

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

- |   |   |
|---|---|
| <p>1. בחוק זה –</p> <p>"בית משותף", "בעל דירה", "דירה", "רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין;</p> <p>"היתר בניה" – היתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;</p> <p>"הרחבה" – הגדלה של שטח דירה קיימת;</p> <p>"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;</p> <p>"מפקח" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק המקרקעין;</p> <p>"תכנית החיזוק" – תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כפי שתהיה בתוקף מעת לעת.</p>   | <p>הגדרות</p>                                     |
| <p>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.</p> <p>(ב) הוראות לפי חוק המקרקעין ימשיכו לחול על עבודה ברכוש המשותף, ככל שאינן סותרות את ההוראות לפי חוק זה.</p>   | <p>ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק</p> |
| <p>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.</p>   | <p>עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף</p>            |
| <p>4. ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הרחבת דירה, טעון החלטה מראש של מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות בבית המשותף, בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם הצמדתם לאותה דירה וכן בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע עבודה.</p>  | <p>עבודה שמטרתה הרחבת דירה</p>                    |
| <p>5. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם לעניין ביצוע עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה או דירות חדשות, שמספרן אינו עולה על שליש ממספר הדירות שהיו בבית המשותף ערב ביצוע העבודה (בסעיף זה – המועד הקובע) וששטח רצפתן הכולל אינו עולה על שליש משטח רצפתן הכולל של כל הדירות בבית המשותף במועד הקובע, רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה לכך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הקובע היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל מי שהיה בעל דירה בבית המשותף במועד הקובע הזדמנות לטעון את טענותיו.</p> | <p>עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה</p>               |

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

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(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 שבמועד הקובע 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 17(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".
7. הסכמת בעל דירה בבית משותף הנדרשת לצורך קבלת החלטה לביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי חוק זה, תינתן בכתב ותאומת בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה לפי הוראות חוק המקרקעין; לעניין סעיף זה, אין נפקא מינה אם הסכמה כאמור ניתנה לפני מתן היתר הבניה לעבודה או במועד מאוחר יותר.
8. (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 ובהוצאות השוטפות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של תוצר העבודה האמורה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין, ולעניין עבודה או אחזקה כאמור שקיימת לגביהן הוראה אחרת בדבר נשיאה בהוצאות בפרק ו' לחוק המקרקעין – בהתאם לאותה הוראה.
- (ב) בעל דירה בבית משותף שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור בסעיף 4, יישא בהוצאות הדרושות לכך לגבי דירתו.
- (ג) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.
9. ביצוע עבודה ברכוש משותף לפי הוראות חוק זה, ייעשה יחד עם ביצוע חיזוק של הבית המשותף מפני רעידות אדמה על פי תכנית החיזוק (בחוק זה – חיזוק מפני רעידות אדמה), או לאחריו.
10. (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין.
- (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק מפני רעידות אדמה שנעשה לפני או יחד עם ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה היחידה היא הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, חייב להשתתף רק בעל דירה שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור, לפי היחס שבין השטח המורחב בדירתו לכלל השטח המורחב בכל הדירות שהוחלט 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 מההשתתפות 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. בית מורכב או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, יראו אותו לעניין חוק זה כבית משותף, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

(1) אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב;

(2) ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב.

12. הוראות חוק זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על בית שפרק ו' לחוק המקרקעין חל עליו. החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים

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

(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. תיקון חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בסעיף 72(א), במקום "59 עד 159" יבוא "או 59 עד 159, 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  
יושבת ראש הכנסת

שמעון פרס  
נשיא המדינה

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 259; התשס"ח, עמ' 141.

**חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה)  
(תיקון), התשע"א-2011\***

1. תיקון סעיף 1 בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008' (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –
- (1) אחרי ההגדרה "בית משותף", "בעל דירה", "דירה", "רכוש משותף" יבוא:  
"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 שנקבע;
- (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;
- (2) בהגדרה "היתר בנייה", במקום "התשכ"ה-1965" יבוא "או החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים";

2. תיקון סעיף 5 בחוק העיקרי – בסעיף 5 לחוק העיקרי –
- (1) במקום סעיף קטן (א) יבוא:
- "(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין, ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו";
- (2) בסעיף קטן (ד), במקום "שבמועד הקובע" יבוא "שערב ביצוע העבודה".

יעקב נאמן  
שר המשפטים

בנימין נתניהו  
ראש הממשלה

ראובן ריבלין  
יושב ראש הכנסת

שמעון פרס  
נשיא המדינה

\* התקבל בכנסת ביום ה' בשבט התשע"א (10 בינואר 2011); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הממשלה – 541, מיום י' בחשוון התשע"א (18 באוקטובר 2010), עמ' 6, עמ' 135.  
\* ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

**חוק החוזים (חלק כללי) (תיקון מס' 2), התשע"א-2011\***

1. תיקון סעיף 25 בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, בסעיף 25 –
- (1) במקום סעיף קטן (א) יבוא:
- \* התקבל בכנסת ביום י"ב בשבט התשע"א (17 בינואר 2011); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הכנסת – 335, מיום כ"ג בתמוז התשע"ע (5 ביולי 2010), עמ' 198.  
\* ס"ח התשל"ג, עמ' 118; התשמ"א, עמ' 306.

**חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (תיקון מס' 2),  
התשע"ב-2012\***

1. תיקון סעיף 5 בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 5(א), אחרי "או יותר" יבוא "לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתם לדירה או לדירות כאמור".
2. אחרי סעיף 5 לחוק העיקרי יבוא:
- "הריסת בניין קיים 5א. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית החיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו; בהחלטה כאמור ישקול המפקח, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה כאמור והשלכותיהן; הוראות סעיף 5(ב) ו-ג) יחולו לעניין זה, בשינויים המחוייבים.
- (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".
3. אחרי סעיף 6 לחוק העיקרי יבוא:
- "חוות דעת שמאי מקרקעין 6א. (א) ראה מפקח, כי לשם קבלת החלטה בתביעה לפי סעיפים 5 ו-5א, נדרשת חוות דעת בעניין שבמומחיות של שמאי מקרקעין, יפנה ליושב ראש הוועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי כהגדרתה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006<sup>2</sup>, כדי שימנה, לשם מתן חוות הדעת, שמאי הנכלל ברשימת השמאים כאמור בסעיף 22 לאותו חוק.
- (ב) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין פניות ליושב ראש הוועדה ומינוי שמאי כאמור בסעיף קטן (א), וכן, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, הוראות לעניין קביעת שכרו של שמאי שמונה כאמור".
4. בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965<sup>3</sup>, אחרי סעיף 2א158 יבוא:

\* התקבל בכנסת ביום כ"א בסיוון התשע"ב (11 ביוני 2012); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק הכנסת – מיום ט"ו באייר התשע"ב (7 במאי 2012), עמ' 165.  
<sup>1</sup> ס"ח התשס"ח, עמ' 154; התשע"א, עמ' 202.  
<sup>2</sup> ס"ח התשס"ו, עמ' 171.  
<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"א, עמ' 669.

3א158. (א) לא יתנה מוסד תכנון היתר לכיצוע עבודה ברכוש המשותף, לפי תכנית החיזוק, בהתקנת מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום הנכס נושא ההיתר, כולם או חלקם, אם מצא כי לא ניתן להתקינם בתחום הנכס.

(ב) (1) מוסד תכנון רשאי לחייב מבקש היתר כאמור בסעיף קטן (א) להשתתף בהתקנתם של מקומות החניה הנוספים בחניון ציבורי באזור הנכס נושא ההיתר, בסכום שיקבע שמאי מטעם מוסד התכנון.

(2) הסכומים שיתקבלו במוסד תכנון לפי הוראות סעיף זה יופקדו בחשבון נפרד של מוסד התכנון וישמשו אך ורק למטרה לשמה נועדו; לא הותקנו מקומות החניה בחניון הציבורי כאמור בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר, יוחזרו הסכומים האמורים למבקש ההיתר בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

(ג) בסעיף זה –

"עבודה ברכוש המשותף" ו"תכנית החיזוק" – כמשמעותם בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008<sup>4</sup>;

"הפרשי הצמדה וריבית" – כהגדרתם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961<sup>5</sup>.

יעקב נאמן  
שר המשפטים

בנימין נתניהו  
ראש הממשלה

ראובן ריבלין  
יושב ראש הכנסת

שמעון פרס  
נשיא המדינה

<sup>4</sup> ס"ח התשס"ח, עמ' 154.

<sup>5</sup> ס"ח התשכ"א, עמ' 192.