

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

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

1. בחוק זה –
- "בית משותף", "בעל דירה", "דירה", "רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין;
- "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;
- "הרחבה" – הגדלה של שטח דירה קיימת;
- "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
- "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 (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.
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.
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.
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

(תיקון מס' 1)
תשע"א-2011

(תיקון מס' 1)
תשע"א-2011

ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק

עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף

עבודה שמטרתה הרחבת דירה

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

* 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"ה 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"ו מס' 2595 מיום 10.1.2017 עמ' 328.

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 להתנותה 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.

(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)
תשע"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 והשלכותיה; והוראות סעיף 5(ב) ו-1(ג) יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים.

הריסת בניין קיים
והקמתו מחדש
(תיקון מס' 2)
תשע"ב-2012

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

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".

הגשת תביעה למפקח

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 (פיצויים), התשס"ו-2016.

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' 4)
תשע"ו-2016

(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.

אופן מתן הסכמה
לביצוע עבודה ברכוש
משותף

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.

נשיאה בהוצאות
עבודה

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

חובת חיזוק הבית המשותף

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

נשיאה בהוצאות חיזוק

(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).

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

בית מורכב

(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 159" יבוא "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, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)