

חוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 [נוסח משולב] *

פרק ראשון : פרשנות

1. בחוק זה —
"בית" — מבנה או מבנים של קבע על חטיבת קרקע אחת, וכולל את חטיבת הקרקע שעליה נבנה;
"בית משותף" — בית שנרשם בפנקס בתים משותפים;
"דירה" — חדר או תא אחר, או מערכת חדרים או תאים אחרים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת לצורך דיור או לצורך עסק או לכל צורך אחר שהוא;
"חוכר לתקופה ארוכה" — חוכר מקרקעין לתקופה של עשרים וחמש שנה או יותר והביטוי "חוכר משנה לתקופה ארוכה" יחפרש לפי זה;
"מנהל" — מנהל רישום הקרקעות;
"עסקה", לגבי מקרקעין — מכירה והעברה בכל דרך אחרת, לרבות חלוקה, החכרה לתקופה העולה על שלוש שנים, שעבוד מכל סוג שהוא, מתנה, הנחלה בדרך צוואה, הקדשה, וכל שינוי בתנאי כל עסקה כאמור;
"פקיד מוסמך" — כל אחד מאלה:
(1) המנהל;
(2) מפקח על רישום הקרקעות;
(3) אדם הרשום, או הזכאי להיות רשום, בפנקס עורכי הדין בישראל, שנתמנה על ידי שר המשפטים כפקיד מוסמך לצורך חוק זה, והודעה על מינויו פורסמה ברשומות;
"רכוש משותף" — כל חלקי הבית המשותף חוץ מן הדירות שבו, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המחיצות שבין דירה לדירה, המסד, חדרי המדרגות, מיתקני ההסקה, המים, החשמל, הגז ומיתקנים כיוצאים באלה, וכל חלק הבית המיועד לשרת את כל הדיירים או מרביתם, אפילו היה נמצא בתחומי דירה מסויימת.
2. בית שבנייתו נסתיימה לפני תחילת תקפה של פקודת חוק הקרקעות (תיקון), 1937¹, ובעלות הבית רשומה בספרי האחוזה בנפרד מהבעלות על הקרקע שעליה נבנה, יראו, לצורך הפרק השני, את בעל הקרקע כאילו היה בעל הבית, ואת הבעל של הבית כאילו היה חוכר לתקופה ארוכה.

פרק שני : רישום בית כבית משותף

3. בכל משרד רישום קרקעות יונהג ליד ספרי האחוזה פנקס בתים משותפים (להלן — הפנקס), שישמש פנקס עזר לספרי האחוזה.
4. בית שיש בו שתי דירות או יותר, ובו מחיצות המבדילות בין דירה לדירה במידה המאפשרת זיהויה של כל דירה בהתאם לתשריט שנתאשר על ידי הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר, ראוי להירשם בפנקס.

* מתפרסם על ידי שר המשפטים, לפי סעיף 16 (ו) לפקודת סדרי השלטון והמשפט, תשי"ח-1948; ס"ח 113, תשי"ג, עמ' 6; ס"ח 156, תשי"ד, עמ' 128; ס"ח 201, תשט"ז, עמ' 49; ס"ח 323, תשכ"א, עמ' 17.
1 ע"ר 1937, תוס' 1 מס' 740, עמ' 247.

5. על אף האמור בפקודת חוק הקרקעות (תיקון), 1937, כל דירה בבית משותף היא יחידת רישום נפרדת ומהווה נושא לבעלות נפרדת.
- בעלות נפרדת בדירות בית משותף [4]
6. (א) בקשה לרישום בית בפנקס (בפרק זה – בקשה) תיערך בכתב למנהל ותוגש במשרד רישום הקרקעות שבו רשום הבית.
(ב) לכל בקשה יצורפו –
- 1) גֵּסֶחַ מרישום הבית בספרי האחוזה;
2) תשריט הבית שנתאשר על ידי הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר, או העתק מאושר מתשריט כזה, או תשריט אחר הנותן, להנחת דעתו של הפקיד המוסמך, תמונה נאמנה של הבית ושל דירותיו.
7. לא ייזקק המנהל לבקשה, אלא אם חתם עליה בעל הבית, או הבעלים של מחצית הבית לפחות, אם היה הבית בבעלות משותפת.
- חתימת בעלים [5(ג)]
8. היה הבית מוחכר, כולו או למעלה מחציו, לחוכר לתקופה ארוכה, או לחוכרים לתקופה ארוכה, לא ייזקק המנהל לבקשה, אלא אם חתמו עליה, נוסף על הבעל או הבעלים, כאמור בסעיף 7, גם החוכר או החוכרים של מחצית המוחכר לפחות.
- חתימת חוכרים [5(ד)]
9. היה הבית מוחכר לחוכר משנה לתקופה ארוכה, או לחוכרי משנה לתקופה ארוכה, כולו או בחלק שהוא למעלה מחציו של המוחכר בחכירה לתקופה ארוכה, לא ייזקק המנהל לבקשה, אלא אם חתמו עליה, נוסף על הבעל או הבעלים, כאמור בסעיף 7, והחוכר או החוכרים, כאמור בסעיף 8, גם חוכר המשנה לתקופה ארוכה או חוכרי המשנה לתקופה ארוכה של מחצית המוחכר בחכירת משנה לפחות.
- חתימת חוכרי משנה [5(ה)]
10. (א) היו דירות הבית מוחכרות לתקופה ארוכה לחוכרים, או לחוכרי משנה, שלפחות שלושה רבעים מהם הם חברי אגודה שיתופית שאחת ממטרותיה היא לשכן את חבריה באותו בית, או לספק שירותים למשתכנים בו, והיא מסונפת לגוף מאושר, לא ייזקק המנהל לבקשה אלא אם הסכים לה הגוף המאושר.
- הסכמתו של גוף מאושר [5(ו)]
- (ב) בסעיף קטן זה "גוף מאושר" – גוף מואגד ששר המשפטים אישר אותו לענין חוק זה באכרזה שפורסמה ברשומות.
11. הוגשה הבקשה, יצווה המנהל למסור הודעה על כך לכל אדם שיש לו בבית זכות הרשומה בספרי האחוזה, או זכות מעוקלת כחוק לטובתו (להלן – מעונין), זולת המבקשים.
- הודעה על הבקשה [6]
12. כל מעונין, שלא חתם על הבקשה, רשאי להצטרף אליה על ידי מתן הודעה בכתב על כך למנהל.
- הצטרפות לבקשה [7]
13. (א) כל מעונין, שלא חתם על הבקשה ולא הצטרף אליה, רשאי להגיש, תוך שלושים יום מהיום שנמסרה לו ההודעה על הבקשה, התנגדות לרישום בנימוק שרישום הבית בפנקס יגרע מהזכויות שהיו לו בבית אלמלא בוצע הרישום.
(ב) ההתנגדות תיערך בכתב למנהל ותוגש במשרד רישום הקרקעות שבו רשום הבית.
- זכות התנגדות [8]
14. חתמו כל המעונינים על הבקשה, או הצטרפו אליה, או שלא הוגשה התנגדות תוך המועד הקבוע לכך, יתן המנהל, או פקיד מוסמך אחר שהועיד המנהל, צו לרשום את הבית בפנקס (להלן – צו רישום), ובלבד שנוכח שהבית ראוי להירשם בפנקס כאמור בסעיף 4.
- צו רישום [9]
15. (א) הוגשה התנגדות לבקשה, יקבע המנהל, או פקיד מוסמך אחר שהועיד המנהל, מועד לדיון בפרשה ויזמין בכתב את המבקשים ואת המתנגדים.
- דיון בבקשה כשהוגשה התנגדות [10(א)(ב)]

(ב) מבקש או מתנגד, שלא התייצב לאחר שהוזמן כחוק, רשאי הפקיד המוסמך לדון שלא בפניו.

סמכות לגבות
עדות
[10(א)]

16. (א) הפקיד המוסמך רשאי להזמין כל אדם לבוא בפניו כדי להעיד או להגיש מסמך שברשותו, אך לא יידרש אדם למסירת עדות או להגשת מסמך, שאי אפשר היה לדרוש ממנו בדיון לפני בית המשפט.

(ב) אדם שהוזמן כאמור ולא התייצב במועד ובמקום שנקבעו בהזמנה, רשאי הפקיד המוסמך לתת צו מעצר לכפיית התייצבותו של אותו אדם ורשאי הוא לחייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת אי-התייצבותו ולקנסו בסכום שלא יעלה על עשר לירות.

(ג) אדם שהתייצב במועד ובמקום שנקבע בהזמנה אך סירב למסור עדות או להגיש מסמך כפי שנדרש, רשאי הפקיד המוסמך לתת צו מעצר נגד אותו אדם לתקופה שלא תעלה על עשרים ואחד יום ולחייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת סירובו.

סמכות לסטות
מדיני הראיות
[10(ד)]

17. הפקיד המוסמך רשאי לסטות מדיני הראיות, אם הוא משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולמיצוי הצדק; החליט הפקיד המוסמך לסטות מדיני הראיות כאמור, ירשום את הטעמים שהניעוהו להחלטתו.

תשלום דמי בטלה
[10(ה)]

18. הפקיד המוסמך רשאי לצוות שישלמו דמי הבטלה, בשיעור שייקבע בתקנות, לכל אדם שהתייצב לפניו על פי הזמנה כאמור בסעיף 16.

פסיקת הוצאות
[10(ו)]

19. הפקיד המוסמך רשאי לפסוק הוצאות ושכר טרחה של עורך דין.

החלטת הפקיד
המוסמך
[11]

20. (א) כתום הדיון כבקשה רשאי הפקיד המוסמך לתת צו רישום או לדחות את הבקשה.
(ב) החלטה מנומקת של הפקיד המוסמך תיערך בכתב ותימסר מטעם הפקיד המוסמך למבקש ולמתנגדים.

פרטי צו רישום
[12]

21. כל צו רישום יפרט, לגבי כל דירה בנפרד, את הפרטים שייכללו ברישום הבית בפנקס ובכלל זה פרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, השעבודים וכל שאר הזכויות על הבית, הרשומים בספרי האחוזה.

זכוו ערעור
לבית המשפט
המחוזי
[13(א)]

22. (א) כל מבקש או מתנגד רשאי, תוך חמישה עשר יום מהיום שנמסרה לו החלטת הפקיד המוסמך, לערער לפני בית המשפט המחוזי שבמחוז שיפוטו נמצא הבית (להלן – בית המשפט).

(ב) בערעור לפי סעיף קטן (א) ידון שופט אחד של בית המשפט כדן יחיד.

ראיות חדשות
[13(ג)]

23. בית המשפט לא ייזקק לשום ראיה חדשה שלא הובאה לפני הפקיד המוסמך, ולשום נימוק חדש שלא נטען לפניו, אלא אם היה משוכנע שההשמטה נגרמה שלא באשמת הצד הבא להיעזר באותה ראיה או באותו נימוק, או שקבלת הראיה או ששמיעת הנימוק עשויה לסייע למיצוי הצדק.

פסק הדין
[13(ד)]

24. רשאי בית המשפט –

(1) לדחות את הערעור; או

(2) לקבל את הערעור ולהחליט בפרשה; או

(3) לקבל את הערעור ולהחזיר את הפרשה לפקיד המוסמך לשם דיון שנית.

הרישום בפנקס
[14]

25. (א) ניתן צו רישום על בית, והצו סופי, יעביר הפקיד המוסמך את הצו לרשם הקרקעות (להלן – הרשם), והרשם ירשום את הבית בפנקס בהתאם להוראות צו הרישום.

(ב) לצורך סעיף קטן (א) רואים צו רישום כסופי –

(1) מיום מתן הצו – אם כל המעוניינים חתמו על הבקשה או הצטרפו אליה, או שלא הוגשה התנגדות לבקשה;

(2) כתום המועד להגשת הערעור – אם הוגשה התנגדות לבקשה, אך לא הוגש ערעור על הצו;

(3) מיום החלטת בית המשפט – אם הוגש ערעור על צו הרישום והערעור נדחה, או שבית המשפט קיבל את הערעור ונתן צו אחר; או שהוגש ערעור על החלטת הפקיד המוסמך הדוחה את הבקשה, ובית המשפט קיבל את הערעור ונתן צו רישום.

26. הפקיד המוסמך רשאי לרשום בפנקס כל הערה של הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר בדבר התאמת בית, שבנייתו נסתיימה אחרי ט"ז בטבת תשכ"א (4 בינואר 1961), לרשיון הבניה שהוצא על ידי הועדה ובעניינים אחרים שבתחום פעולתה של הועדה.

הערות הועדה
המקומית
[14א]

27. (א) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום היה הבית, או חלק ממנו, ממושכן לבטחון חוב מסויים, תירשם כל המשכנתה על כל דירה מדירות הבית, או על חלק מכל דירה, הכל לפי הענין.

הבטחת משכנתאות
וזכויות אחרות
[15]

(ב) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום היתה זכות חכירה בבית, או בחלק ממנו, ממושכנת לבטחון חוב מסויים, תירשם המשכנתה על זכות החכירה בכל דירה מדירות הבית, או בחלק מכל דירה, הכל לפי הענין.

(ג) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום היה הבית, או חלק ממנו, מעוקל כחוק, יראו את העיקול כאילו הוטל על כל דירה מדירות הבית, או על חלק מכל דירה, הכל לפי הענין.
(ד) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום היה הבית, או חלק ממנו, משועבד בכל זכות שעבוד אחרת שהיא, תירשם אותה זכות שעבוד על כל דירה – ובכלל זה על החלק ברכוש המשותף הצמוד לאותה דירה, הכל כפי זכות השעבוד שהיתה חלה ערב רישום הבית בפנקס.

28. נרשם בית בפנקס, ירשום הרשם הערה על כך בספרי האחוזה ליד רישומו של הבית, ויציין בה את מקום רישומו של הבית בפנקס.

רישום הערה
בספרי האחוזה
[16]

29. (א) נרשם בית בפנקס, יאשר זאת הרשם בתעודה בחתמת ידו.
(ב) תעודה על רישום בית, כאמור בסעיף קטן (א), תשמש ראיה כי דרישות חוק זה בנוגע לרישום נתקיימו וכי הבית הוא בית משותף.

תעודת רישום
[17]

30. (א) פקיד מוסמך רשאי, על פי בקשות מעונייניו, לתקן צו רישום שניתן לגבי בית משותף.

תיקון צו רישום
[17א]

(ב) ההוראות בדבר זכות ההתנגדות לבקשת רישום בית, סדרי הדין בבקשה ובהתנגדות, סמכויות הפקיד המוסמך והערעור לבית המשפט, יחולו, בשינויים המחוייבים על פי הענין, על בקשה לתיקון צו רישום.
(ג) החלטת הפקיד המוסמך המתקנת צו רישום, דינה לכל דבר כדין צו רישום.

31. (א) לא תירשם עסקה לגבי בית משותף, או חלק ממנו, אלא בפנקס בלבד.
(ב) לא תירשם עסקה בפנקס אלא לגבי דירה או חלק בלתי מסויים בדירה; אך אם היתה העסקה חכירה לתקופה שאינה עולה על עשרים וחמש שנה, אפשר לרשמה בפנקס גם לגבי חלק מסויים מדירה, או לגבי חלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.

רישום עסקאות
בפנקס לגבי
דירה בלבד
[18]

32. על אף האמור בסעיף 31, מותר לרשום בפנקס העברת חלק מסויים מקרקע, או העברת זכות חכירה בה, למדינה או לרשות מקומית.

רישום העברת
קרקע
[18א]

פרק שלישי : דירות

שירושם
[19]

33. בפרק זה, וכן בפרק הרביעי, החמישי והששי "בעל דירה" לגבי דירה שיש עליה חוכר לתקופה ארוכה, או חוכר משנה לתקופה ארוכה – אותו חוכר, או חוכר משנה, הכל לפי המקרה, אלא אם נאמר אחרת בחוזה החכירה.

דיני מקרקעין
[20]

34. (א) כל הוראת דין החלה על מקרקעין תחול גם על דירות בבית משותף, בשינויים המחוייבים על פי הענין ובשינויים נוספים אלה:

(1) מקום שמדובר בו על "מקרקעין" או על "חלקה", רואים אותו כמכוון לדירה;

(2) מקום שמדובר בו על רישום כספרי האחזקה, רואים אותו כמכוון לרישום בפנקס.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –

(1) סעיפים 1008–1044 למג'לה וסעיפים 41–44 לחוק הקרקעות העותמני לשנת 1858 לא יחולו לגבי דירות בבית משותף;

(2) ההוראה שבסעיף 12 לפקודת המסים (גביה)², האוסרת רישום עסקה בפנקסי הממשלה אלא אם כן הוברר כי שולמו המסים, והוראות כיוצא באלה של דינים אחרים הקובעים מסים, ארנונות, היטלים או תשלומי חובה אחרים לטובת המדינה או רשות מקומית, לא יחולו על רישום בית בפנקס וכן על העברת דירה שסעיף 63 או 64 חל עליה;

(3) הוראת דין האוסרת הורשת מקרקעין מסוג מסויים בדרך צוואה לא תחול על דירה מאותו סוג.

רישום הסכם בין בעלי הדירות
[21(א)(ב)]

35. (א) בעלי הדירות בבית משותף רשאים לרשום במשרד רישום הקרקעות כל הסכם שנערך ביניהם והקובע את היחסים ההדדיים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף (להלן – ההסכם).

(ב) לא יירשם הסכם או כל תיקון בו, אלא אם חתמו עליו בעליהם של כל הדירות בבית המשותף, ואם היתה הדירה מוחכרת לתקופה ארוכה – גם מי שבידו הבעלות על אותה דירה, לפי הרשום בפנקס; ואם היתה מוחכרת בחכירת משנה לתקופה ארוכה – גם מי שיש בידו חכירה על הדירה לפי הרשום כאמור.

רישום הסכם שנערך על ידי יחיד
[21(ב)]

36. למען מנוע ספק נקבע בזה, כי אין בסעיף 35 כדי למנוע רישום הסכם, כמשמעותו באותו סעיף, גם כשכל דירות הבית המשותף הן כבעלותו של אדם אחד, ובלבד שההסכם הוא רק בדבר זכויותיו בכל הקשור לקביעת דרכי השמירה על הדירות ועל הרכוש המשותף, הבדק שלהם והשימוש בהם, או בדבר הצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירה פלונית כאמור בסעיף 40.

תקנות אגודה שיתופית
[21(ג)]

37. היו כל בעלי הדירות, ערב מתן צו הרישום, חברים באגודה שיתופית שאחת ממטרותיה היא לשכן את חבריה באותו בית משותף, או לספק שירותים למשתכנים בו, רואים את התקנות של האגודה השיתופית כאילו היו הן ההסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק.

תחילתו של הסכם מצוי
[21(ד)]

38. לא נרשם הסכם כאמור בסעיף 35 ולא היו קיימים התנאים שבסעיף 37, רואים את הוראות ההסכם המצוי שבחוספת כאילו היו הן ההסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק; נרשם ההסכם או היו קיימים התנאים שבסעיף 37 – רואים את הוראות ההסכם המצוי

² חוקי אי"י, כרך ב', פרק קל"ז, עמ' 1374.

שבתוספת כאילו נכללו בהסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק, או בתקנות האגודה השיתופית, הכל לפי הענין, כמידה שאין הוראות ההסכם שנרשם או תקנות האגודה השיתופית מבטלות או משנות אותן.

39. ההסכם מחייב כל בעל דירה, בין אם היה בעל דירה בשעה שנרשם ההסכם בפנקס ובין אם היה לבעל דירה לאחר שנרשם ההסכם כאמור.

תקפו של הסכם
[21ה)]

פרק רביעי : רכוש משותף

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

(ב) כל עסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד לאותה דירה.
(ג) על אף האמור בחוק זה רשאים בעלי הדירות לקבוע בהסכם שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלוגית ומשעשו כן לא יחולו לגבי אותו חלק הוראות חוק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו יהא לכל דבר כדין חלק מן הדירה שאליה הוצמד.

חלקי רכוש
המשותף צמודים
לדירות
[23]

41. (א) שיעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה לשטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף, אלא אם – בשים לב לתנאים המיוחדים של הבית המשותף או של דירה מדירותיו – נקבע ליעור אחר בצו הרישום; על כל פנים לא יפליגו בחישוב שיעורו של חלק כאמור מעבר לתחום חלקי המאיות.

שיעור החלק
[24]

(ב) בחישוב שטח הרצפה לצורך סעיף קטן (א) לא יובא בחשבון שטחה של גזוזטרה.
(ג) שיעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יירשם בפנקס.

42. כל בעל דירה חייב לשמור על הרכוש המשותף ולהשתתף בהוצאות הדרושות לבדק הרכוש המשותף והבטחת כל השירותים המחוייבים על פי החוק או המקובלים על פי המנהג, הכל בהתאם לחלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו, אלא אם נקבע בהסכם שיעור השתתפות אחר.

חובה להשתתף
בבדק הרכוש
[25]

43. ואלה לא יחולו לגבי הרכוש המשותף:
(1) הספר העשירי של המגלה;
(2) הוראת כל דין חלוקת מקרקעין.

דינים שלא יחולו
[26]

פרק חמישי : הנהלת הבית המשותף

44. (א) לכל בית משותף תהיה נציגות שתיכון לפי הוראות ההסכם לשם הנהלת עניני הבית המשותף.

נציגות הבית
המשותף
[27]

(ב) דרכי פעולתה של הנציגות ייקבעו בהסכם.
(ג) עם רישום הבית בפנקס ימנה פקיד מוסמך אדם או חבר בני-אדם לשמש נציגות לאותו בית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי הוראות ההסכם.
(ד) לא היתה בבית משותף נציגות שנכונה לפי הוראות ההסכם, רשאי פקיד מוסמך למנות אדם או חבר בני-אדם לשמש נציגות לאותו בית משותף.

45. הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להנהלת הבית המשותף ולבדק הרכוש המשותף והיא זכאית להתקשר בזוויים ולהיות צד בכל משא ומתן, משפטי או אחר, בשם כל בעלי הדירות בכל הענינים האלה.

הנציגות – מורשה
של בעלי הדירות
[28]

החלטות של
בעלי הדירות
[29]

46. (א) החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם להסכם מחייבת, כל עוד ההחלטה בתקפה, כל בעל דירה, בין אם היה בעל הדירה בשעת קבלת ההחלטה ובין אם היה לבעל הדירה אחרי קבלת ההחלטה, ובלבד שההחלטה נרשמה בספר החלטות שיהיה נתון בכל עת לעיון בידי כל בעל דירה.
- (ב) כל מקום שההסכם מתיר לבעלי הדירות להשתתף בקבלת החלטות על ידי מיופי כוח, פטור יפוי הכוח ממש בולים.

פרק שישי: סכסוכים בין בעלי הדירות

סמכות הכריע
בסכסוכים
[30]

47. (א) נתגלע סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי ההסכם או לפי סעיף 42, יכריע פקיד מוסמן.
- (ב) תביעה בענין שההכרעה בו נתונה לפי סעיף קטן (א) בידי פקיד מוסמן, לא ייזקק לה כל בית משפט או בית דין.
- (ג) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקפו של כל הסדר המוסר סכסוכים כאמור להכרעת בוררות.

הבאת סכסוך
[31]

48. (א) המביא סכסוך להכרעתו של פקיד מוסמן, יגיש את תביעתו במשורד רישום הקרקעות שבו רשום הבית המשותף.

(ב) ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של פקיד מוסמן:

(1) נציגות הבית המשותף;

(2) כל בעל דירה;

- (3) אם היתה הדירה מוחכרת לתקופה ארוכה – גם מי שבידו הכעלות על אותה דירה, לפי הרשום בפנקס; ואם היתה מוחכרת בחכירת משנה לתקופה ארוכה – גם מי שבידו החכירה על אותה הדירה לפי הרשום כאמור.

הדיון בסכסוך
[32(א)]

49. הפקיד המוסמן, כשהוא דן בסכסוך שלפניו, רשאי לטות מדיני הראיה, אם הוא משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולעשיית משפט צדק; החליט הפקיד המוסמן לטות מדיני הראיה כאמור, ירשום את הטעמים שהניעוהו להחלטתו.

סמכות לגבות
עדות
[32(ב)]

50. (א) הפקיד המוסמן רשאי להזמין כל אדם לבוא לפניו כדי להעיד או להגיש מסמך שברשותו; אך לא יידרש אדם למסירת עדות או להגשת מסמך, שאי אפשר לדרוש ממנו בדיון בבית משפט.

(ב) אדם שהוזמן ולא התייצב במועד ובמקום שנקבעו בהזמנה, רשאי הפקיד המוסמן לתת צו מעצר לכפיית התייצבותו של אותו אדם, ולחייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת אי-התייצבותו ולקנסו בסכום שלא יעלה על עשר לירות.

(ג) אדם שהתייצב במועד ובמקום שנקבעו בהזמנה אך סירב למסור עדות או להגיש מסמך כפי שנדרש, רשאי הפקיד המוסמן לתת צו מעצר לגבי אותו אדם לתקופה שלא תעלה על עשרים ואחד יום, ורשאי הוא לחייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת סירובו.

בעל דין שלא
התייצב
[32(ג)]

51. לא התייצב אחד הצדדים לאחר שהוזמן כחוק, רשאי הפקיד המוסמן לדון בסכסוך שלא בפניו, ואם לא התייצב התובע – גם לדחות את התביעה מבלי להיכנס לדיון.

חלום דמי בטלה
[32(ד)]

52. הפקיד המוסמן רשאי לצוות שישולמו דמי הבטלה, כשיעור שייקבע בתקנות, לכל אדם שהתייצב לפניו לפי הזמנה כאמור בסעיף 50.

53. הפקיד המוסמך רשאי, לפי שיקול דעתו, לפסוק הוצאות ושכר טרחה של עורך דין. פסיקת הוצאות [32(ה)]
54. החלטתו של פקיד מוסמך תהא מנומקת, תיערך בכתב ותימסר, מטעם הפקיד המוסמך, לכל אחד מהצדדים. החלטה מנומקת [32(ו)]
55. החלטה של פקיד מוסמך לפי פרק זה דיגה, בכל הנוגע להוצאה לפועל, כדין פסק דין של בית משפט שלום. חוקף החלטה הפקיד המוסמך [33]
56. (א) הובא סכסוך לפני פקיד מוסמך, ונתברר לו שהענין דחוף ושהשהיית ההכרעה בו עלולה לגרום לאחד הצדדים, או לרכוש המשותף, נזק שאין לו תקנה, רשאי הוא לתת כל צו ביניים, לרבות צו מניעה זמני, בתנאים שייראו לו מוצדקים. צו ביניים שניתן על ידי פקיד מוסמך כאמור בסעיף קטן (א), דינו, בכל הנוגע לאיכוף הצו, כדין צו כזה שניתן על ידי בית משפט מוסמך.
- (ג) צו ביניים, שניתן על ידי פקיד מוסמך כאמור, יעמוד בתקפו עד שיכריע הפקיד המוסמך בסכסוך, אם לא ביטל, או לא שינה, הפקיד המוסמך את הצו לפני כן.
57. לענין סעיף 6 לפקודת בזיון בית המשפט, רואים ההחלטה לפי הסעיפים 49-54 וצו ביניים לפי סעיף 56 כאילו היו פסקי דין של בית משפט שלום.
58. התחיל פקיד מוסמך לדון בסכסוך, ולא ניתן לו, מכל סיבה שהיא, לסיים את הדיון בו, רשאי הפקיד מוסמך אחר להמשיך בדיון מהשלב שבו הופסק ולהשתמש בראיות שהובאו לפני קודמו, אולם כל צד רשאי, לפני שהתחיל הפקיד המוסמך החדש בדיון, לדרוש כי הראיות יובאו מחדש, כולן או מקצתן. חילופי פקיד מוסמך [35]
59. (א) כל צד לסכסוך הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת הפקיד המוסמך רשאי, תוך חמישה עשר יום מהיום שנמסרה לו ההחלטה, לערער עליה לפני בית המשפט.
- (ב) הגשת הערעור אינה מעכבת את ההוצאה לפועל של ההחלטה, אלא אם יצווה על כך הפקיד המוסמך.
- (ג) בערעור לפי סעיף קטן (א) רשאי לדון שופט אחד של בית המשפט כדן יחיד. ערעור [36]

פרק שביעי : מסים ואגרות

60. כל מס, ארנונה, היטל או תשלום חובה אחר, המגיעים למדינה, לרשות מקומית או לכל רשות אחרת, בעד בית משותף, יושמו, יוטלו, וייגבו לכל דירה לחוד. תשלומי חובה [37]
61. כל הוראת דין בדבר אגרות, מסים, או מסי בולים, המשתלמים לרגל עסקה במקרקעין תחול על כל עסקה בדירה בשינויים המחוייבים לפי הענין. אגרות על עסקאות [38]
62. שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות אגרות בעד שירותים ופעולות של פקיד מוסמך, רשם או בית המשפט, לפי חוק זה. אגרות מיוחדות [39]
63. (א) בית שבנייתו נסתיימה לפני ג' בניסן תשי"ג (19 במרס 1953), והוגשה בקשה לפני יום כ"ה בתשרי תשי"ז (30 בספטמבר 1956) לרשמו בפנקס, יחולו לגביו הוראות אלה:
- (1) הבקשה לרישום הבית בפנקס וכן רישום הבית בפנקס פטורים מכל אגרה;
- (2) היה בעל הבית ערב הרישום גוף מואגד, ודירה מדירות הבית היתה מוחכרת בחכירה לתקופה ארוכה לחבר אותו גוף מואגד, או מוחזקת על ידי, תהיה העברת הדירה מהגוף המואגד לאותו חבר פטורה מכל אגרה;
- קלות לבחים קיימים [40]

(3) היה הבית ערב הרישום מוכר לגוף מואגד לתקופה ארוכה, ודירה מדירות הבית היתה מוחכרת לחבר אותו גוף מואגד בחכירת משנה לתקופה ארוכה, או שהיתה מוחזקת בידי – יהיה רישום חכירת הדירה לתקופה ארוכה לטובת אותו חבר פטור מכל אגרה, ובלבד שאגב אותו רישום יבוטלו החכירה וחכירת המשנה, והחכירה החדשה תהיה שווה ביסודה לזכויות שהיו לגבי אותה דירה לפי החכירה המתבטלת; וחווה החכירה שיערך לשם רישום חכירה כאמור יהיה פטור ממס בולים ובלבד שלא הוספו כל תנאים שלא היו בחוזים המתבטלים ולא נגרע מהתנאים האלה;

(4) היתה דירה מדירות הבית מוחזקת ערב הרישום בידי אדם שחכר אותה בחכירה או בחכירת משנה, לתקופה ארוכה, תהיה העברת הדירה או החכרתה לחוכר או לחוכר משנה המחזיק בה כאמור, פטורה מכל אגרה;

(5) הוראת פסקה (4) תחול גם על העברת דירה בבית, או החכרתה, למחזיק בה זה שלוש שנים רצופות, אף אם לא חכר אותה בחכירה, או בחכירת משנה, לתקופה ארוכה, והוכח להנחת דעתו של המנהל שהוא שילם למעשה את המסים, תשלומי החובה האחרים וההוצאות החלים, על פי דין או על פי הנוהג, על הכעל ולא על המחזיק;

(6) נרשמה בפנקס העברת דירה שפסקאות (2) עד (5) חלות עליה, וערב הרישום הגיע מהמעביר, למדינה או לרשות מקומית, ביחס לדירה או לבית כולו, כל מס, ארנונה, היטל או תשלום חובה אחר (ולכל אחד מהם ייקרא בפסקה זו – חוב), יהיה מקבל ההעברה חייב –

(א) אם החוב הגיע ביחס לדירה – בכל החוב;

(ב) אם החוב הגיע ביחס לבית כולו – בשיעור השווה לחלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.

(1) (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא תהיה העברת דירה פטורה מאגרה, אלא אם הוגשה הבקשה לרישום ההעברה תוך ששה חדשים מיום מתן צו הרישום והמבקש לא התרשל בהשלמת ההעברה;

(2) הפטור הקבוע בסעיף קטן (א) יחול גם על העברת מחציתה של דירה לבן-זוג או לבת-זוג של חוכר או של חוכר משנה, לתקופה ארוכה, ובלבד שההעברה נעשתה אגב ביצוע העברה כאמור בסעיף קטן (א).

64. (א) נרשם בית בפנקס וערב הרישום היה הבית בבעלות משותפת של מספר בני-אדם (ולכל אחד מהם ייקרא בסעיף זה – שותף), תהא העברת חלקים בדירה משותפת לשותף פטורה מכל אגרה ובלבד שנתקיימו בדירה אחד התנאים האלה:

(1) שטח הרצפה של הדירה לעומת שטח הרצפה של כל הדירות שווה ביסודו ליחס שבין החלק שהיה למקבל ההעברה ערב הרישום לבין הבית כולו;

(2) מספר החדרים בדירה לעומת מספר החדרים של כל הדירות שווה ביסודו ליחס שבין החלק שהיה למקבל ההעברה ערב הרישום לבין הבית כולו;

(3) שווי הדירה לעומת שווי הבית כולו שווה ביסודו ליחס שבין החלק שהיה למקבל ההעברה ערב הרישום לבין הבית כולו;

(4) המנהל נוכח שמקבל ההעברה שילם, בעת שחלקו בבעלות המשותפת של הבית נרשם בספרי האחווה, אגרה השווה לפחות לאגרה שהיתה מגיעה אילו היה נרשם בשמו חלק המייצג, לעומת הבית כולו, את היחס שבין שווי הדירה לבין שווי הבית כולו.

הקלות לבתי
בבעלות משותפת
[א40]

- (ב) (1) על אף האמור בסעיף קטן (א) לא תהיה העברת דירה פטורה מאגרה, אלא אם הוגשה הבקשה לרישום ההעברה תוך ששה חדשים מיום מתן צו הרישום והמבקש לא התרשל בהשלמת ההעברה;
- (2) הפטור הקבוע בסעיף קטן (א) יחול גם על העברת מחצית של דירה לבן-זוג או לבת-זוג של שותף, ובלבד שההעברה נעשתה אגב ביצוע העברה כאמור בסעיף קטן (א).

65. נרשם בפנקס בית שבנייתו נסתיימה אחרי ג' בניסן תשי"ג (19 במרס 1953) ומועברת בו דירה, לבעלות או לחכירה, לאדם שהוכיח להנחת דעתו של המנהל, כי הבעלות או החכירה בדירה לא הועברה לאדם אחר לפניו, תחושב האגרה על אותה העברה לפי ערך הקרקע בלבד, אם נתמלאו אחד משני התנאים האלה:

הקלות לבחיים
חדשים
[41]

- (1) הדירה הועברה תוך שנה אחת מיום מתן צו הרישום ולא ישב בה אדם לפני שהועברה;
- (2) הנעבר יושב בדירה ישיבת קבע, ולא ישב בה אדם לפניו, וההעברה בוצעה תוך שנה מהיום שהתיישב בה כאמור.

66. (א) העברת דירה הפטורה מאגרה כאמור בסעיף 63, אין מטילים עליה מס שבח מקרקעין לפי חוק מס שבח מקרקעין, תש"ט—1949.³

(ב) לצורך חוק מס שבח מקרקעין, תש"ט—1949, רואים —

מס שבח מקרקעין
[42]

- (1) דירה שהיא בבעלותו של אדם שערב רישום הבית בפנקס היה בעל הבית, או אחד הבעלים — כאילו נרכשה על ידי בעלה ביום שבו רכש את הבעלות בבית או בחלק ממנו כאמור;
- (2) דירה שהועברה לידי בעלה בהעברה הפטורה מאגרה כאמור בסעיף 63 — כאילו נרכשה על ידי בעלה ביום שבו רכש את הזכות ששימשה יסוד לפטור.

67. מקום שהוראת חוק זה פוטרת, או נותנת הנחה, מתשלום אגרה בעד פעולה מסוימת כתנאי שתבוצע תוך תקופה שנקבעה בהוראה, ובכלל זה התקופה שנקבעה לרישום בית בפנקס כתנאי לסעיף 63 (א), והפעולה לא בוצעה תוך אותה תקופה אלא לאחריה, רשאי שר המשפטים לפטור, או ליתן הנחה מתשלום האגרה לאותה פעולה, אם הוא סבור כי מן הצדק הוא לעשות כן.

סמכות שר
המשפטים
[42]

פרק שמיני : ביטול הרישום בפנקס

68. (א) פקיד מוסמך רשאי לצוות על ביטול רישומו של בית בפנקס, אם הוגשה לו בקשה על כך מאת בעלי כל הדירות בבית המשותף.
- (ב) פקיד מוסמך רשאי, על פי בקשת הרשם לצוות על ביטול רישומו של בית בפנקס, אם שוכנע שהבית איננו ראוי עוד לרישום בפנקס.
- (ג) ההוראות בדבר זכות ההתנגדות לבקשת רישום בית בפנקס, סדרי הדין בבקשה וההתנגדות, סמכויות הפקיד המוסמך, והערעור לבית המשפט, חלות על כל בקשה לביטול הרישום, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

בקשה לביטול
הרישום בפנקס
[43]

3 ס"ח 21, תש"ט, עמ' 124.

69. (א) החליט הפקיד המוסמך לקבל את הבקשה לביטול הרישום כאמור בסעיף 68, יתן צו המבטל את הרישום (להלן – צו ביטול).

צו ביטול

[44]

(ב) כל צו ביטול יפרט את הפרטים שייכללו ברישום החדש של הבית בספרי האחוזה, ובכלל זה פרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, וכל שאר הזכויות שהיו רשומות על דירות הבית המשותף בפנקס.

70. (א) ניתן צו ביטול, והצו סופי, יעביר הפקיד המוסמך את הצו לרשם, והרשם יבטל את רישום הבית בפנקס ויחדש את רישומו בספרי האחוזה בבית שהוא בבעלות משור-תפת של בני-האדם, שערב מתן צו הביטול היו רשומים בפנקס כבעלי הדירות בבית המשותף, בחלקים בלתי מסויימים המחאימים לשיעור החלק. ברכוש המשותף שהיה צמוד לדירתו של כל אחד מהם.

ביטול הרישום

בפנקס

[46]

(ב) לענין סעיף קטן (א) רואים צו ביטול כסופי –

(1) מיום מתן הצו – אם כל המעוניינים חתמו על הבקשה לביטול או הצטרפו אליה, או שלא הוגשה התנגדות לבקשה;

(2) כתום המועד להגשת הערעור – אם הוגשה התנגדות לבקשה, אך לא הוגש ערעור על הצו;

(3) מיום החלטת בית המשפט – אם הוגש ערעור על צו הביטול והערעור נדחה או שבית המשפט קיבל את הערעור ונתן צו אחר; או שהוגש ערעור על החלטת הפקיד המוסמך הדוחה את הבקשה, ובית הדין קיבל את הערעור ונתן צו ביטול.

(ג) הרשם יפרט ברישום החדש את זכות החכירה, השעבודים ושאר הזכויות שהיו רשומות, ערב הביטול, בפנקס על דירות הבית המשותף.

הבטחת משכנתאות

וזכויות אחרות

[46]

71. (א) בוטל רישום של בית בפנקס, וערב הביטול היתה דירה בבית המשותף ממושכנת לבטחון חוב מסויים, תירשם המשכנתה על חלקו הבלתי מסויים בבעלות הבית של מי שהיה ערב הביטול בעל הדירה.

(ב) בוטל הרישום בפנקס, וערב הביטול היתה דירה בבית המשותף מעוקלת כחוק, יראו את העיקול כאילו הוטל על חלקו הבלתי מסויים בבעלות הבית של מי שהיה ערב הביטול בעל הדירה.

(ג) בוטל הרישום בפנקס, וערב הביטול היתה דירה בבית המשותף משועבדת בזכות שעבוד אחרת, תירשם זכות השעבוד על הבית, כפי שהיתה חלה ערב הביטול.

פרק תשיעי : הוראות שונות

72. (א) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית של גוף מואגד, שהעברת דירה בבית מן הגוף לאחד מחבריו תהיה פטורה מאגרה לפי סעיף 63 (א) (2), רשאי הוא, בצו הרישום, לצוות גם על העברת הדירה כאמור.

העברת דירה

בצו רישום

[46]

(ב) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית מוחכר לגוף מואגד בחכירה לתקופה ארוכה, שרישום חכירה לתקופה ארוכה בדירה מדירותיו לטובת חבר הגוף יהיה פטור מאגרה לפי סעיף 63 (א) (3), רשאי הוא, בצו הרישום, לצוות גם על רישום חכירה כאמור.

(ג) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית שאינו של גוף מואגד, שהעברת דירה מן הבעל הרשום לאדם אחר המחזיק בה תהיה פטורה מאגרה לפי סעיף 63 (א) (4) או 63 (א) (5), רשאי הוא, בצו הרישום, לצוות גם על העברת הדירה כאמור.

(ד) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית הנמצא בבעלות משותפת של מספר בני-אדם, שהעברת חלקים בדירה משותף לשותף פטורה מאגרה לפי סעיף 64, רשאי הוא, בצו הרישום, לצוות על העברת חלקים כאמור.

(ה) לא ישתמש הפקיד המוסמך בסמכויותיו לפי סעיף זה, אלא אם נתבקש לעשות זאת, בין בגוף הבקשה לרישום הבית בפנקס ובין בבקשה מיוחדת החתומה כדרך שחותמים על בקשה לרישום, והיה משוכנע שהדבר לא יגרע מכל זכות שהיתה לאדם מעובין לולא נעשה הרישום.

(ו) הבקשה לפקיד המוסמך שישתמש בסמכויותיו לפי סעיף זה, דינה בכל הנוגע לזכות ההצטרפות, זכות ההתנגדות, סמכויות הפקיד המוסמך והערעור לבית המשפט כדין בקשה לרישום בית בפנקס.

73. בכל דיון לפי חוק זה ישמש כל רישום בספרי האחוזה או בפנקס רישום, כל עוד לא הורה בית משפט מוסמך הוראה אחרת.

רישום בספרי
האחוזה או בפנקס
— ראייה לתכנון
[47]

74. (א) בעלי הדירות יבטחו את כל הבית המשותף כיחידה אחת מפני אש; רשאים הם לקבוע בהסכם החובה לבטחו כיחידה אחת גם בסוגי ביטוח אחרים.

חובת ביטוח
[48]

(ב) היה בית מבוטח ערב רישומו בפנקס, חלים תנאי הביטוח ללא כל שינוי עד תום תקופת הביטוח, כאילו לא נרשם הבית בפנקס.

(ג) היה הבית ממושכן ערב רישומו בפנקס, וחווה המשכנתה מכיל הוראה המחייבת את ביטוח הבית, יחולו תנאי הביטוח כמפורט בחווה המשכנתה עד לפדיונה המלא כאילו לא נרשם הבית בפנקס.

75. כל מקום שחוק זה מחייב מסירת מסמכים, יחולו, במידה שאין בחוק זה הוראה אחרת, הוראות חלק ד' לתקנות הפרוצדורה בבתי משפט השלום, 1940, כשינויים המחוייבים על פי הענין ובשינויים נוספים אלה:

מסירת מסמכים
[49]

(1) את המלה "בית המשפט" רואים כמכוונת למנהל או לפקיד מוסמך, הכל לפי הענין;

(2) את המלה "נתבע" רואים כמכוונת לאדם שלו מיועד המסמך.

76. כל אדם זכאי, תמורת אגרה שתיקבע בתקנות, לעיין בפנקס וכן לקבל העתקים מאושרים ונסחיים מאושרים מכל רישום בפנקס ומכל מסמך הקשור בו.

זכות עיון וקבלת
העתקים ונסחיים
[50]

77. (א) נהרס בית משותף מכל סיבה שהיא, או ניזוק בשיעור העולה על שלושה רבעים מערכו, ובעלי הדירות, שלפחות שלושה רבעים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, החליטו להקימו מחדש או לתקנו, הכל לפי הענין, ישתתפו בעלי כל הדירות בהוצאות הכרוכות בכך, כל אחד לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.

הרס בית משותף
[51]

(ב) סירב אחד מבעלי הדירות להשתתף בהקמת הבית מחדש או בתיקונו, כאמור בסעיף קטן (א), רשאית הנציגות לקבוע לו מועד, שלא יפחת משלושים יום, להעברת הדירה לאחר שיבוא במקומו בכל הנוגע לחובת ההקמה מחדש או התיקון.

(ג) לא העביר בעל הדירה כאמור בסעיף קטן (ב) את דירתו לאחר עד תום המועד שנקבע לכך על ידי הנציגות, רשאית הנציגות, באישור הפקיד המוסמך, להעביר את דירתו למי שנקבע על ידיה, לאחר ששולם לבעל הדירה, או הופקד בידי פקיד מוסמך, מחירה של הדירה.

(ד) נתגלעו חילוקי דעות לגבי מחיר הדירה, ייקבע המחיר, לפי בקשת הנציגות, או כל בעל דירה, על ידי הפקיד המוסמך; בקשה לקביעת המחיר כאמור דינה כדין תביעה לפני פקיד מוסמך לפי הפרק השישי.

ערעורים [52] 78. (א) הוראות כל דין החלות על סדרי הדין בערעור לפני בית משפט מחוזי יחולו, במידה שאין בחוק זה הוראה אחרת, על סדרי הדין בכל ערעור לפני בית המשפט לפי חוק זה, כאילו היה ערעור על פסק דין של בית משפט שלום במשפט אזרחי. (ב) כל פסק דין של בית המשפט בערעור לפי חוק זה ניתן לערעור לבית המשפט העליון ברשות כאמור בסעיף 19 (ב) לחוק בתי המשפט, תשי"ז—1957.⁵

רישום בית בפנקס לשם חלוקה [א52] 79. (א) הוגשה לבית משפט השלום תביעה לחלוקתם של מקרקעין שבבעלות משותפת, והמקרקעין הם בית הראוי להירשם בפנקס ואינו רשום בו, רשאי בית המשפט לפי בקשת אחד השותפים ואם הוא סבור כי בנסיבות המקרה מן הצדק הוא לעשות כן, להפסיק את הדיון בחלוקה ולהעביר את הפרשה לפקיד המוסמך. (ב) העביר בית המשפט השלום את הפרשה לפקיד המוסמך, ינהג הפקיד המוסמך כאילו תובע החלוקה הגיש בקשה לרישום הבית בפנקס לפי סעיף 6 ולהעברת חלקים בדירות משותף לשותף כאמור בסעיף 72 בשינויים המחוייבים לפי הענין, ובלבד שהפקיד המוסמך יהיה רשאי לתת צו רישום אפילו לא נתמלאו התנאים המפורשים בסעיף 72, ולהורות שישולמו תשלומי-איון בין שותף לשותף, הכל כפי שייראה לו צודק בנסיבות הענין. (ג) סירב הפקיד המוסמך לתת צו רישום והחלטתו סופית, או שנתן צו רישום והצו בוטל בערעור, יחדש בית משפט השלום את הדיון בחלוקה.

ביצוע ותקנות [53] 80. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו, לרבות תקנות הקובעות את צורת הבקשה לרישום הבית בפנקס, את סדרי הדין לפני פקיד מוסמך ברישום בית בפנקס ובביטול הרישום וכן בהכרעת הסכסוכים.

תחילת תוקף [54] 81. תחילת תקפו של חוק זה היא ביום ג' בניסן תשי"ג (19 במרס 1953).

תוספת

(סעיף 38)

הסכם מצוי בין בעלי הדירות בבית המשותף

- הגדרה 1. בהסכם זה, "בעל דירה" — כמשמעותו בסעיף 33 לחוק.
- שינויים ותיקונים בדירה 2. (א) רצה בעל דירה לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף, או המסכנים או העשויים לסכן את קיומו, או המשנים או העשויים לשנות את ערכו — לא יהיה בעל הדירה רשאי לעשותם, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. (ב) רצה בעל דירה לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת, או המסכנים או העשויים לסכן את קיומה, או המשנים או העשויים לשנות את ערכה — לא יהיה בעל הדירה רשאי לעשותם, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת. (ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו.
- עבודות לבדק הרכוש 3. (א) בעל דירה ירשה לבצע בדירתו את כל העבודות ההכרחיות לשמירת הרכוש המשותף ולבדק שלו, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובני האדם הפועלים בשמה להיכנס לכל דירה ולבצע בה עבודות כאמור.

⁵ ס"ח 233, תשי"ז, עמ' 148.

(ב) גרם ביצוע העבודות שינויים לרעה בדירה, או בדירות אחרות, חייבים בעלי כל הדירות להשתתף בהחזרת המצב לקדמותו בשיעור שתקבע האסיפה הכללית של בעלי הדירות.

אסיפה רגילה

4. (א) לשם בירור היחסים ההדדיים בין בעלי הדירות, קביעת דרכי השמירה על הרכוש המשותף והשימוש בו, חלוקת נטל ההוצאות והסדר כל העניינים הנובעים משכנות בבית משותף, יקיימו בעלי כל הדירות אחת לשנה אסיפה כללית; לאסיפה כזו קוראים "אסיפה רגילה".

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

5. (א) הנציגות רשאית להועיד אסיפה כללית כל אימת שהדבר ייראה לה, והיא חייבת להועידה אם תידרש לעשות זאת על ידי בעליהן של שליש הדירות לפחות; לאסיפה כזו קוראים "אסיפה שלא מן המניין".

אסיפה שלא מן המניין

(ב) לא הועידה הנציגות אסיפה שלא מן המניין תוך ארבעה עשר יום מהיום שהוגשה לה דרישה כאמור בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הדירות שהגישו את הדרישה להועיד את האסיפה.

6. (א) רואים כל אסיפה כללית כחוקית, אם הודעה על מועד קיומה נמסרה לבעלי כל הדירות תשעים ושש שעות לפחות לפני הזמן שנקבע לפתיחתה והשתתפו בה מחצית בעלי הדירות לפחות, בעצמם או על ידי באי כוח.

אסיפה כללית, הזמנה ומניין חוקי

(ב) הודעה שהוצגה במקום כולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה שתיים עשרה שעות לאחר שהוצגה כאמור.

(ג) ההודעה על מועד האסיפה תפרט את סדר יומה.

(ד) כל בעל דירה רשאי להוסיף שאלות לסדר יומה של האסיפה, ובלבד שהודעה על כך תימסר לכל בעל דירה תוך ארבעים ושמונה שעות מוזשעה שנמסרה לו הודעה על מועד האסיפה, כדרך שנמסרת הודעה על מועד האסיפה.

7. לא תידון אסיפה כללית בשום שאלה שלא נכללה בסדר יומה, אלא אם היו כל בעלי הדירות נוכחים באסיפה וכולם הסכימו שהשאלה תעמוד לדיון בה.

דיוני האסיפה

8. כל אסיפה כללית תבחר יושב ראש ומזכיר האסיפה.

יושב ראש ומזכיר האסיפה

9. יושב ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות מזמן את המשך האסיפה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה כאמור אם נדרש לעשות זאת על ידי רוב הנוכחים באסיפה.

דחיית האסיפה

10. (א) החלטות האסיפה הכללית מתקבלות ברוב דעות.

החלטות

(ב) החלטה המטילה על בעל הדירה חובות או תשלומים מטוג שלא פורשו בחוק או בהסכם זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף, אלא אם הסכים לה בעל הדירה הנוגע בדבר.

11. (א) הצבעות באסיפה כללית הן על ידי הרמת ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים באסיפה תתקיים ההצבעה בקלפי.

הצבעות

(ב) בהצבעה זכאי כל בעל דירה לדעה אחת.

12. (א) היו הדעות שקולות, יכריע יושב ראש האסיפה הכללית.
 (ב) היו הדעות שקולות בבחירת יושב ראש האסיפה הכללית, יכריע הגורל.
13. (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 לזמן שנקבע לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום ביד בעל הדירה שמינה אותו.
 (ג) בעל דירה שהוא גוף מואגד משתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה ביד המנהל או המזכיר של הגוף המואגד, והמאשרת שבא כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, משמשת 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 לזמן הקבוע לפתיחת האסיפה, כתב המינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.
14. (א) האסיפה הכללית תבחר בנציגות של לא פחות משלושה ולא יותר מחמישה הנציגות חברים שאחד מהם ייבחר כגזבר.
 (ב) תקופת כהונתה של הנציגות היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הרגילה הבאה.
 (ג) אסיפה שלא מן המניין רשאית להחליף את הנציגות או לשנות את הרכבה לפני תום תקופת כהונתה; כל החלפה או שינוי כאמור תקפם הוא עד לבחירת נציגות באסיפה הרגילה הבאה.
 (ד) (1) ירד מספר חברי הנציגות מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת כהונתה עד למטה משלושה, יועידו חברי הנציגות הנשארים, תוך עשרה ימים מהיום שבו ירד מספר החברים כאמור, אסיפה שלא מן המניין לשם השלמת הרכב הנציגות;
 (2) חברי הנציגות שנבחרו כאמור בפסקה (1), תהיה תקופת כהונתם עד תום תקופת כהונתה של הנציגות שאליה נבחרו.
 (ה) (1) החלטות הנציגות מתקבלות ברוב דעות;
 (2) היו הדעות שקולות בהצבעה על הצעה מסויימת, לא נתקבלה ההצעה.
15. (א) הגזבר ינהל פנקס הכנסות והוצאות ויביא אותו יחד עם כל הקבלות והמסמכים הנוגעים להם לפני אסיפה רגילה לאישור.
 (ב) בעל דירה רשאי בכל עת המתקבלת על הדעת לעיין בפנקס הכנסות וההוצאות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם.
 (ג) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום האחד בינואר ותסתיים ביום שלושים ואחד בדצמבר כל שנה. שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס ותסתיים בשלושים ואחד בדצמבר אותה שנה.

פנחס רוזן
 שר המשפטים

כ' בתמוז תשכ"א (4 ביולי 1961)