

## חוק המקרקעין (תיקון מס' 18), התשנ"ה-1995\*

1. אחרי סעיף 71 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969<sup>1</sup> (להלן – החוק העיקרי), יבוא:

הוספת סימן ג'

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

הגדרות 71א. בסימן זה:

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965<sup>2</sup>;

"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 10(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.

שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה

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

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

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

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

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

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

71ג. (א) בעל דירה המתנגד להחלטת 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

\* נתקבל בכנסת ביום ד' בניסן התשנ"ה (4 באפריל 1995); הצעת חוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק 2322 מיום ד' בכסלו התשנ"ה (7 בנובמבר 1994), עמ' 114.

<sup>1</sup> ס"ח התשכ"ט, עמ' 25; התשנ"ה, עמ' 138.

<sup>2</sup> ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

(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, כרי להוות עילה לעיכוב ביצוע ההרחבה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת.

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

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

2. בסעיף 77 לחוק העיקרי, במקום "68 עד 77" יבוא "68 עד 70, 71א, עד 71, ו-72 עד תיקון סעיף 77".

3. בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963<sup>3</sup>, אחרי סעיף 149 יבוא:

תיקון חוק  
מס שבח  
מקרקעין - מס' 32

"פטור על תשלומי איזון 1149. תשלומי איזון כמשמעותם בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ששולמו לבעל דירה, פטורים ממס כל עוד סכומם אינו עולה על מחצית התמורה שיש לצפות לה ממכירת הדירה, ללא זכויות ההרחבה, ממוכר מרצון לקונה מרצון."

דוד ליבאי  
שר המשפטים

יצחק רבין  
ראש הממשלה

שבח וייס  
יושב ראש הכנסת

עזר ויצמן  
נשיא המדינה

<sup>3</sup> ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשנ"ה, עמ' 146.

### חוק לשכת עורכי הדין (תיקון מס' 24), התשנ"ה-1995\*

1. בסעיף 6 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961<sup>1</sup> (להלן - החוק העיקרי) -

(1) במקום פסקה (1) יבוא:

"(1) ראש הלשכה";

\* נתקבל בכנסת ביום ד' בניסן התשנ"ה (3 באפריל 1995); הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק 2368, מיום י"ג באדר א' התשנ"ה (13 בפברואר 1995), עמ' 337.  
<sup>1</sup> ס"ח התשכ"א, עמ' 178; התשנ"ד, עמ' 364.