכללו ברישום הנכס בפנקסי המקרקעין.

### **הרישום החדש בפנקסים**

147. ניתן צו ביטול, יבטל הרשם את רישום הבית בפנקס ויחדש את רישומו בפנקסי המקרקעין בתור נכס שהוא בבעלותם המשותפת של מי שהיו ערב מתן צו הביטול רשומים בפנקס כבעלי הדירות, וכל אחד מהם יהיה בעל חלק בלתי מסויים כחלק שהיה לו ברכוש המשותף של הבית המשותף, זולת אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת לענין זה.

### **רישום שכירות וזכויות אחרות**

148. (א) בוטל רישומו של בית בפנקס וערב הביטול היתה דירה בו מושכרת בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקסי המקרקעין לגבי אותה דירה.

(ב) היתה דירה ערב ביטול הרישום משועבדת במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על חלקו הבלתי מסויים של מי שהיה ערב הביטול בעל הדירה.

(ג) היתה שכירות כאמור בסעיף קטן (א) משועבדת במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על השכירות כפי שנרשמת השכירות בהתאם לסעיף-קטן (א).

(ד) היתה דירה ערב ביטול הרישום מקרקעין זכאים או כפופים בזיקת הנאה, תירשם זיקת ההנאה על הבית, לפי ענין הזיקה.

### **סימן ה': אגרות**

## סמכותו של שר המשפטים

149. (א) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות אגרות לענין חוק זה וכן רשאי הוא לקבוע מי יהיה חייב בתשלום האגרה.
- (ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לקבוע בתקנות תנאים שבהם סוגי בני-אדם או סוגים של פעולות יהיו פטורים, או ייהנו מהנחות, מתשלום אגרה או שבהם תשלום האגרה יידחה.
- (ג) שיעור ההנחה או משך הדחייה בתחומים שנקבעו בתקנות ייקבעו על-ידי שר המשפטים או על-ידי מי שהשר הסמיך לכך.
- (ד) אגרה שתשלומה נדחה תהיה שעבוד על המקרקעין הנוגעים בדבר, והרשם ירשום את השעבוד.

## שיעורי אגרה לפי שווי

150. (א) שר המשפטים רשאי לקבוע אגרה בסכום קבוע או שיעורי אגרה לפי שווי המקרקעין או העיסקה.
- (ב) נקבעה אגרה לפי שווי המקרקעין או העיסקה, יקבע שר המשפטים בתקנות מי יעשה את השומה, ועל החלטת השומה יחולו הוראות הסעיפים 121 ו-122, בשינויים המחוייבים.

## תשלום אגרה כתנאי לרישום

151. על אף האמור בחוק זה, לא תיעשה פעולת רישום מבלי ששולמה תחילה האגרה שנקבעה לאותה פעולה, זולת אם החייב באגרה פטור או קיבל הנחה ממנה או שתשלום האגרה נדחה בהתאם לתקנות.

## פרק י': שונות

### סימן א': ביטול סוגי מקרקעין

#### ביטול סיווג

152. סיווג מקרקעין לסוגים שונים שהיה קיים ערב תחילתו של חוק זה מכוח החקיקה העותמנית <sup>2</sup> בטל.

#### מקרקעין מסוג "מירי"

153. מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מירי", הבעלות בהם תהיה בעלות מלאה בהתאם להוראות חוק זה.

#### מקרקעין מסוג "מתרוכה"

154. (א) מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מתרוכה" יירשמו על שם המדינה, אולם אם היו המקרקעין בתחום רשות מקומית וערב תחילת חוק זה היו דרכים או שטחים פתוחים, למעט שפת-ים, ששימשו בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית, יירשמו על שם הרשות המקומית.
- (ב) מקרקעין שנרשמו על שם רשות מקומית בהתאם לסעיף-קטן (א) ואחרי כן שונה שימושם לשימוש שלא היה



מצדיק רישומם על שם הרשות המקומית, יעברו לבעלות המדינה.

### מקרקעין מסוג "מואת"

155. מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מואת" יירשמו על שם המדינה; אולם אם קיבל אדם שטר קנין על מקרקעין כאלה על פי סעיף 103 לחוק הקרקעות העותמני משנת 1274 להג'רה או על פי פקודת העברת קרקעות, זכאי הוא, או חליפו, לרישום המקרקעין על שמו.

### שמירת זכויות

156. אין בהוראות סעיפים 153, 154 או 155, כדי לגרוע מזכויות שהיו קיימות ערב תחילתו של חוק זה במקרקעין האמורים בהם.

### מחוברים שנרשמו בנפרד מן הקרקע (תיקון התשל"ה)

157. (א) מבנים או נטיעות (להלן  $\square$  מחוברים) שערב תחילתו של חוק זה היו רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יירשמו על שמו כיחידה אחת, והרישום הנפרד יבוטל.

(ב) (בוטל).<sup>14</sup> (תיקון התשנ"ב)<sup>15</sup>

### הגבלת משך תקפו של עיקול ומחיקתו (תיקון התשנ"ב)

157א. (א) עברו עשר שנים מיום שנרשם עיקול, רשאי הרשם למחקו אלא אם כן הוגש לרישום צו להארכת תקפו.

(ב) החליט הרשם למחוק עיקול בתום התקופה כאמור בסעיף קטן (א), ישלח הודעה, לפחות ארבעים וחמישה ימים לפני המחיקה, למי שהעיקול נרשם לזכותו, ככל שמענו ידוע, או יפרסם על כך הודעה בשני עתונים יומיים.

### סימן ב': ביטול דינים והוראות-מעבר

#### ביטולים

158. בטלים  $\square$

(1) חוק הקרקעות העותמני משנת 1274 להג'רה וכל חקיקה עותמנית אחרת שעניינה מקרקעין;

(2) הסעיפים 882-886, 905-909, 950-956, 1008-1044, 1051-1052, 1192-1233, 1241-1246, 1270-1291, 1328, 1644-1646, 1673 ו-1675 למג'לה;

(3) סעיפים 24-33 לחוק שופטי השלום הזמני העותמני משנת 1331 להג'רה;

(4) פקודת העברת קרקעות;

(5) פקודת המשכנתאות (תיקון);

(6) פקודת קרקעות מחלול, 1920;

(7) פקודת הקרקעות (מואת);

(8) פקודת בתי-משפט לקרקעות;

(9) פקודת תיקון ספרי האחוזה, 1926;

(10) סעיפים 44 ו-45 לפקודת הקרקעות (סידור זכות הקניין);

(11) פקודת חוק הקרקעות (תיקון);

(12) פקודת פנקסי קרקעות, 1944;

(13) חוק לתיקון דיני הקרקעות (המרת "מתרוכה"), התש"ך-1960;

(14) חוק בתים משותפים, התשכ"א-1961 [נוסח משולב].

### אי-תחולת הוראות מסויימות

159. (א) הספר העשירי של המגלה לא יחול על מקרקעין.

(ב) חוק ההתיישנות, התש"ח-1958, לא יחול על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, אולם אין בכך כדי למנוע טענה מכוח ההתיישנות שאדם היה זכאי לטעון אותה לפני תחילת חוק זה.

### עצמאות החוק

160. בעניני מקרקעין לא יחול סימן 46 לדבר המלך במועצתו לארץ-ישראל, 1922-1947.

### שלילת זכויות שבושר

161. מתחילת חוק זה אין זכות במקרקעין אלא לפי חוק.

### שמירת דינים

162. על אף האמור בסעיפים 152 ו-158 עד 161, אין בהוראות חוק זה כדי לבטל או להביא שינוי <sup>2</sup>

(1) בדין המיוחד שהיה קיים ערב תחילתו בנוגע למקרקעין מסוג מוקופה ולהקדשות;

(2) בדין שהיה קיים ערב תחילתו בנוגע להתיישנות במקרקעין לא-מוסדרים.

### תחולה

163. הוראות חוק זה יחולו כשאין בחוק אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון.

### תיקון פקודת הפרשנות

164. בפקודת הפרשנות, בסעיף 1, במקום הגדרת "מקרקעין", יבוא:

"מקרקעין" <sup>2</sup> קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה; אולם מקום שהמלה "מקרקעין" באה בחיקוק שניתן לפני תחילת חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, תהא משמעותה כמשמעות שהיתה נודעת לה אלמלא החוק האמור."

### תיקון פקודת הנזיקין (נוסח חדש)

165. בפקודת הנזיקין [נוסח חדש], אחרי סעיף 48 יבוא:

<sup>2</sup>מניעת תמיכה  
48.א. היה במקרקעין משום תמיכה למקרקעין שכנים, תהא עשיית דבר המונע או שולל תמיכה זו <sup>2</sup> עוולה.

שימוש  
הדרוש  
לטובת  
הציבור

48ב. שימוש במקרקעין הדרוש לטובת הציבור לא יהיה בו מיטרד לענין סימן זה, אף אם הוא גורם נזק למקרקעין שכנים או מונע מבעליהם הנאה מלאה ממקרקעיהם, ובלבד שהנזק שנגרם אינו חורג מתחום הנסבל והמשתמש נקט אמצעים סבירים כדי להקטין את הנזק ככל האפשר; אולם רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים § אם בתשלום חד-פעמי ואם בתשלומים חוזרים § אם נגרם לבעל המקרקעין נזק ממון".

### הוראות מעבר

166. (א) עיסקה במקרקעין, והתחייבות לעיסקה כזאת, שנעשו לפני תחילת חוק זה, וכן זכות במקרקעין שהיתה מוקנית ערב תחילתו וחוק זה אינו מכיר בה, יוסיף לחול עליהן הדין הקודם.
- (ב) זכות במקרקעין שחוק זה דן בה יחול עליה חוק זה אף אם נוצרה לפני תחילתו.

### קיום מינויים, רישומים וכ'

167. (א) מי שכיהן ערב תחילת חוק זה בתפקיד של ממונה על המרשם, מפקח או רשם, יראוהו כאילו נתמנה לפי חוק זה.
- (ב) לשכות-רישום שהוקמו, אזורי-פעולתן שנקבעו ופנקסים שהתנהלו בהן כדין לפני תחילת חוק זה, יראוהו כאילו הוקמו, נקבעו והתנהלו לפי חוק זה.
- (ג) רישומים שנעשו כדין בפנקסים לפני תחילת חוק זה, יראוהו כאילו נעשו לפי חוק זה.

### סימן ג': הפעלת החוק

#### ביצוע ותקנות

168. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו, ובין השאר §
- (1) הפנקסים שיתנהלו, סדרי ניהולם וסדרי הרישומים ופרטיהם;
  - (2) סדרי העיון בפנקסים וקבלת העתקים מהם;
  - (3) סדרי הדין בדיונים ועררים לפי חוק זה;
  - (4) ההליכים בקשר לרישום בתים משותפים, לתיקון רישום ולביטול רישום;
  - (5) ההליכים בקשר לרישום ראשון וחידוש רישום;
- (א5) ההליכים בקשר לתיקון הרישום של שטח או גבולות במקרקעין לא מוסדרים;

(6) ההליכים בקשר לרישום איחוד ופיצול של חלקות, כולל הרישום מחדש של זכויות בחלקות שהיו רשומות ערב האיחוד או הפיצול;

(7) סמכויותיהם של רשמים, של מפקחים ושל הממונה על המירשם.

## תחילה

169. חוק זה תחילתו ביום כ"ג בטבת התש"ל (1 בינואר 1970).

## תחולת פרק ו' (תיקון התשל"ז)

170. שר המשפטים יחיל בהדרגה, בצווים, את הוראות פרק ו' על אזורי המדינה. (תיקונים: התשל"ז, התשנ"ב)

## התוספת

(סעיף 64)

## תקנון מצוי של בעלי הדירות בבית משותף

### הגדרות

1. בתקנון זה §

"בעל דירה" § לגבי דירה שהוחכרה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים § החוכר או חוכר-המשנה, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין התקנון לא יראו אותם כבעלי-דירה;

"רכוש משותף" § כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי-המדרגות, מעליות, מיקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

### שינויים ותיקונים בדירה (תיקון התשמ"ד)

2. (א) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות.

לענין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" § לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה.

(ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת.

(ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו.

### הזכות לתבוע תיקונים (תיקון התשל"ז)

3. (א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי-ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.

(ב) בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי-ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון.

### עבודות לבדק הרכוש

4. (א) בעל דירה חייב להרשות שיבוצעו בדירתו העבודות ההכרחיות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובני-אדם הפועלים בשמה להיכנס לדירתו ולבצע בה עבודות כאמור.

(ב) פגעו העבודות האמורות בדירה, חייבים בעלי כל הדירות להשתתף בהוצאות החזרת המצב לקדמותו בשיעור שבו הם משתתפים בהוצאות החזקת הרכוש המשותף.

### אסיפה כללית רגילה

5. (א) בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור חשבונות והסדר הענינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף.

(ב) הנציגות תקבע את מועד האסיפה הכללית ותועיד אותה; האסיפה הראשונה תתקיים תוך שלושה חדשים מיום רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים; לאחר זאת תתקיים האסיפה לא יאוחר מחמישה-עשר חודש מיום האסיפה הקודמת.

### אסיפה כללית שלא מן המנין

6. (א) נוסף על האסיפות הכלליות לפי סעיף 5 רשאית הנציגות להועיד אסיפה כללית כל אימת שהדבר ייראה לה, והיא חייבת להועידה, אם דרשו זאת בעליהן של שליש מן הדירות לפחות.

(ב) לא הועידה הנציגות אסיפה תוך ארבעה-עשר יום מהיום שהוגשה לה דרישה כאמור בסעיף-קטן (א), רשאים בעלי הדירות שדרשו זאת להועיד את האסיפה.

### כינוס אסיפה

7. (א) הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית ומקומה תימסר לבעלי כל הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד.

(ב) הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה.

### המנין באסיפה

8. (א) רואים אסיפה כללית כחוקית אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור בסעיף 7 והשתתפו בה בעליהן של מחצית הדירות לפחות, בעצמם או על ידי באי-כוח.

(ב) ההודעה על קיום האסיפה הכללית יכול שתקבע שאם לא יהיה נוכח מנין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו יום, ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתכנסה בשעה האחרת חוקית בכל מספר של משתתפים.

### סדר היום באסיפה

9. (א) ההודעה על מועד אסיפה כללית תפרט את סדר-יומה.

(ב) בעל דירה רשאי להוסיף נושא לסדר-יומה של האסיפה, ובלבד שהודעה על כך תימסר לבעלי כל הדירות

האחרות יומיים לפחות לפני מועד האסיפה בדרך שנמסרת הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית.

(ג) לא תדון אסיפה כללית בנושא שלא נכלל בסדר-יומה, אלא אם כל בעלי הדירות הסכימו שהענין יעמוד לדיון בה.

### י"ר ומזכיר האסיפה

10. אסיפה כללית תבחר יושב-ראש ומזכיר האסיפה.

### דחיית האסיפה

11. יושב-ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה אם דרשו זאת רוב הנוכחים באסיפה.

### החלטות

12. (א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות.

(ב) החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה.

### הצבעות

13. (א) ההצבעה באסיפה הכללית תהיה בהרמת-ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים תתקיים הצבעה בקלפי.

(ב) בהצבעה זכאי בעלה של כל דירה לדעה אחת.

(ג) היו הדעות שקולות, יכריע יושב-ראש האסיפה.

### באי כוח

14. (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 לפתיחת האסיפה, כתב-מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.

(ג) בעל דירה שהוא תאגיד ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא-כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של התאגיד, והמאשרת שבא-כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, תשמש 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 לפתיחת האסיפה, כתב-מינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.

### הנציגות

15. (א) האסיפה הכללית הרגילה תבחר בנציגות בת חבר אחד או יותר, אך לא יותר מחמישה חברים; בנציגות של יותר מאחד יבחר אחד מחבריה כגזבר.

(ב) אסיפה כללית שלא מן המניין רשאית להחליף את הנציגות, לשנות את הרכבה, או להשלימה, אם ירד מספר חבריה מכל סיבה שהיא; נקבע מספר חברי הנציגות ומספר חבריה ירד מכל סיבה עד למטה ממספר זה, יועידו חברי הנציגות הנשארים, תוך עשרה ימים, אסיפה כללית שלא מן המניין לשם השלמת הרכב הנציגות.

(ג) תקופת-כהונתה של הנציגות, כולל חבריה שנבחרו לפי סעיף-קטן (ב), היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הכללית הרגילה הבאה.

(ד) החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות; היו הדעות לגבי הצעה מסויימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.

#### **חשבונות (תיקון התשנ"ב)**

16. (א) הגזבר יקבל חשבון לכל הוצאה, ימסור קבלה לכל הכנסה וינהל פנקס הכנסות והוצאות; הגזבר יביא לאישור האסיפה הכללית הרגילה את הפנקס וכן יביא עמו את החשבונות והקבלות שקיבל, העתקי הקבלות שמסר והמסמכים הנוגעים להם.

(ב) הגזבר יערוך דין וחשבון כספי אחת לשה חדשים; הדין וחשבון יכלול גם את פירוט ההשקעות של ההכנסות שהצטברו.

(ג) בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.

(ד) הגזבר יפקיד את ההכנסות בחשבון בנק על שם הבית המשותף.

(ה) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום 1 בינואר, ותסתיים ביום 31 בדצמבר של אותה שנה; שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים ותסתיים ביום 31 בדצמבר הראשון שלאחר יום הרישום. (תיקון התשס"ב)

#### **תוספת שניה**

(סעיף 59ג)

#### **חלק א'**

#### **התאמות שאינן טעונות הסכמה**

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית המשותף בלא שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
2. התאמת דלת או פתח כניסה לבית המשותף בלא שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
3. התקנת מאחז יד, לרבות שינוי מאחז קיים או שינוי מיקומו.
4. בניית סף צדי בשביל גישה קיים למניעת דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראייה.
5. התקנת אמצעי הרמה ידני, לרבות כבש, בין מפלסים, שאורכו אינו עולה על 8 מטרים וכשהפרש הגובה בין המפלס העליון לבין המפלס התחתון אינו עולה על 75 ס"מ, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.
6. החלפה או התקנה של רשת ניקוז (גריל).
7. התקנת תאורה, לרבות תאורת חירום, בשביל גישה או בכניסה לבית המשותף וכן שינוי עוצמת תאורה.
8. שינוי גובה ספים, ובלבד שאין בביצוע השינוי כדי לגרום לתקלות במערכת הניקוז.

9. חספוס עדין של מדרגות או של ריצוף שביל גישה קיים, לשם מניעת החלקה.
10. התקנת שילוט הכוונה ומידע, לרבות הוספת אותיות מובלטות או כתב ברייל בשילוט קיים.
11. שינוי אבזרי חשמל, מחשוב, טלוויזיה ותקשורת קיימים והתאמתם לצורכי האדם עם המוגבלות ומידותיו.
12. שינוי אבזרי שרברבות, ביוב וניקוז, שלא כאמור בפרט 6 לחלק זה, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתאמה כאמור כדי לפגוע במערכות הבית המשותף.
13. שינוי גובה של התקנים ועזרים קיימים בבית המשותף, כגון תיבת מכתבים, ראי וברז שטיפה.
14. התאמת מקום חניה קיים שיוחד לבעל הדירה, בלא שינוי מיקומו, גודלו או צורתו.

## חלק ב'

### התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי הדירות

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית, תוך שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון הסרת מנעול השער, ביטול שער, הרחבת פתח והתקנת שער.
2. התאמת דלת כניסה או פתח כניסה לבית המשותף, תוך שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון הסרת מנעול הדלת, ביטול דלת או הרחבת פתח והתקנת דלת.
3. פתיחת פתח כניסה או שער נוסף לחצר הבית המשותף או לבית עצמו.
4. הרחבת שביל גישה קיים.
5. שינוי תוואי של שביל גישה קיים, לרבות סלילת שביל חדש.
6. הריסת גדרות, ובניית גדר, וגדר הגנה, או התקנת סידורי בטיחות בשביל גישה קיים, שאינם כלולים בפרט 4 בחלק א' לתוספת זו, לשם מניעת פגיעה מכלי רכב או מצויד, נפילה, דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראייה.
7. התקנת אמצעי הרמה ידני שאינו כלול בפרט 5 בחלק א' לתוספת זו, או אמצעי הרמה חשמלי, מכני, אלקטרוני, הידרולי או אחר, בין מפלסים, לרבות כבש ומעליון, אך למעט מעלית כאמור בסעיף 159 לחוק, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.
8. החלפת ריצוף.
9. ביטול מדרגות קיימות, ביצוע שינוי במדרגות ובניית מדרגות כניסה לבית המשותף.

## חלק ג'

### התאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחזים מן הדירות

1. הכשרת מקום כמקום חניה.
2. ייחוד או הקצאה של מקום חניה קיים.

## חלק ד'



טופס אישור רופא / פיזיותרפיסט / מרפא בעיסוק\*, בדבר הצורך בהתאמה

[ ] אני, הח"מ, ד"ר \_\_\_\_\_ (שם), \_\_\_\_\_ (תואר ומספר רישיון) או

[ ] אני, הח"מ, מר/גב' \_\_\_\_\_, פיזיותרפיסט/מרפא בעיסוק\*.

מאשר/ת בזאת כדלקמן:

א. מר/גב' \_\_\_\_\_, בעל/ת ת"ז מס' \_\_\_\_\_, שהינו/ה אדם עם מגבלות, כהגדרתו בסעיף 59ג לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, זקוק/ה בשל מוגבלותו/ה, ובהתאם לבדיקתי, להתאמות המפורטות להלן לשם נגישותו/ה הבטוחה והעצמאית לדירתו/ה שביישוב \_\_\_\_\_ רחוב \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_ או לרכוש המשמש אותה.

ב. פירוט סוג ההתאמה, מיקומה והטעמים לביצועה

\_\_\_\_\_ \* מחק את המיותר.

ג. ההתאמה היא כמפורט בפרט \_\_\_\_\_ לחלק \_\_\_\_\_ בתוספת השניה לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

ד. פירוט הממצאים והמסמכים שעליהם מבוסס אישור זה:

[ ] סיכום ממצאי בדיקה של האדם עם המוגבלות על ידי הרופא/הפיזיותרפיסט/המרפא בעיסוק\* (פרט) \_\_\_\_\_ (מצ"ב)

[ ] תעודות רפואיות (פרט) \_\_\_\_\_ (מצ"ב)

[ ] ביקור במקום ביום \_\_\_\_\_

[ ] אישורים הנדסיים (פרט) \_\_\_\_\_ (מצ"ב)

ולראיה באתי על החתום, ב \_\_\_\_\_, היום \_\_\_\_\_

שם וחותמת, בתוספת כתובת מלאה \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ \* מחק את המיותר.

גולדה מאיר גולדה מאיר  
ראש המשלה ראש המשלה  
ממלא-מקום שר המשפטים

שניאור זלמן שזר  
נשיא המדינה

1. ס"ח 575, התשכ"ט (27.7.1969), עמ' 259.
- תיקונים: ס"ח 633, התשל"א (5.8.1971), עמ' 164;
- ס"ח 673, התשל"ג (27.12.1972), עמ' 18;
- ס"ח 745, התשל"ד (23.8.1974), עמ' 135;
- ס"ח 778, התשל"ה (7.8.1975), עמ' 210;
- ס"ח 867, התשל"ז (12.8.1977), עמ' 312;
- ס"ח 893, התשל"ח (10.4.1978), עמ' 121;
- ס"ח 917, התשל"ט (30.11.1978), עמ' 20;
- ס"ח 1005, התשמ"א (12.2.1981), עמ' 105;
- ס"ח 1096, התשמ"ד (30.11.1983), עמ' 12;
- ס"ח 1228, התשמ"ח (19.11.1987), עמ' 6;
- ס"ח 1244, התשמ"ח (25.3.1988), עמ' 54 [התשמ"ח (מס' 2)];
- ס"ח 1259, התשמ"ח (27.7.1988), עמ' 154 [התשמ"ח (מס' 3)];
- ס"ח 1350, התשנ"א (26.3.1991), עמ' 117;
- ס"ח 1380, התשנ"ב (23.1.1992), עמ' 58;
- ס"ח 1472, התשנ"ד (8.7.1994), עמ' 244;
- ס"ח 1482, התשנ"ד (5.9.1994), עמ' 364;
- ס"ח 1507, התשנ"ה (2.3.1995), עמ' 138 [התשנ"ה (מס' 2)];
- ס"ח 1518, התשנ"ה (11.4.1995), עמ' 188 [התשנ"ה (מס' 3)] (ת"ט ס"ח התשנ"ה, עמ' 486);
- ס"ח 1584, התשנ"ו (21.3.1996), עמ' 248;
- ס"ח 1634, התשנ"ז (5.8.1997), עמ' 216;

ס"ח 1805, התשס"א (7.8.2001), עמ' 519;

ס"ח 1807, התשס"א (9.8.2001), עמ' 560 [התשס"א (מס' 2)];

ס"ח 1814, התשס"ב (18.12.2001), עמ' 33;

ס"ח 1856, התשס"ב (10.7.2002), עמ' 474 [התשס"ב (מס' 2)];

ס"ח 1995, התשס"ה (7.4.2005), עמ' 332;

ס"ח 2018, התשס"ה (1.8.2005), עמ' 729 [התשס"ה (מס' 2)];

ס"ח 2050, התשס"ו (3.1.2006), עמ' 247;

ס"ח 2127, התשס"ח (7.1.2008), עמ' 141. הצ"ח [כנסת 183, התשס"ח, עמ' 47];

ס"ח 2129, התשס"ח (24.1.2008), עמ' 156 [התשס"ח (מס' 2)]. הצ"ח [ממשלה 313, התשס"ז, עמ' 702];

ס"ח 2172, התשס"ח (30.7.2008), עמ' 729 [התשס"ח (מס' 3)]. הצ"ח [כנסת 170, התשס"ז, עמ' 276].

2. עד יום 1.8.2006, במקום הטקסט החל במילה זו ועד "שבבית המשותף", יבוא: "הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף". עוד נקבע כי שינוי זה אין בכוחו כדי לפגוע בתוקפה של הוראה בתקנון המוסכם שהיה בתוקף ערב יום 1.8.2006.
3. ס"ק זה בטל החל ביום 1.8.2006.
4. ההגדרה "מרפא בעיסוק", "פיזיותרפיסט" תיכנס לתוקפה ביום 30.1.2010.
5. תחילתו של ס"ק (ט) [שה חודשים מיום 7.4.2005].
6. אין בהוראות סעיף 59 ח כפי שחוקק בתיקון התשס"ו כדי לגרוע מהוראה מיוחדת בדבר התקנת המנגנון שהיתה קיימת בתקנון מוסכם לפני יום 1.1.2006.
7. הוראות ס"ק (ד) יחולו גם לענין מתחזק שחווה עמו נכרת לפני יום 10.7.2002.
8. זהו שמו של החוק שבעבר נקרא "חוק הבזק". בתיקון התשס"א (מס' 2) לא ניתנה הוראה לשינוי השם בסעיף זה לשם החדש.
9. הוראות פרק זה יחולו על האזורים המפורטים להלן: אזור עיריית ירושלים (ק"ת 3820, התשל"ח, עמ' 776 שתחילתו ביום 2.4.1978); אזור מחוז חיפה ועיריית נצרת (ק"ת 3933, התשל"ט, עמ' 482 שתחילתו ביום 15.2.1979); אזור עיריית נצרת עילית (ק"ת 3955, התשל"ט, עמ' 820); אזורי עיריית תל-אביב ועיריית אילת (ק"ת 4254, התשמ"א, עמ' 1232); אזור עיריית רחובות (ק"ת 4331, התשמ"ב, עמ' 783 שתחילתו ביום 1.7.1982); אזור מחוז המרכז (ק"ת 4411, התשמ"ג, עמ' 26 שתחילתו ביום 1.11.1982); אזור מחוז תל-אביב (ק"ת 4453, התשמ"ג (20.1.1983), עמ' 671); אזור עיריית אשדוד (ק"ת 4846, התשמ"ה (4.8.1985), עמ' 1802 שתחילתו ביום 1.7.1985); אזור מחוז הדרום (ק"ת 4881, התשמ"ו (12.12.1985), עמ' 266 שתחילתו ביום 1.1.1986); אזור מחוז ירושלים (ק"ת 4941, התשמ"ו (19.6.1986), עמ' 1026); אזור מחוז הצפון (ק"ת 5269, התש"ן (24.5.1990), עמ' 662).
10. כך במקור. צריך להיות, כנראה: "לאחר".
11. התוצאות האמורות בסעיף 127(ב) לחוק זה לפני שתוקן בתיקון התשל"ג, יהיו גם להערת אזהרה שנרשמה לפני תחילת חוק תיקון התשל"ג אם הוטל עיקול, ניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת רגל או צו פירוק או נתמנה כונס נכסים אחרי תחילת חוק התיקון (סעיף 4 לחוק התיקון).
12. אין בהוראות סעיף (ב1), שהוסף בתיקון התשנ"ה, כדי לשנות זכויות של צדדים שנקבעו בפסק דין סופי שניתן לפני יום תחילתו של חוק זה. הוראות סעיף זה יחולו גם על הערת אזהרה שנרשמה לפני תחילת תיקון התשנ"ה.
13. תוקן לפני תחילתו של סעיף זה רישום הגבולות או השטח במקרקעין לא-מוסדרים על פי בקשת בעל זכות בקרקע או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו, רואים את התיקון כאילו נעשה כדין; אולם אם פגע הרישום במקרקעין סמוכים ולא ניתנה אותה שעה לכל מי שהתיקון עלול להשפיע על זכויותיו הזדמנות להשמיע טענותיו, רשאי הוא לבקש את תיקון הרישום או ביטולו.

14. סעיף-קטן (ב) בוטל בתיקון התשל"ה ותחילתו של הביטול מיום תחילתו של החוק המתקן. ואולם אין בהוראה זו כדי לפגוע בתקפו של רישום שנעשה לפי סעיף 157(ב) לפני פרסום החוק המתקן ברשומות (7.8.1975).
15. תחילתו של סימן א'1 בתום שלושה חדשים מיום 23.1.1992.