

הכנסת העשרים וחמש

יוזמת : חברת הכנסת חוה אתי עטייה

2235/25/פ

הצעת חוק המקרקעין (תיקון – התקנת מעלית מטעמים מיוחדים), התשפ"ג–2023

הוספת סעיף 1159 .1 בחוק המקרקעין, התשכ"ט–1969¹, אחרי סעיף 159 יבוא :

"התקנת מעלית 1159. (א) רוב בעלי הדירות בבית המשותף רשאים מטעמים מיוחדים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף, אם ביקש זאת בעל דירה שמלאו לו 67 שנים או שהוא או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות.

(ב) (1) בעלי הדירות הנמנים עם המחליטים על התקנת המעלית יישאו בהוצאות התקנתה, החזקתה והפעלתה.

(2) בעלי הדירות שאינם נמנים עם המחליטים כאמור לא יהיו רשאים להשתמש במעלית, אולם בעל הדירה כאמור רשאי להודיע, בכל שלב לאחר ההחלטה על התקנת המעלית, על רצונו להשתמש בה; עם מתן ההודעה כאמור ולאחר תשלום חלקו בהוצאות ההתקנה, ואם שופצה המעלית – גם בהוצאות השיפוץ, לבעלי הדירות שנשאו בהוצאות האמורות או לחליפיהם, יהיה בעל הדירה כאמור רשאי להשתמש במעלית ויחולו עליו הוראות פסקה (1).

(3) יראו בעל דירה שהשתמש במעלית

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

אף אם אינו רשאי לעשות כן כמי שהודיע על רצונו בכך, ויחולו עליו הוראות פסקה (1).

(ג) על התקנת מעלית כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיף 159, למעט סעיף קטן (א) רישה שבו וסעיף קטן (ב)(3); לעניין אדם עם מוגבלות, יחולו גם הוראות סעיף 159ג(ב)(2), בשינויים המחויבים."

דברי הסבר

הצעת חוק זו נועדה להקל את הדרישה לרוב הדרוש בהחלטה של בעלי דירות בבית משותף על התקנת מעלית, לבקשת בעל דירה שהוא אדם מבוגר שמלאו לו 67 שנים, או בעל דירה שהוא או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות, אם הציג מסמך כאמור בסעיף 159ג(ב)(2) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – החוק), המעיד שהקמת המעלית דרושה לו בשל מוגבלותו. מוצע כי הרוב הדרוש להחלטה כאמור יהיה רוב הדירות ולא שני שלישים של בעלי הדירות, לפי המצב החוקי הקיים.

הרוב הדרוש כיום מאפשר לא אחת לבעלי דירות בבית משותף להתנות את הסכמתם להתקנת מעלית בכך שבעל הדירה הזקוק למעלית יישא בהוצאות התקנתה, אף שהיא עשויה להעלות את ערכן של כל הדירות בבית וגם בעלי דירות אלו יוכלו ליהנות מהשימוש בה. כדי לעודד בעלי דירות שלא להתנגד להתקנת מעלית בבית משותף כאמור, מוצע לקבוע כי רק המחליטים על כך יישאו בהוצאות התקנתה, החזקתה והפעלתה של המעלית, אולם בעל דירה שלא הסכים להתקנה ולא נשא בהוצאות כאמור לא יהיה רשאי להשתמש בה.

עם זאת, מוצע לאפשר לבעל דירה שלא הסכים מלכתחילה להתקנת המעלית להודיע לאחר ההחלטה על ההתקנה על רצונו להשתמש בה, והוא יהיה רשאי לעשות כן לאחר ששילם ליתר בעלי הדירות את חלקו היחסי בעלויות ההתקנה של המעלית ובעלויות שיפוצה, אם היה. משעשה כן, יישא בהוצאות הקשורות למעלית כפי שנושאים בהן בעלי הדירות שהחליטו על ההתקנה.

עוד מוצע לקבוע חזקה חלוטה לפיה בעל דירה שלא היה רשאי להשתמש במעלית ועשה כן, והוא ייחשב כמי שהסכים להתקנתה וניתן יהיה לאכוף עליו את חובת התשלום כאמור.

ככלל מוצע להחיל על התקנת מעלית בנסיבות כאמור את ההוראות הכלליות הנוגעות להתקנת מעלית שבסעיף 159 לחוק, כגון התנאי שלפיו ניתן לקבל היתר בנייה להתקנת המעלית וההוראה הפוטרת את בעלי הדירות בקומת קרקע מהוצאות הקשורות למעלית, אף אם הם נמנים עם המחליטים להתקינה, למעט הוראות שאינן עולות בקנה אחד עם ההסדרים הייחודיים בסעיף המוצע, שהן הוראות לעניין הרוב הדרוש ולעניין השתתפות כלל בעלי הדירות בהוצאות.

הצעות חוק דומות בעיקרן הונחו על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חבר הכנסת ינון אזולאי (פ/2837/24) ועל ידי חברת הכנסת לימור מגן תלם (פ/2838/24).

הצעות חוק זהות הונחו על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חבר הכנסת מיקי לוי (פ/883/24), על ידי חבר הכנסת איתן גינזבורג (פ/1529/24) ועל ידי חבר הכנסת מאיר יצחק הלוי (פ/2484/24). הצעת החוק זהה לפ/2484/24 ולפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
ט"ו בשבט התשפ"ג (06.02.2023)