

הכנסת העשרים וחמש

יוזם : חבר הכנסת רון כץ

2534/25/פ

הצעת חוק המקרקעין (תיקון – קביעת מנגנון נוסף לתשלומי ועד), התשפ"ג–2023

1. תיקון סעיף 62 בחוק המקרקעין, התשכ"ט–1969¹, בסעיף 62(א), בסופו יבוא "על אף האמור ברישה, בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, ברוב של בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, כי שיעור השתתפות של כל בעלי הדירות בהוצאות כאמור בסעיף 58(א) יהיה שווה".

דברי הסבר

סעיף 58 לחוק המקרקעין קובע כך: "בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר."

הרציונל העומד מאחורי קביעה זו הוא השקפה לפיה המחזיקים בדירות גדולות יותר משתמשים יותר בשטח המשותף, לכן על פי עקרונות הצדק ראוי שבעלי דירות אלה ישלמו יותר מאשר המחזיקים בשטח דירה קטן יותר. במרבית המקרים במציאות היומיומית אין להשקפה זו ביטוי דה פקטו; גודל הדירה אינו משפיע על גובה הוצאות תחזוקת הבית המשותף או על היקף השירות הניתן לדיירים במרחב המשותף, ובהתאמה ברבים מהבתים המשותפים התשלום הוא אחיד בין כלל בעלי הדירות.

סעיף 62 לחוק המקרקעין קובע כי על מנת לשנות את שיטת תשלום ועד הבית בתקנון, נדרשת הסכמת כלל בעלי הדירות – הסדר המגביל בניינים משותפים רבים משינוי מנגנון תשלומי הוועד עקב סירוב של דירה אחת או דירות בודדות, שאינן מייצגות את רצון הרוב.

הצעת חוק זו מאפשרת לדיירים בבניין משותף לשנות את שיטת התשלום באמצעות רוב של בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף בלבד, בניגוד לדרישת הסכמת כלל בעלי הדירות, זאת על מנת שיתאפשר לגבות תשלומי ועד אחידים בקרב בעלי הדירות על-ידי החלטת רוב מוצק. כך גם ההצעה מסייעת למנוע סכסוכי שכנים על רקע האשמה בדבר אי-שוויון בנטל ההוצאות וכן מבטיחה כי ימומש האינטרס של מרבית הדיירים בבית המשותף לחלוקה הוגנת בנטל בהתאם לאופי ההתנהלות בשטחים המשותפים.

הצעת חוק זהה הונחה על שולחן הכנסת העשרים וארבע על ידי חבר הכנסת רון כץ (פ/3108/24). הצעת החוק זהה לפ/3108/24 ולפיכך לא נבדקה מחדש על ידי הלשכה המשפטית של הכנסת.

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

כ"ט בשבט התשפ"ג (20.02.2023)