



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

23 באוקטובר 2023

1663

ח' בחשוון התשפ"ד

עמוד

הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 38) (הרחבת בנייה לשם הקמת מרחב מוגן בבית מורכב).
התשפ"ד-2023. 50

הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 38) (הרחבת בנייה לשם הקמת מרחב מוגן בבית מורכב), התשפ"ד-2023

1. תיקון סעיף 71
 בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969¹, בסעיף 71ב(א), האמור בו יסומן "1)" ואחריו יבוא:
 "2) מבנה או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59, יראו אותו, לעניין הרחבת דירה לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי כאמור בפסקה (1), כבית משותף, ובלבד שהרחבת הדירה כאמור אינה מחייבת ביצוע פעולת בנייה במבנה או באגף אחר בבית המורכב.
 (3) אין בהוראות פסקה (2) כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב, לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ז) וסעיף 71ג."

ד ב ר י ה ס ב ר

על רקע כל זאת, ובהתאם להחלטת הממשלה, מוצע לתקן את סעיף 71 לחוק כמפורט להלן:
סעיף 1 מוצע לסמן את סעיף קטן (א) שבסעיף 71 בפסקה (1) וזאת לצורך הוספת הוראת חוק הנוגעת לבית מורכב בפסקה (2). בלי שיהיה צורך לתקן את הסעיפים הקטנים הבאים אחריו.

מוצע לקבוע בפסקה (2), כי הוראת פסקה (1) סיפה, הקובעת את אחוז ההסכמה הנדרש לצורך ביצוע הרחבת הבנייה לשם הקמת מרחב מוגן דירתי או קומתי, תהיה תקפה אף בדירה באגף שהוא חלק מבית מורכב. במצב זה, יהיה ניתן להתייחס לאותו מבנה או אגף כאילו הוא בית משותף נפרד ולבעלי הדירות באותו מבנה או אגף כאילו הם כלל בעלי הדירות, וזאת לעניין רף ההסכמה הדרוש להרחבת דירה באותו מבנה או אגף לשם הקמת מרחב מוגן דירתי או קומתי. כל זאת בשונה מהמצב הקיים נכון להיום, ולפיו יש צורך בהשגת הסכמות באחוזים הנדרשים מכלל בעלי הדירות בבית המשותף, המורכב מכמה אגפים או מבנים. כאמור, הצעה זו נועדה להקל על המבקשים למגן את דירתם באמצעות הקמת מרחב מוגן דירתי או קומתי בבית מורכב ובהתאם להחלטת הממשלה המוזכרת לעיל. יובהר כי הוראות סעיף מוצע זה יחולו על בית מורכב, בין שקיימת לגביו קביעה בתקנון לפי סעיף 59(א) לחוק או שניתנה הוראת מפקח לגבי ניהולו לפי סעיף 59(ב) לחוק המקרקעין, ובין שלא.

נוסף על כך וכדי לשמר את זכויות כלל בעלי הדירות המצויות בבית המורכב כולו, מוצע להורות באמצעות פסקה (2) כי תנאי לאמור הוא שהרחבת הדירה אינה מחייבת ביצוע פעולת בנייה הקשורה למבנה או לאגף אחר בבית המורכב.

כמו כן, מוצע להבהיר בפסקה (3) כי לא יהיה בהרחבת הדירה כדי לפגוע בזכויות בעלי הדירות בכניסות או באגפים האחריים בבית המורכב, בהתאם לאותן הזכויות השמורות לבעלי דירות בבית משותף שבו בעל דירה מעוניין להרחיב דירתו באמצעות בניית מרחב מוגן עובר לתיקון הנוכחי (ראו סעיפים 71ב(ב) ו-(ז) ו-71ג).

כללי סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – החוק), קובע כי ההסכמה הדרושה לצורך הוצאת חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית לשם הרחבתה, ובכלל זה החלטה בדבר חלוקת זכויות הבנייה הנדרשות לצורך זה, היא מצד מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף הצמוד לדירותיהם. לצד זאת קובע הסעיף האמור כי לצורך החלטה כאמור שעניינה הרחבת דירה לשם בניית מרחב מוגן דירתי או קומתי, תיירש הסכמה פחותה מכך – של מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות בלבד. בכך יצר המחוקק איזון ראוי בין הרצון בהקלת הדרישות הנוגעות לבניית מרחבים מוגנים לבין שמירה על זכויות הקניין של בעלי הדירות בבית משותף.

במסגרת החלטת ממשלה מס' 1278 מיום י"א באדר ב' התשפ"ב (14 במרץ 2022) אשר עסקה בתוכנית למיגון דירתי מפני ירי תלול מסלול בעיר אשקלון, נקבע, בין השאר, כי יקודם תיקון חקיקה שעניינו הסרת חסמים לביצוע מיגון דירתי או קומתי במבנה או באגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק, דהיינו בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן – בית מורכב). לצורך כך הוחלט, כי לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי במבנה או באגף מסוים בבית מורכב כאמור, תיירש הסכמה של בעלי דירות שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות באותו מבנה או אגף (במקום הסכמה של בעלי שישים אחוזים מהדירות בכל הבית המשותף). בכך יוקל על המבקשים למגן את דירתם באמצעות הקמת מרחב מוגן דירתי או קומתי בבית מורכב, להשיג את הרוב הדרוש לביצוע המיגון. כמו כן הוחלט בהחלטת הממשלה כי בתיקון החקיקה הנדרש ייקבעו הסדרים ואיזונים במטרה למנוע פגיעה בזכויותיהם של בעלי הדירות באגפים או במבנים אחרים בבית המורכב בעקבות התיקון. זאת בדומה לעיקרון שביסוד המנגנונים הקיימים היום בסעיף 11 לחוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259; התשפ"ג, עמ' 396.