

מקרקעין

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

תוכן ענינים

7	פרק א: פרשנות	
7	הגדרות	סעיף 1
8	בעלות	סעיף 2
8	שכירות חוק השכירות והשאילה תשלא 1971	סעיף 3
9	משכנתה	סעיף 4
9	זיקת הנאה	סעיף 5
9	פרק ב: עסקאות ורישומן	
9	עסקה במקרקעין	סעיף 6
9	גמר העסקה	סעיף 7
9	צורתה של התחייבות	סעיף 8
9	עסקאות נוגדות	סעיף 9
9	רכישה בתום לב	סעיף 10
9	פרק ג: בעלות והחזקה	
9	עומק וגובה	סעיף 11
9	המחובר לקרקע	סעיף 12
9	היקף העסקה במקרקעין	סעיף 13
9	הגבלת זכויות	סעיף 14
9	החזקה	סעיף 15
9	תביעה למסירת מקרקעין	סעיף 16
9	תביעה למניעת הפרעה	סעיף 17
9	שימוש בכוח נגד הסגת גבול	סעיף 18
9	החזרת גזלה	סעיף 19
10	שמירת תרופות	סעיף 20
10	פרק ד: בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת	
10	ברירת בעל המקרקעין	סעיף 21
10	ביצוע הברירה	סעיף 22
10	זכות המקיים לרכישת המקרקעין	סעיף 23
10	תשלום בעד שימוש	סעיף 24
10	תנאי התשלום	סעיף 25
10	קיצוז	סעיף 26
10	פרק ה: שיתוף במקרקעין	
10	בעלות משותפת במקרקעין	סעיף 27
10	שיעור חלקו של שותף	סעיף 28
10	הסכם שיתוף	סעיף 29
11	ניהול ושימוש	סעיף 30
11	זכותו של שותף יחיד	סעיף 31
11	נשיאת הוצאות	סעיף 32
11	תשלום בעד שימוש	סעיף 33

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

נוסח מלא ומעודכן

11	זכות השותף לעשות בחלקו	סעיף 34
11	הזכות לפירות	סעיף 35
11	קיצוז	סעיף 36
11	הזכות לתבוע פירוק השיתוף	סעיף 37
11	פירוק על פי הסכם או צו בית המשפט	סעיף 38
11	פירוק דרך חלוקה	סעיף 39
12	פירוק דרך מכירה	סעיף 40
12	דירת מגורים של בני זוג	סעיף 40א
12	פירוק במקרים מיוחדים	סעיף 41
12	פירוק דרך הפיכה לבית משותף	סעיף 42
12	משאלות השותפים	סעיף 43
12	ניהול ושימוש עד לפירוק	סעיף 44
12	שיתוף בזכויות אחרות	סעיף 45
12	פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין	סעיף 46
12	פירוק השיתוף דרך חלוקה	סעיף 47
12	פירוק השיתוף דרך מכירה	סעיף 48
13	בעלות ושימוש	סעיף 49
13	פירות שנשרו לתחום אחר	סעיף 50
13	צמחים הגדלים סמוך למיצר	סעיף 51
13	פרק ו: בתים משותפים	
13	הגדרות	סעיף 52
13	תחולת דיני מקרקעין	סעיף 53
13	בעלות נפרדת בדירות	סעיף 54
13	חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות	סעיף 55
14	אי תחולת פרק ה	סעיף 56
14	החלק ברכוש המשותף	סעיף 57
14	נשיאת הוצאות	סעיף 58
14	בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים	סעיף 59
14	התקנת דוד שמש	סעיף 59א
15	הינתקות ממערכת חימום מרכזית	סעיף 59ב
15	התאמות לאדם עם מוגבלות	סעיף 59ג
16	החלפת ספק גז	סעיף 59ד
16	מיתקני גז	סעיף 59ה
16	התקנת	סעיף 59ו
17	הפעלת מעלית כמעלית שבת	סעיף 59ז
17	בית משותף שנהרס	סעיף 60
18	תקנון	סעיף 61
18	תקנון מוסכם	סעיף 62
18	תקנון שנערך על ידי יחיד	סעיף 63
18	התקנון המצוי	סעיף 64
18	נציגות הבית המשותף	סעיף 65
18	הנציגות הראשונה	סעיף 66
18	הנוהל באין נציגות	סעיף 67
19	השכר לנציגות	סעיף 68
19	הנציגות—מורשה של בעלי הדירות	סעיף 69
19	אסיפה כללית	סעיף 70
19	החלטות בעלי הדירות	סעיף 71

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

נוסח מלא ומעודכן

19	הגדרות	סעיף 71א
19	שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה	סעיף 71ב
20	הגשת תביעה למפקח	סעיף 71ג
20	תחולה	סעיף 71ד
20	סמכות להכריע בסכסוכים	סעיף 72
20	הזכות לתבוע בסכסוך	סעיף 73
20	סמכויות המפקח	סעיף 74
20	דיון בסכסוך	סעיף 75
21	אכיפתם של החלטות וצווים	סעיף 76
21	ערעור	סעיף 77
21	פרק ו: 1 בתים שאינם רשומים כבתים משותפים	
21	הגדרות	סעיף 77א
21	תחולת הוראות של פרק ו	סעיף 77ב
21	תקנון	סעיף 77ג
21	הנציגות הראשונה	סעיף 77ד
21	הנוהל באין נציגות	סעיף 77ה
22	דין בית שנרשם	סעיף 77ו
22	פרק ז: זכויות במקרקעי הזולת	
22	שכירות של חלק מסויים של מקרקעין	סעיף 78
22	דינה של שכירות קצרה	סעיף 79
22	שכירות קצרה נוגדת	סעיף 80
22	שיעבוד שכירות במשכנתה או בזיקת הנאה	סעיף 81
22	חוק תשלא 1971	סעיף 82
22	השאלה חוק תשלא 1971	סעיף 83
22	דיני השכירות וחוקי הגנת הדייר	סעיף 84
22	זכות הממשכן במקרקעין הממושכנים	סעיף 85
22	דרגה שנתפנתה	סעיף 86
22	העברת המשכנתה	סעיף 87
23	פדיון המשכנתה לפני המועד לקיום החוב	סעיף 88
23	הפקדת הפרעון בלשכה	סעיף 89
23	מימוש המשכנתה	סעיף 90
23	תחולת חוק המשכון	סעיף 91
23	הזכאים	סעיף 92
23	צורות הזיקה	סעיף 93
23	זיקה מכוח שנים	סעיף 94
23	העברת הזיקה	סעיף 95
23	תקופת הזיקה ותנאיה	סעיף 96
23	חלוקת המקרקעין	סעיף 97
23	זיקה בין מקרקעי בעל אחד	סעיף 98
24	זכות קדימה על פי הסכם	סעיף 99
24	זכות קדימה בין יורשים	סעיף 100
24	זכות קדימה בין בני זוג	סעיף 101
24	רכישה על פי זכות קדימה	סעיף 102
24	העברת המקרקעין	סעיף 103
24	אי תחולה על מתנות	סעיף 104
24	אי רישום העברות	סעיף 105
24	זכות קדימה לגבי חכירה לדורות	סעיף 106

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

נוסח מלא ומעודכן

24	פרק ה: מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד	
24	הגדרות	סעיף 107
25	מקרקעין תת ימיים	סעיף 108
25	רישום של מקרקעי יעוד	סעיף 109
25	הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור	סעיף 110
25	איסור עסקאות במקרקעי יעוד	סעיף 111
25	אי תחולה	סעיף 112
25	התיישנות	סעיף 113
25	שמירת דינים	סעיף 114
25	פרק ט: המרשם	
25	לשכת רישום	סעיף 115
25	רשמים	סעיף 116
25	מפקחים	סעיף 117
25	הממונה על המרשם	סעיף 118
26	פרסום ברשומות	סעיף 119
26	סמכויות חקירה	סעיף 120
26	ערר לממונה	סעיף 121
26	ערעור לבית המשפט	סעיף 122
26	הפנקסים	סעיף 123
26	עיון בפנקסים	סעיף 124
26	כוח ההוכחה של רישום	סעיף 125
26	הערת אזהרה	סעיף 126
26	תוצאות של הערת אזהרה	סעיף 127
27	הערה על צורך בהסכמה	סעיף 128
27	הערה על הגבלת כשרות	סעיף 129
27	הערה על פי צו בית משפט	סעיף 130
27	תוצאה של רישום הערה	סעיף 131
27	מחיקת הערה	סעיף 132
27	הערות אחרות	סעיף 133
27	זכות לרישום ראשון	סעיף 134
27	זכות לחידוש רישום	סעיף 135
28	תיקון רישום שטח או גבולות	סעיף 135א
28	פרסום והתנגדות	סעיף 136
28	ההחלטה בבקשת רישום או חידוש	סעיף 137
28	רישום של מקרקעין ללא בעלים	סעיף 138
28	כוחו של הרישום	סעיף 139
28	הגבלת תחולה	סעיף 140
28	פנקס בתים משותפים	סעיף 141
28	בית הראוי להירשם בפנקס	סעיף 142
28	צו רישום	סעיף 143
28	רישום שכירות וזכויות אחרות	סעיף 144
29	תיקון צו רישום	סעיף 145
29	ביטול רישומו של בית משותף	סעיף 146
29	הרישום החדש בפנקסים	סעיף 147
29	רישום שכירות וזכויות אחרות	סעיף 148
29	סמכות של שר המשפטים	סעיף 149
29	שיעורי אגרה לפי שווי	סעיף 150

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

נוסח מלא ומעודכן

29	תשלום אגרה כתנאי לרישום	סעיף 151
30	פרק י: שונות	
30	ביטול סיווג	סעיף 152
30	מקרקעין מסוג מירי	סעיף 153
30	מקרקעין מסוג מתרוכה	סעיף 154
30	מקרקעין מסוג מואת	סעיף 155
30	שמירת זכויות	סעיף 156
30	מחוברים שנרשמו בנפרד מן הקרקע	סעיף 157
30	הגבלת משך תקפו של עיקול ומחיקתו	סעיף 157א
30	ביטולים	סעיף 158
31	אי תחולת הוראות מסויימות	סעיף 159
31	עצמאות החוק	סעיף 160
31	שלילת זכויות שביושר	סעיף 161
31	שמירת דינים	סעיף 162
31	תחולה	סעיף 163
31	תיקון פקודת הפרשנות	סעיף 164
31	תיקון פקודת הנזיקין	סעיף 165
31	הוראות מעבר	סעיף 166
31	קיום מינויים, רישומים וכו'	סעיף 167
31	ביצוע ותקנות	סעיף 168
32	תחילה	סעיף 169
32	ללא כותרת	סעיף 170
32	תוספת	
32	הגדרות	סעיף 1
32	שינויים ותיקונים בדירה	סעיף 2
32	הזכות לתבוע תיקונים	סעיף 3
32	עבודות לבדק הרכוש	סעיף 4
32	אסיפה כללית רגילה	סעיף 5
33	אסיפה כללית שלא מן המנין	סעיף 6
33	כינוס אסיפה	סעיף 7
33	המנין באסיפה	סעיף 8
33	סדר היום באסיפה	סעיף 9
33	יור ומזכיר מוסמך	סעיף 10
33	דחיית האסיפה	סעיף 11
33	החלטות	סעיף 12
33	הצבעות	סעיף 13
33	באי כוח	סעיף 14
33	הנציגות	סעיף 15
34	חשבונות	סעיף 16
34	תוספת שניה	
34	חלק א	
34	התאמות שאינן טעונות הסכמה	
35	חלק ב	
35	התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי הדירות	
35	חלק ג	
35	התאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים	
35	מן הדירות	

35	חלק ד	
35	טופס אישור רופא/פיזיותרפיסט/מרפא בעיסוק*, בדבר הצורך בהתאמה	

מקרקעין

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969⁽¹⁾

פרק א': פרשנות

1. בחוק זה —

"מקרקעין" — קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה;

"מקרקעין מוסדרים" — מקרקעין שנרשמו לאחר הסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969;

"רישום" — רישום בפנקסי המקרקעין המתנהלים לפי חוק זה או התקנות על פיו;

"רשם" — רשם שנתמנה לפי סעיף 116 ללשכה שבאזור פעולתה נמצאים המקרקעין הנדונים, לרבות סגן רשם הממונה על המרשם ומי שהוסמך בסמכויות של ממונה על המרשם לפי סעיף 118;

(1) פורסם ס"ח מס' 575 מיום י"ב באב תשכ"ט (27.7.1969) עמ' 259.

תוקן ס"ח מס' 633 מיום י"ד באב תשל"א (5.8.1971) עמ' 164 (חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971).

ס"ח מס' 673 מיום י"ז בטבת תשל"ג (22.12.1972) עמ' 18.

ס"ח מס' 745 מיום ה' באלול תשל"ד (23.8.1974) עמ' 135.

ס"ח מס' 778 מיום ל' באב תשל"ה (7.8.1975) עמ' 210 (ה"ח תשל"ג מס' 1072 עמ' 357).

ס"ח תשל"ז מס' 867 מיום 12.8.1977 עמ' 312 (ה"ח תשל"ו מס' 1243 עמ' 256).

ס"ח תשל"ח מס' 893 מיום 10.4.1978 עמ' 121 — חוק (מס' 6) תשל"ח-1978 (ה"ח תשל"ח מס' 1319 עמ' 66).

ס"ח תשל"ט מס' 917 מיום 30.11.1978 עמ' 20 — חוק (מס' 7) תשל"ט-1978 (ה"ח תשל"ח מס' 1345 עמ' 216) — ראה להלן בעמ' 19197.

ס"ח תשמ"א מס' 1005 מיום 12.2.1981, עמ' 105 (סעיף 7 לחוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), תשמ"א-1981; ראה להלן בעמ' 19485).

ס"ח תשמ"ד מס' 1096 מיום 30.11.1983 עמ' 12 — חוק (מס' 9) תשמ"ד-1983 (ה"ח תשמ"ג מס' 1632 עמ' 198).

ס"ח תשמ"ח מס' 1228 מיום 19.11.1987 עמ' 6 — חוק (מס' 10) תשמ"ח-1987 (ה"ח תשמ"ו מס' 1774 עמ' 180).

(ראה המשך הערה (1))

"מפקח" - מפקח שנתמנה לפי סעיף 117 ושבאזור סמכותו

נמצאים המקרקעין הנדרונים;

"הממונה על המרשם" - לרבות סגן הממונה על המרשם ומי שהוסמך בסמכויות של ממונה על המרשם לפי סעיף 118;
"שכירות" - לרבות שכירות משנה.

בעלות

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

3. שכירות מקרקעין 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".

שכירות
חוק השכירות
והשאילה
תשל"א-1971

(המשך הערה (1))

ס"ח תשמ"ח מס' 1244 מיום 25.3.1988 עמ' 54 — חוק (מס' 11) תשמ"ח-1988 (ה"ח תשמ"ח מס' 1872 עמ' 132).

ס"ח תשמ"ח מס' 1259 מיום 27.7.1988 עמ' 154 — סעיף 49 לחוק התכנון והבניה (מס' 26) תשמ"ח-1988; ראה לעיל בעמ' 2696.

ס"ח תשנ"א מס' 1350 מיום 26.3.1991 עמ' 117 — חוק (מס' 13) תשנ"א-1991 (ה"ח תש"ן מס' 1992 עמ' 194); תחילתו ביום 1.6.1991.

ס"ח תשנ"ב מס' 1380 מיום 23.1.1992 עמ' 58 — חוק (מס' 14) תשנ"ב-1992 (ה"ח תשנ"ב מס' 2090 עמ' 82).

ס"ח תשנ"ד מס' 1472 מיום 8.7.1994 עמ' 244 — חוק (מס' 15) תשנ"ד-1994 (ה"ח תשנ"ד מס' 2274 עמ' 466); תחילתו 30 ימים מיום פרסומו.

ס"ח תשנ"ד מס' 1482 מיום 5.9.1994 עמ' 364 — חוק (מס' 16) תשנ"ד-1994 (ה"ח תשנ"ד: מס' 2295 עמ' 564 ומס' 2303 עמ' 629 ו-630).

ס"ח תשנ"ה מס' 1507 מיום 2.3.1995 עמ' 138 — חוק (מס' 17) תשנ"ה-1995 (ה"ח תשנ"ד מס' 2293 עמ' 553).

ס"ח תשנ"ה מס' 1518 מיום 11.4.1995 עמ' 188 — חוק (מס' 18) תשנ"ה-1995 (ה"ח תשנ"ה מס' 2322 עמ' 114).

ס"ח תשנ"ו מס' 1584 מיום 21.3.1996 עמ' 248 — חוק (מס' 19) תשנ"ו-1996 (ה"ח תשנ"ו מס' 2491 עמ' 497).

ס"ח תשנ"ז מס' 1634 מיום 5.8.1997 עמ' 216 — חוק (מס' 20) תשנ"ז-1997 — סעיף 5 לחוק הבזק (מס' 17), תשנ"ז-1997.

ס"ח תשס"א מס' 1805 מיום 7.8.2001 עמ' 519 — חוק (מס' 21) תשס"א-2001 — סעיף 3 לחוק התקנת מעליות שבת בבנינים ציבוריים ובבניני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), תשס"א-2001; ראה לעיל בעמ' 8823.

ס"ח תשס"א מס' 1807 מיום 9.8.2001 עמ' 560 — חוק (מס' 22) תשס"א-2001 — סעיף 97 לחוק הבזק (מס' 25) תשס"א-2001; ראה לעיל בעמ' 970; כ"כ ראה שם את הסעיפים 101 ו-102 בענין הוראות מעבר ותחילה.

ס"ח תשס"ב מס' 1814 מיום 18.12.2001 עמ' 33 (ה"ח תשס"א מס' 3022 עמ' 741) — חוק (מס' 23) תשס"ב-2001.

ס"ח תשס"ב מס' 1856 מיום 10.7.2002 עמ' 474 (ה"ח תשס"ב מס' 3046 עמ' 115) — תיקון מס' 24.

משכנתה	4. משכנתה היא מישכון של מקרקעין.
זיקת- הנאה	5. זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם.
	פרק ב': עסקאות ורישומן
עסקה במקרקעין	6. עסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.
גמר העסקה	7. (א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום. (ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.
צורתה של התחייבות	8. התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.
עסקאות נוגדות	9. התחייב אדם לעשות עסקה במקרקעין ולפני שנגמרה העסקה ברישום חזר והתחייב כלפי אדם אחר לעסקה נוגדת, זכותו של בעל העסקה הראשונה עדיפה, אך אם השני פעל בתום- לב ובתמורה והעסקה 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. עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין, והכל כשאין בחוק הוראה אחרת.
הגבלת זכויות	14. בעלות וזכויות 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" — 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	18. (א) המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו או שלילת שליטתו בהם שלא כדין.
חוקתשמ"א-1981*	(ב) תפס אדם את המקרקעין שלא כדין רשאי המחזיק בהם כדין, תוך שלושים ימים מיום התפיסה, להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאו מהם.*
החזרת גזלה	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.

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

שמירת תרופות

פרק ד': בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת

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 — המקיים) שיסלקם ויחזיר את המקרקעין לקדמותם.

ברירת בעל המקרקעין

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

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

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

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

ביצוע הברירה

* סעיף 18 (ב) הוחלף ע"י סעיף 7 לחוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), תשמ"א-1981. ראה להלן בעמ' 19485.

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

זכות המקיים לרכישת המקרקעין

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

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

(3) רכישת המקרקעין על ידי המקיים 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 המקיים.

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

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

תשלום בעד שימוש

25. בית המשפט רשאי להתיר לבעל המקרקעין לשלם למקיים 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.

תנאי התשלום

26. חובות שבעל המקרקעין והמקיים חבים זה לזה לפי פרק זה ניתנים לקיזוז.

קיזוז

פרק ה': שיתוף במקרקעין

סימן א': יחסי השיתוף

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

בעלות משותפת במקרקעין

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

שיעור חלקו של שותף

29. (א) הסכם בין השותפים בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר

הסכם שיתוף

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.

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

ניהול ושימוש

(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.

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

זכותו של שותף יחיד

(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.

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

נשיאת הוצאות

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

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

תשלום בעד שימוש

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

זכות השותף לעשות בחלקו

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

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

הזכות לפירות

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

קיזוז

סימן ב': פירוק השיתוף

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

הזכות לתבוע 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.

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 והבניה, תשכ"ה-1965, וכל חיקוק אחר בנדון.

פירוק על פי הסכם או צו

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

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

פירוק דרך חלוקה

(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.

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.

פירוק דרך מכירה

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

40א. (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.

דירת מגורים של בני זוג חוק (מס' 17) תשנ"ה-1995

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

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

פירוק במקרים מיוחדים

(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.

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.

פירוק דרך הפיכה לבית משותף

(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.

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

משאלות השותפים

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

ניהול ושימוש עד לפירוק

45. הוראות הסימן הקודם והסימן הזה, ככל שהן נוגעות לענין, יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על זכויות אחרות במקרקעין כשהן של כמה בני אדם.

שיתוף בזכויות אחרות

סימן ג': בניה ונטיעה במקרקעין משותפים

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

פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין

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 חלוקה

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

פירוק השיתוף דרך

ממכירת המקרקעין בלי המחוברים, ישלם השותף המקים לשותפים האחרים את ההפרש לפי חלקיהם במקרקעין.

סימן ד': מחוברים שבמיצר

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.

בעלות ושימוש

(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.

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.

פירות שנשרו לתחום

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 השרשים, 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.

צמחים הגדלים סמוך למיצר

פרק ו': בתים משותפים

סימן א': הוראות כלליות

52. בפרק זה, וכן בסימן ד' לפרק ט' —

הגדרות

"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 מסוימת.

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.

תחולת דיני מקרקעין

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

בעלות נפרדת בדירות

סימן ב': דירות ורכוש משותף

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

חלקי הרכוש המשותף לצמודים לדירות

(ב) עיסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד אליה, ואין תוקף לעסקה 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, מעליות, 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.

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

א-י-תחולת פרק ה'

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

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.

החלק ברכוש המשותף

(ב) בחישוב שטח הרצפה לענין סעיף קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחים 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 — בשיעור שקבע המפקח לפי הנסיבות.

58. (א) בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר. לענין זה, "החזקה תקינה" — שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.

נשיאת הוצאות חוק (מס' 9) תשמ"ד-1983

(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.

חוק (מס' 14) תשנ"ב-1992

59. (א) מקום שבית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן — 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 ההחזקה והניהול 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.

בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים חוק (מס' 14) תשנ"ב-1992

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

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

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 — דוד שמש), ולהתקין בדרך סבירה את המיתקנים הקשורים לכך והצינורות להולכת המים לדירתו, ובלבד שנתקיימו כל אלה:

התקנת דוד שמש חוק (מס' 10) תשמ"ח-1987

(1) הוא קיבל היתר להתקנה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"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.

59ב. (א) בעל דירה רשאי להינתק על חשבונו מהמערכת המרכזית לחימום מים או להסקה (להלן - 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.

59ג. (א) בסעיף זה -

"אדם עם מוגבלות" - כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998;
 "הנציבות" - נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998;

"רופא" - רופא מורשה לפי פקודת הרופאים [נוסח חדש], תשל"ז-

1976.

* תחילתו של סעיף 59ב, בתום שלושה חדשים מיום פרסומו של חוק (מס' 10) תשמ"ח-1987.

(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 - התאמה), ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) היה ביצוע ההתאמה עבודה או שימוש הטעונים היתר לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"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 יאחר 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 (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.
- 59ד. (א) בסעיף זה, "מערכת גז מרכזית" - מערכת 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.
- 59ה. (א) מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית בבית משותף שנועדו לשמש דירה מסוימת בלבד, יהיו 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, יהיו חלק מהרכוש המשותף.
- (ג) הוראה, בתקנון או בחוזה, העומדת בסתירה לסעיפים קטנים (א) או (ב) - בטלה, זולת אם היא מיטיבה עם בעלי הדירות.
- 59ו. (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, תשכ"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;

החלפת ספק גז
חוק (מס' 13)
תשנ"א-1991
חוק (מס' 15)
תשנ"ד-1994

מיתקני גז
חוק (מס' 13)
תשנ"א-1991

התקנת
חוק (מס' 19)
תשנ"ו-1996

(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.

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.

הפעלת מעלית כמעלית שבת חוק (מס' 21)* תשס"א-2001

* ראה לעיל בעמ' 8823 את סעיף 3 לחוק התקנת מעליות שבת בכנינים ציבוריים ובכניני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), תשס"א-2001; כ"כ ראה בעמ' 8824 את סעיף 4 בענין תחולה.

(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 המחוייבים.

(ח) בסעיף זה —

"מנגנון פיקוד שבת" — כהגדרתו בחוק התקנת מעליות שבת בכנינים ציבוריים ובכניני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), תשס"א-2001;

"מעלית שבת" — מעלית שבה מותקן מנגנון פיקוד שבת ושהתקיימו לגביה הוראות סעיף קטן (א).

60. (א) נהרס בית משותף, כולו או מקצתו, מכל סיבה שהיא, ובעלי הדירות שלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (להלן — 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.

בית משותף שנהרס

(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 משהה 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 — למי שקבע המפקח, ועל רישומה על שמו של אותו אדם לאחר שישולם לבעל הדירה, או יופקד ביד 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 מסמכיותו לפי סעיף זה, דינה כדין תביעה לפני המפקח לפי סימן ד'.

סימן ג': ניהול הבית המשותף

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

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. תקנון מוסכם

(א1) הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145. חוק (מס' 14)
תשנ"ב-1992

(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.

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

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. התקנון המצוי

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

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. הנציגות הראשונה

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

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. הנהלה באין נציגות

(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 שנוכח כי בנסיבות המקרה כינוס האסיפה לא יהיה מעשי.

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.
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.
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.
71. (א) החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם לתקנון ונרשמה בספר ההחלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל דירה בשעת קבלת ההחלטה ובין שהיה לבעל דירה אחרי קבלתה; ספר ההחלטות יהיה פתוח לעיון בכל עת סבירה לכל בעל דירה.
- (ב) 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.
- סימן ג:1 שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה
- 71א. בסימן זה:
- "חוק התכנון והבניה" — חוק התכנון והבניה, תשכ"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.
- 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.
- (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 יראה 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.

הנציגות—מורשה של בעלי הדירות

אסיפה כללית חוק (מס' 14) תשנ"ב-1992

החלטות בעלי הדירות (תיקון מס' 24) תשס"ב-2002

חוק (מס' 18) תשנ"ה-1995

הגדרות חוק (מס' 18) תשנ"ה-1995

שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה חוק (מס' 18) תשנ"ה-1995

* הוראה זו תחול גם לענין מתחזק שחווה עמו נכרת לפני תחילתו של חוק זה.

(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.

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.

הגשת תביעה
למפקח
חוק (מס' 18)
תשנ"ה-1995

(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.

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

תחולה
חוק (מס' 18)
תשנ"ה-1995

(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

72. (א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59, 59א עד 159 או לפי סעיפים 6 עד 21, 21ב ו-27 לחוק הבזק, תשמ"ב-1982 יכריע בו המפקח.

סמכות להכריע
בסכסוכים
חוק (מס' 10)
תשמ"ח-1987
חוק (מס' 13)
תשנ"א-1991
חוק (מס' 14)
תשנ"ב-1992
חוק (מס' 19)
תשנ"ו-1996
חוק (מס' 20)
תשנ"ז-1997
חוק (מס' 21)*
תשס"א-2001
חוק (מס' 23)**
תשס"א-2001
(תיקון מס' 24)
תשס"ב-2002

(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 שמתזיק הדירה מטעם (תיקון מס' 24) תשס"ב-2002 בעל הדירה או המתחזק הוא צד לסכסוך, ואם היתה דירה מוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות — 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.

73. ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של המפקח:

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

(2) נציגות הבית המשותף.

זכות לתבוע
בסכסוך

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

סמכויות המפקח

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.

דיון בסכסוך
חוק (מס' 14)
תשנ"ב-1992

(ב) התחיל מפקח לדון 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.

* ראה לעיל בעמ' 8823 את סעיף 3 לחוק התקנת מעליות שבת בכנינים ציבוריים ובכניני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה) תשס"א-2001; כ"כ ראה שם את סעיף 4 בענין תחולה.

** ראה לעיל בעמ' 970 את סעיף 97 לחוק הבזק (מס' 25) תשס"א-2001; כ"כ ראה שם את הסעיפים 101 ו-102 בענין הוראות מעבר ותחילה.

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.

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, תשי"ז-1957.

פרק ו': 1 בתים שאינם רשומים כבתים משותפים

77א. בפרק זה —

"בית" — מבנה של קבע, שיש בו לפחות שתי דירות, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה, ואינו רשום כבית משותף;

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

"בעל דירה" — 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" — כל חלקי הבית חוץ מהדירות, 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 מסוימת.

77ב. סעיפים 56, 57, 58, 59, 59א עד 62(א), 65, 68 עד 70, 71, 71א עד 71ד, ו-72 עד 77 יחולו על בית לפי פרק זה, בשינויים המחוייבים.

77ג. בית יתנהל לפי התקנון המצוי שבתוספת.

77ד. (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.

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

אכיפתם של החלטות וצווים

ערעור

חוק (מס' 5) תשל"ז-1977 הגדרות

תחולת הוראות של פרק ו' חוק (מס' 10) תשמ"ח-1987 חוק (מס' 13) תשנ"א-1991 חוק (מס' 14) תשנ"ב-1992 חוק (מס' 18) תשנ"ה-1995 חוק (מס' 19) תשנ"ו-1996 חוק (מס' 21) תשס"א-2001

תקנון

הנציגות הראשונה

הנוהל באין נציגות

קביעת שכרה ומעמדה.

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

(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

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

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

(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.

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. שכירות קצרה נוגדת

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

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

82. (בוטל). חוק תשל"א-1971

83. הוראות פרק זה, יחולו, בשינויים המחוייבים, על הזכות להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות, שהוקנתה שלא בתמורה. השאלה חוק תשל"א-1971

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

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

סימן ב': משכנתה

85. (א) משכנתה אינה פוגעת בזכותו של בעל המקרקעין להחזיק בהם, להשתמש בהם ולעשות בהם כל עסקה, והכל בכפוף למוסכם בתנאי המשכנתה. זכות הממשכן במקרקעין הממושכנים

(ב) עסקה שבעל המקרקעין עשה בהם לאחר שמושכנו, אין בה כדי לגרוע מזכותו של בעל המשכנתה לממש אותה, ואין לעסקה כזאת תוקף כלפי מי שרכש את המקרקעין בהוצאה לפועל של המשכנתה.

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. דרגה שנתפנתה

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 העברת המשכנתה

המקרקעין.

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

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

פדיון המשכנתה לפני המועד לקיום החוב

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.

הפקדת הפרעון בלשכה

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

מימוש המשכנתה

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

תחולת חוק המשכון

סימן ג': זיקת הנאה

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

הזכאים

93. (א) זיקת הנאה יכול שתקבע —

צורות הזיקה

(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.

חוק (מס' 14) תשנ"ב-1992 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 שמשתמש בזכות כאמור, לרבות הודעה לציבור, שהוא מתנגד לשימוש בזכות, מפסיקה את התקופה האמורה בסעיף קטן (א).

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.

העברת הזיקה

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.

תקופת הזיקה ותנאיה

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

חלוקת המקרקעין

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

זיקה בין מקרקעי בעל אחד

(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.

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.
100. (א) מקרקעין שהם משק חקלאי כמשמעותו בסעיף 114 לחוק הירושה, תשכ"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.
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.
102. (א) הצעה לבעל זכות קדימה תהיה בכתב, שישלח 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 להפקידם 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.
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 — תימחק; לא העבירם תוך התקופה האמורה, לא יהיה רשאי להעבירם אלא לאחר שהציעם שוב לבעל זכות הקדימה.
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.
105. לא תירשם העברת מקרקעין שקיימת לגביהם זכות קדימה, אלא מאחר שנוכח הרשם כי נתמלאו הוראות פרק זה.
106. הוראות סימן זה בדבר העברת בעלות, יחולו, ככל שהן נוגעות לענין גם על העברה של חכירה לדורות.
- פרק ח': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד
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 —

זכות קדימה על פי הסכם

זכות קדימה בין יורשים

זכות קדימה בין בני זוג

רכישה על פי זכות קדימה

העברת המקרקעין

אי תחולה על מתנות

אי רישום העברות

זכות קדימה לגבי חכירה לדורות

הגדרות

- (1) שפת הים, 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 מקרקעין ציבור שנקבעו בתקנות, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, כמקרקעין יעוד לענין פרק זה.
108. מקרקעין הנמצאים מתחת למימי החופין של ישראל ומקרקעין הנמצאים מתחת למימי האגמים שבישראל הם של המדינה ונמנים על מקרקעין הציבור.
109. ברישום של מקרקעין יעוד יצויין היותם מקרקעין יעוד.
110. (א) מקרקעין יעוד לא ייהפכו למקרקעין ציבור שאינם מקרקעין יעוד אלא אם אישרה הממשלה או השר שקבעה לכך שחדלו לשמש ליעודם; הודעה על האישור תפורסם ברשומות וציון המקרקעין כמקרקעין יעוד יימחק.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) ייהפכו מקרקעין יעוד למקרקעין ציבור שאינם מקרקעין יעוד ויירשמו בהתאם לכך אם נועדו לשמש שלא למקרקעין יעוד באחת מתכניות אלה:
- (1) תכנית שאושרה סופית לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965;
- (2) תכנית שאושרה סופית לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד-1964.
111. במקרקעין 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.
112. במקרקעין ציבור לא יחול סעיף 23.
113. (א) במקרקעין יעוד אין התיישנות.
- (ב) במידה שלפי חוק זה חלה התיישנות במקרקעין ציבור שאינם מקרקעין יעוד, לא תתחיל תקופת ההתיישנות לפני היום שנרשמו על שם בעליהם.
- (ג) במקרקעין ציבור לא יחול סעיף 94.
114. הוראות פרק זה באות להוסיף על הוראות חוק-יסוד: מקרקעין ישראל, חוק מקרקעין ישראל, תש"ך-1960, וכל דין אחר החל על מקרקעין ציבור או סוג של מקרקעין ציבור, ולא לגרוע מהן.
- פרק ט': המרשם**
- סימן א': הוראות כלליות
115. שר המשפטים יקים לשכות רישום ויקבע את אזור פעולתן.
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. (*).
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.
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.

מקרקעין תת-ימיים

רישום של מקרקעין יעוד

הפיכת מקרקעין יעוד למקרקעין ציבור

חוק (מס' 7) תשל"ט-1978

חוק התכנון והבניה (מס' 26)* תשמ"ח-1988

איסור עסקאות במקרקעין יעוד

אי-תחולה

התיישנות

שמירת דינים

לשכת רישום

רשמים

חוק (מס' 3) תשל"ד-1974

מפקחים חוק (מס' 14) תשנ"ב-1992

חוק (מס' 3) תשל"ד-1974

הממונה על המרשם חוק (מס' 14) תשנ"ב-1992 חוק (מס' 3) תשל"ד-1974

- (ג) שר המשפטים רשאי להסמיך מפקח בסמכויות של הממונה על המרשם, כולן או מקצתן.
119. על הקמת לשכה וקביעת אזור פעולתה, על כל מינוי לפי פרק זה ועל קביעת אזור סמכותו של מפקח תפורסם הודעה ברשומות.
120. לממונה על המרשם ולכל מפקח יהיו הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 לחוק ועדות חקירה, תשכ"ט-1968, ככל שהדבר דרוש למילוי תפקידיהם.
121. (א) הרואה עצמו נפגע בהחלטה של רשם או מפקח — למעט החלטת מפקח לפי סימן ד' לפרק ר' — 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 עסקה לרישום לאחר שנרשמה, אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מכל סעד אחר בקשר לרישום.
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.
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 —
- (1) העסקאות 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.
124. הפנקסים המתנהלים בלשכה יהיו פתוחים לעיון הציבור, וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתקים מן הרשום בהם.
125. (א) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראייה חותכת לתכנון, אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.
- (ב) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא-מוסדרים יהווה ראייה לכאורה לתכנון.
- סימן ב': הערות
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 עסקה, או להימנע מעשות בהם עסקה, ירשום הרשם, על פי בקשת מי שהתחייב או מי שזכאי לפי ההתחייבות (להלן — הזכאי), 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.
127. (א) נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה 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

פרסום ברשומות

סמכויות חקירה

ערר לממונה

ערעור לבית המשפט

הפנקסים

עיון בפנקסים

כוח ההוכחה של רישום

הערת אזהרה חוק (מס' 2) תשל"ג-1972 חוק (מס' 16)* תשנ"ד-1994

תוצאות של הערת אזהרה חוק (מס' 2) תשל"ג-1972

העסקה מחמת פשיטת הרגל או הפירוק שהיתה עומדת אילו בוצעה העסקה במועדה, תעמוד גם נגד ההתחייבות האמורה. (*)

(ב) הערת אזהרה שנרשמה כאמור בסעיף 126, אינה טעונה רישום בכל מרשם או פנקס אחר המתנהל על-פי דין. **

חוק (מס' 16) ***
תשנ"ד-1994

(*) התוצאות האמורות בסעיף 127(ב) לחוק יהיו גם להערת אזהרה שנרשמה לפני תחילת התיקון לחוק מתשל"ג-1972 (להלן — החוק המתקן) אם הוטל עיקול, ניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת רגל או צו פירוק או נתמנה כונס נכסים אחרי תחילת החוק המתקן.

אין בחוק המתקן כדי למנוע מתן צו של ביצוע בעין, לפי הדין שעמד בתקפו ערב תחילת החוק העיקרי, בשל התחייבות לעשות עסקה במקרקעין שאדם התחייב בה בתקופה שבין תחילת החוק העיקרי לבין תחילת חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

* אין בחוק (מס' 16) תשנ"ד-1994 כדי לשנות זכויות של צדדים שנקבעו בפסק דין סופי שניתן לפני יום תחילתו של החוק (סעיף 3(א) לחוק (מס' 16) תשנ"ד-1994, בענין תחולה ושמירת זכויות).

** הוראות סעיף 127(ב) תחולנה גם על הערת אזהרה שנרשמה לפני תחילתו של חוק (מס' 16) תשנ"ד-1994 (סעיף 3(ב) לחוק (מס' 16) תשנ"ד-1994, בענין תחולה ושמירת זכויות).

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

חוק (מס' 6) תשל"ח-1978

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

הערה על צורך בהסכמה

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 מעונין או לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה, הערה על כך.

הערה על הגבלת כשרות

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

הערה על פי צו בית משפט

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

תוצאה של רישום הערה

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:

מחיקת הערה

(1) הצדדים המעונינים הסכימו למחיקה;

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

(3) (בוטל).

חוק (מס' 2) תשל"ג-1972

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

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

הערות אחרות

סימן ג': רישום ראשון וחידוש רישום

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

זכות לרישום ראשון

135. מקרקעין שרישומם הושמד או טושטש, כל התובע זכות בהם וכן היועץ המשפטי

זכות לחידוש רישום

לממשלה או נציגו רשאי לבקש חידוש הרישום.

135. א. 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.

תיקון רישום שטח או גבולות חוק (מס' 7) תשל"ט-1978

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

פרסום והתנגדות

(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.

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.

ההחלטה בבקשת רישום או חידוש חוק (מס' 7) תשל"ט-1978

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

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.

רישום של מקרקעין ללא בעלים

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

כוחו של הרישום חוק (מס' 7) תשל"ט-1978

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

הגבלת תחולה חוק (מס' 7) תשל"ט-1978

סימן ד': רישום בתים משותפים וביטולו

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

פנקס בתים משותפים

142. (א) בית שיש בו שתי דירות או יותר ואפשר לזהות כל אחת מהן כיחידה נפרדת, ניתן לרישום בפנקס.

בית הראוי להירשם בפנקס

(ב) שני בתים או יותר שבכל אחד מהם 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.

חוק (מס' 14) תשנ"ב-1992 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 המוחכרת 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 מוחכרת ערב הרישום, רשאים הצדדים, עקב הרישום, לבטל את החכירה ולהעביר את הבעלות בדירה לחוכר, ואם הסכימו לעשות כן, יהיה צו הרישום בהתאם לכך.

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).

רישום שכירות זכויות אחרות

(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 שנרשמת השכירות בהתאם לסעיף (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.

חוק (מס' 6)
תשל"ח-1978

(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.

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.

תיקון צו רישום

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

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.

ביטול רישומו
של בית משותף

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

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.

הרישום החדש
בפנקסים

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

רישום שכירות
חכויית אחרות

(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

149. (א) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות אגרות לענין חוק זה וכן רשאי הוא לקבוע מי יהיה חייב בתשלום האגרה.

סמכות של שר
המשפטים

(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.

150. (א) שר המשפטים רשאי לקבוע אגרה בסכום קבוע או שיעורי אגרה לפי שווי המקרקעין או העסקה.

שיעורי אגרה
לפי שווי

(ב) נקבעה אגרה לפי שווי המקרקעין או העסקה, יקבע שר המשפטים בתקנות מי יעשה את השומה, ועל החלטת השומה יחולו הוראות הסעיפים 121 ו-122, בשינויים המחוייבים.

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.

תשלום אגרה
כתנאי לרישום

פרק י': שונות

סימן א': ביטול סוגי מקרקעין

152. סיווג המקרקעין לסוגים שונים שהיה קיים ערב תחילתו של חוק זה מכוח החקיקה העותמנית — בטל. ביטול סיווג
153. מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מירי", הבעלות בהם תהיה בעלות מלאה בהתאם להוראות חוק זה. מקרקעין מסוג "מירי"
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. מקרקעין מסוג "מתרוכה"
- (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.
155. מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מואת" יירשמו על שם המדינה; אולם אם קיבל אדם שטר קניין 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. מקרקעין מסוג "מואת"
156. אין בהוראות סעיפים 153, 154 או 155 כדי לגרוע מזכויות שהיו קיימות ערב תחילתו של חוק זה במקרקעין האמורים בהם. שמירת זכויות
157. (א) מבנים או נטיעות (להלן — מחוברים) שערב תחילתו של חוק זה היו רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יירשמו על שמו כיחידה אחת, והרישום הנפרד יבוטל. מחוברים שנרשמו בנפרד מן הקרקע
- (ב) (בוטל).

סימן א:1 מחיקת עיקולים מהמרשם

- 157א. (א) עברו עשר שנים מיום שנרשם עיקול, רשאי הרשם למחקו אלא אם כן הוגש לרישום צו להארכת תקפו. חוק (מס' 4) תשל"ה-1975 חוק (מס' 14)* תשנ"ב-1992
- (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. הגבלת משך תקפו של עיקול ומחיקתו חוק (מס' 14)* תשנ"ב-1992

סימן ב': ביטול דינים והוראות מעבר

158. בטלים — ביטולים

- (1) חוק הקרקעות העותמני משנת 1274 להג'רה וכל חקיקה עותמנית אחרת שענינה 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"), תש"ך-1960 ;
- (14) חוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 [נוסח משולב].
159. (א) הספר העשירי של המגילה לא יחול על מקרקעין.
- (ב) חוק ההתיישנות, תשי"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.
160. בעניני מקרקעין לא יחול סימן 46 לדבר המלך במועצתו לארץ-ישראל, 1922-1947.
161. מתחילת חוק זה אין זכות במקרקעין אלא לפי חוק.
162. על אף האמור בסעיפים 152 ו-158 עד 161, אין בהוראות חוק זה כדי לבטל או להביא שינוי —
- (1) בדין המיוחד שהיה קיים ערב תחילתו בנוגע למקרקעין מסוג מוקופה ולהקדשות;
- (2) בדין שהיה קיים ערב תחילתו בנוגע להתיישנות במקרקעין לא-מוסדרים.
163. הוראות חוק זה יחולו כשאין בחוק אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון.
164. בפקודת הפרשנות, בסעיף 1, במקום הגדרת "מקרקעין" יבוא:
- "מקרקעין" — 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, תשכ"ט-1969, תהא משמעותה כמשמעות שהיתה נודעת לה אלמלא החוק האמור";
165. בפקודת הנזיקין [נוסח חדש], אחרי סעיף 48 יבוא:
- "מניעת תמיכה 48א. היה במקרקעין משום תמיכה למקרקעין שכנים, תהא עשיית דבר המונע או שולל תמיכה זו — 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."
166. (א) עסקה במקרקעין, והתחייבות לעסקה 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.
167. (א) מי שכהן 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
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;

אי-תחולת
הוראות מסויימות

עצמאות החוק

שלילת זכויות
שביושר
שמירת דינים

תחולה

תיקון פקודת

תיקון פקודת הנזיקין
[נוסח חדש]

הוראות מעבר

קיום מינויים,
רישומים וכו'

ביצוע ותקנות

- (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 ;
 (5א) 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.

חוק (מס' 7)
 תשל"ט-1978

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

תחילה

170. שר המשפטים יחיל בהדרגה, בצווים, את הוראות תחולת פרק ר"ו על אזורי המדינה.

חוק (מס' 5)
 תשל"ז-1977

תוספת

(סעיף 64)

תקנון מצוי של בעלי הדירות בבית משותף

1. בתקנון זה —

הגדרות

"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, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

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.

שינויים ותיקונים
 בדירה
 חוק (מס' 9)
 תשמ"ז-1983

(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.

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

הזכות לתבוע

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

חוק (מס' 5)
 תשל"ז-1977

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

עבודות לבדק הרכוש

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

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 החשבונות והסדר הענינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף.

אסיפה כללית רגילה

(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.
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.
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.
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.
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.
10. אסיפה כללית תבחר יושב ראש ומזכיר האסיפה.
11. יושב-ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה אם דרשו זאת רוב הנוכחים באסיפה.
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, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה.
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.
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.
15. (א) האסיפה הכללית הרגילה תבחר בנציגות בת אחד או יותר, אך לא יותר מחמישה חברים; בנציגות של יותר מאחד ייבחר אחד מחבריה כגזבר. (ב) אסיפה כללית שלא מן המנין 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 מסוימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.

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

(ב) הגזבר יערוך דין וחשבון כספי אחת לששה 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.

תוספת שניה

(סעיף 159ג)

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 ראיה.
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

חשבונות
חוק (מס' 14)
תשנ"ב-1992

חוק (מס' 23)
תשס"ב-2001

13. מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתאמה כאמור כדי לפגוע במערכות הבית המשותף. 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 מצידוד, 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 אחוזים

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

ח אני, הח"מ, ד"ר, או

שם תואר ומספר רישיון

ח אני, הח"מ, מר/גב'....., פיזיותרפיסט/מרפא בעיסוק*.

מאשר/ת בזאת כדלקמן:

א. מר/גב', בעל/ת ת"ז מס', שהינו/ה אדם

עם מוגבלות, כהגדרתו בסעיף 159 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, זקוק/ה בשל מוגבלותו/ה, ובהתאם לבדיקתי, להתאמות המפורטות להלן לשם נגישותו/ה הבטוחה והעצמאית לדירתו/ה שביישוב, רחוב מספר, או לרכוש המשותף המשמש

אותה:

ב. פירוט סוג ההתאמה, מיקומה והטעמים לביצועה

ג. ההתאמה היא כמפורט בפרט לחלק

בתוספת השניה לחוק המקרקעין, תשכ"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
ראש הממשלה
ממלא מקום שר המשפטים

גולדה מאיר
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה