

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 *

פרק א': פרשנות

הגדרות

1. בחוק זה –

"מקרקעין" – קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה;

"מקרקעין מוסדרים" – מקרקעין שנרשמו לאחר הסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969¹;

"רישום" – רישום בפנקסי המקרקעין המתנהלים לפי חוק זה או התקנות על פיו;

"רשם" – רשם שנתמנה לפי סעיף 116 ללשכה שבאזור פעולתה נמצאים המקרקעין הנדונים;

"מפקח" – מפקח שנתמנה לפי סעיף 117 ושבאזור סמכותו נמצאים המקרקעין הנדונים; "שכירות" – לרבות שכירות משנה.

2. הבעלות במקרקעין היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם.

3. שכירות מקרקעין היא זכות שהוקנתה תמורת דמי שכירות להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות; שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא "חכירה"; שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא "חכירה לדורות".

4. משכנתה היא מישכון של מקרקעין.

5. זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם.

פרק ב': עסקאות ורישומן

6. עסקה במקרקעין היא הקנייה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.

7. (א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.

(ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.

8. התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.

9. התחייב אדם לעשות עסקה במקרקעין ולפני שנגמרה העסקה ברישום חזר והתחייב כלפי אדם אחר לעסקה נוגדת, זכותו של בעל העסקה הראשונה עדיפה, אך אם השני פעל בתום-לב ובתמורה והעסקה לטובתו נרשמה בעודו בתום-לב – זכותו עדיפה.

* נחקל בכנסת ביום ב' באב תשכ"ט (17 ביולי 1969); הצעת החוק ודברי הסבר טורסמו בה"ח 612, תשכ"ד, עמ' 178.

1 דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 13, עמ' 292.

10. מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום-לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון. רכישה בתום לב

פרק ג': בעלות והחזקה

סימן א': תחום הבעלות

11. הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל העומק שמתחת לשטח הקרקע, בכפוף לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה, והיא מתפשטת כחלל הרום שמעליו, אולם, בכפוף לכל דין, אין בכך כדי למנוע מעבר כחלל הרום. עומק וגובה

12. הבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה ועל כל דבר אחר המחובר אליה חיבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה, ואין נפקא מינה אם המחוברים נכנו, ניטעו או חוברו בידי בעל המקרקעין או בידי אדם אחר. המחובר לקרקע

13. עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המגוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין, והכל כשאינן בחוק הוראה אחרת. היקף העסקה במקרקעין

14. בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר. הגבלת זכויות

סימן ב': הגנת הבעלות וההחזקה

15. בסימן זה, "מחזיק" – בין שהשליטה הישירה במקרקעין היא בידיו ובין שהשליטה הישירה בהם היא בידי אדם המחזיק מטעמו. החזקה

16. בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין. תביעה למסירת מקרקעין

17. המחזיק במקרקעין זכאי לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת. תביעה למניעת הפרעה

18. (א) המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו או שלילת שליטתו בהם שלא כדין. שימוש בכוח נגד הסגת גבול

(ב) תפס אדם את המקרקעין שלא כדין, רשאי המחזיק בהם כדין להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאם מיד התופס, ובלבד שעשה כן, בנסיבות הענין, תוך זמן סביר.

19. מי שמוציא מקרקעין מידי המחזיק שלא כאמור בסעיף 18 (ב) חייב להחזירם למחזיק; אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות בית-המשפט לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת, ורשאי בית המשפט להסדיר את ההחזקה, ככל שייראה לו צודק וכתנאים שימצא לנכון, עד להכרעה בזכויותיהם. תחזרת גולה

20. אין בהוראות סעיפים 16 עד 19 כדי לגרוע מזכות לפיצויים או מכל תרופה אחרת או סעד אחר על פי דין. שמירת תרופות

פרק ד': בנייה הנטיעה במקרקעי הזולת

21. (א) הקים אדם מבנה או נטע נטיעות (להלן – הקמת מחוברים) במקרקעין של חברו בלי שהיה זכאי לכך על פי דין או לפי הסכם עם בעל המקרקעין, הברירה בידי בעל המקרקעין לקיים את המחברים בידו או לדרוש ממי שהקים אותם (להלן – המקים) שיסלקם ויחזיר את המקרקעין לקדמותם.
- (ב) בחר בעל המקרקעין לקיים את המחברים בידו, עליו לשלם למקים את השקעתו בשעת הקמתם או את שוויים בשעת השימוש בברירה לפי סעיף קטן (א), לפי הפחות יותר.
- (ג) דרש בעל המקרקעין סילוק המחברים והמקים לא סילקם תוך זמן סביר, ורשאי בעל המקרקעין לסלקם על חשבון המקים.
- (ד) סולקו המחברים, יעבור מה שסולק לבעלותו של המקים; סילקם בעל המקרקעין, רשאי הוא להיפרע מהם על חשבון המגיע לו בעד הסילוק.
22. לא בחר בעל המקרקעין באחת הדרכים האמורות בסעיף 21 (א) תוך ששה חדשים לאחר שקיבל מהמקים דרישה בכתב לבחור, יראו אותו כמי שבחר לקיים את המחברים בידו.
23. (א) הוקמו המחברים במקרקעין לא-מוסדרים, זכאי המקים לרכוש את המקרקעין במחיר שווים בלי המחברים, בשעת תשלום המחיר, אם נתמלאו שלושה אלה:
- (1) המקים סבר בתום לב בשעת הקמת המחברים כי הוא בעל המקרקעין;
 - (2) הסכום שהשקיע המקים במחברים עלה, בשעת הקמתם, על שוויים של המקרקעין בלי המחברים באותה שעה;
 - (3) רכישת המקרקעין על ידי המקים אינה עלולה לגרום לבעל המקרקעין נזק וזמור שאין בתשלום שווים כדי לפצותו עליו.
- (ב) ההוצאות הקשורות ברכישת המקרקעין לפי סעיף זה – לרבות כל מס, אגרה ותשלום חובה אחר המשתלמים אגב העברת מקרקעין, אך למעט תשלום המגיע בעד תקופה שלפני הקמת המחברים – יחולו, על אף האמור בכל דין, על המקים.
- (ג) זכויות המקים לפי סעיף זה עדיפות על זכויות בעל המקרקעין לפי סעיף 21.
24. בית המשפט רשאי, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין, לחייב את המקים לשלם לבעל המקרקעין שכר ראוי בעד התקופה שבה החזיק המקים במחברים שלא כדין.
25. בית המשפט רשאי להתיר לבעל המקרקעין לשלם למקים את השקעתו או את שווי המחברים בשיעורים ובתנאים שיקבע בית המשפט, לרבות ריבית והבטחת התשלום; והוא הדין בסכומים המגיעים לבעל המקרקעין לפי סעיפים 23 או 24.
26. חובות שבעל המקרקעין והמקים חבים זה לזה לפי פרק זה ניתנים לקיוו.

פרק ח': שיתוף במקרקעין

סימן א': יחסי השיתוף

27. מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם.

28. חלקיהם של כל אחד מהשותפים במקרקעין, חזקה שהם שווים. שיעור חלקו של שותף
29. (א) הסכם בין השותפים בדבר גיהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין (להלן – הסכם שיתוף) ניתן לרישום, ומש־נרשם, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר. הסכם שיתוף
- (ב) באין הוראות אחרות בהסכם שיתוף יחולו הוראות סעיפים 30 עד 36.
30. (א) בעלי רוב החלקים במקרקעין המשותפים רשאים לקבוע כל דבר הנוגע לגיהול הרגיל של המקרקעין ולשימוש הרגיל בהם. גיהול ושימוש
- (ב) שותף הרואה עצמו מקופח מקביעה לפי סעיף קטן (א) רשאי לפנות לבית המשפט בבקשת הוראות, ובית המשפט יחליט כפי שנראה לו צודק ויעיל בנסיבות הענין.
- (ג) דבר החורג מגיהול או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים.
31. (א) באין קביעה אחרת לפי סעיף 30, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים – זכותו של שותף יחיד
- (1) להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר;
- (2) לעשות כל פעולה דחופה ובלתי צפויה מראש הדרושה להחזקתם התקינה של המקרקעין ולניהולם;
- (3) לעשות כל דבר הדרוש באופן סביר למניעת נזק העלול להיגרם למקרקעין ולהגנת הבעלות וההחזקה בהם.
- (ב) עשה שותף כאמור בסעיף קטן (א), יודיע על כך לשותפים האחרים ככל האפשר בהקדם.
32. (א) כל שותף חייב לשאת לפי חלקו במקרקעין המשותפים בהוצאות הדרושות להחזקתם התקינה ולניהולם. נשיאת הוצאות
- (ב) שותף שנשא בהוצאות כאמור למעלה מחלקו זכאי לחזור ולהיפרע מן השותפים האחרים לפי חלקיהם במקרקעין.
33. שותף שהשתמש במקרקעין משותפים חייב ליתר השותפים, לפי חלקיהם במקרקעין, שכר ראוי בעד השימוש. תשלום בעד שימוש
34. (א) כל שותף רשאי להעביר חלקו במקרקעין המשותפים, או לעשות בחלקו עסקה אחרת, בלי הסכמת יתר השותפים. זכות השותף לעשות בחלקו
- (ב) תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה זכות כאמור בסעיף קטן (א) אין כוחה יפה לתקופה העולה על חמש שנים.
35. כל שותף זכאי לחלק מפירות המקרקעין המשותפים לפי חלקו במקרקעין. הזכות לפירות
36. חובות שהשותפים חבים זה לזה עקב השיתוף ניתנים לקיוזו. קיוזו

סימן ב': פירוק השיתוף

37. (א) כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף.
(ב) היתה בהסכם שיתוף תניה השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין.
38. (א) פירוק השיתוף יהיה על פי הסכם בין השותפים: נקבעה בהסכם חלוקת המקרקעין בעין, טעון ההסכם אישור המפקח המאשר כי החלוקה תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965², וכל חיקוק אחר בנדון.
(ב) באין הסכם כאמור בסעיף קטן (א) יהיה פירוק השיתוף על פי צו בית המשפט בהתאם לסעיפים 39 עד 43.
39. (א) במקרקעין הניתנים לחלוקה יהיה פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין.
(ב) היתה החלוקה בעין אפשרית רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר יעיל וצודק בנסיבות הענין; על תשלומי האיזון יחולו הוראות סעיף 25, בשינויים המחוייבים.
(ג) ראה בית המשפט צורך בכך, רשאי הוא לצוות על רישום זיקת הנאה בין החלקות.
40. (א) במקרקעין שאינם ניתנים לחלוקה, וכן אם נוכח בית המשפט כי חלוקה בעין תגרום הפסד ניכר לשותפים, כולם או מקצתם, יהיה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין וחלוקת הפדיון.
(ב) המכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת שנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות הענין.
41. (א) היתה מניעה לחלוקת המקרקעין בעין רק לגבי אחד השותפים ולאותרו שותף היו מקרקעין הגובלים במקרקעין המשותפים והוא הסכים שחלקו יצורף למקרקעין הגובלים, יחולקו המקרקעין לפי זה.
(ב) היתה מניעה לחלוקה בעין בין כל השותפים אך אין מניעה לחלוקה זאת אם שותפים אחדים יטלו חלקיהם במשותף ואותם שותפים הסכימו לכך, יחולקו המקרקעין לפי זה.
(ג) היתה המניעה לחלוקה בעין רק לגבי מקצת השותפים, רשאים האחרים לקיים את המקרקעין בידם במשותף או לחלקם ביניהם, ובלבד שישלמו לאותם השותפים מה שהיה נופל בחלקם אילו המקרקעין היו נמכרים כאמור בסעיף 40.
42. (א) היה עיקר המקרקעין המשותפים בית הראוי להירשם כבית משותף, רשאי בית המשפט, לאחר שקיבל חוות דעת של המפקח, לצוות על פירוק השיתוף בדרך של רישום הבית כפנקס הבתים המשותפים והקצבת זירות לשותפים לפי חלקיהם.
(ב) היה פירוק השיתוף כאמור בסעיף קטן (א) אפשרי רק אם ישולמו תשלומי איזון משותף לשותף, רשאי בית המשפט לחייבם בתשלומים כאלה, אם נראה לו הדבר

² סי' תשכ"ה, עמ' 307.

יעיל וצודק בנסיבות הענין; על תשלומי האיזון יחולו הוראות סעיף 25, בשינויים המחוייבים.

43. בית המשפט יתחשב ככל האפשר בדרישת מקצת השותפים לקיים את השיתוף ביניהם ובשאר משאלותיהם של שותפים.

44. בית המשפט רשאי לתת צו זמני בדבר סדרי ניהול המקרקעין והשימוש בהם עד לסיום הליכי הפירוק.

45. הוראות הסימן הקודם והסימן הזה, ככל שהן נוגעות לענין, יחולו, בשינויים המתחייבים, גם על זכויות אחרות במקרקעין כשהן של כמה בני אדם.

סימן ג': בניה ונטיעה במקרקעין משותפים

46. הקים שותף מחוברים במקרקעין משותפים בלי שהיה זכאי לכך על פי דין או לפי הסכם עם יתר השותפים (להלן – שותף מקים), רשאי כל אחד משאר השותפים, על אף כל הגבלה בהסכם השיתוף, לדרוש פירוק השיתוף בהתאם להוראות סימן ב'; לא נדרש פירוק השיתוף, יחולו הוראות פרק ד' בשינויים המחוייבים.

47. בפירוק השיתוף בדרך של חלוקת המקרקעין בעין יקבע בית המשפט ככל האפשר את חלקתו של השותף המקים בצורה שתכלול את המחוברים.

48. היה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין והמחיר שנתקבל עלה על המחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחוברים, זכאי השותף המקים להחזרת השקעתו במחוברים, אולם לא יותר מן ההפרש בין שני המחירים; היה המחיר שנתקבל פחות מהמחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחוברים, ישלם השותף המקים לשותפים האחרים את ההפרש לפי חלקיהם במקרקעין.

סימן ד': מחוברים שבמיצר

49. (א) קירות, גדרות, עצים, ומחוברים כיוצא באלה הנמצאים במיצר של מקרקעין שכנים (להלן – מחוברים שבמיצר), יראום כנכסים בבעלות משותפת של בעלי המקרקעין השכנים, כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר.

(ב) מחוברים שבמיצר רשאי כל אחד מבעלי המקרקעין להשתמש בהם למטרה שלשמה הוקמו, וחייב הוא להשתתף בהוצאות הדרושות כדי להחזיקם במצב תקין לפי שיעור שהוסכם ביניהם, ובאין הסכם כזה – בחלקים שווים, זולת אם מידת השימוש בהם היתה שונה.

50. עצים או צמחים אחרים הגדלים סמוך למיצר, פירותיהם שנשרו לתחום מקרקעין שכנים הם של השכן; נשרו למקום-שיש לציבור גישה חפשית אליו, זכאי כל עובר ושב ליטול אותם לעצמו.

51. עצים או צמחים אחרים הגדלים סמוך למיצר וענפיהם או שורשיהם מתפשטים לתוך מקרקעין שכנים, אין בעל המקרקעין השכנים או המחזיק בהם (להלן – השכן) רשאי לדרוש סילוק הענפים או השרשים, אלא אם יש בהם כדי להזיק למקרקעין או להפריע לו במידה בלתי סבירה בהנאה מן המקרקעין; דרש השכן מבעל הצמחים לסלק ענפים או שרשים כאלה ולא סולקו תוך זמן סביר, רשאי הוא לסלקם בעצמו על חשכון בעל הצמחים.

פרק ו': בתים משותפים

סימן א': הוראות כלליות

הגדרות

52. בפרק זה, וכן בסימן ד' לפרק ט' –

”בית” – מבנה של קבע, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה;

”דירה” – חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

”בית משותף” – בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים; “בעל דירה” – לגבי דירה שהוכרה לדורות – החוכר לדורות או חוכר המשנה לדורות, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין פרק זה לא יראו אותם כבעלי דירה; “רכוש משותף” – כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חורי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

תחולת דיני
מקרקעין

53. כל הוראה בחוק זה, וכל דין החל על מקרקעין, יחולו גם על דירות בבית משותף, בשינויים המחוייבים; ומקום שמדובר ברישום בפנקסי המקרקעין, רואים אותו כאילו מדובר ברישום בפנקס הבתים המשותפים.

בעלות נפרדת
בדירות

54. על אף האמור בסעיף 13 תהא דירה בבית משותף נושא נפרד לבעלות, לזכויות ולעסקאות.

סימן ב': דירות ורכוש משותף

חלקי הרכוש
המשותף
הצמודים לדירות

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

(ב) עיסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד אליה, ואין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה; אין בהוראה זו כדי למנוע פעולה הבאה להקטין או להגדיל את שטח הקרקע שברכוש המשותף.

(ג) בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון, כמשמעותו בסימן ג' לפרק זה (להלן – התקנון), שתלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובלבד שלא יקבעו זאת ביחס לחדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומיתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות; הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, לא יחולו עליו הוראות פרק זה בנוגע לרכוש המשותף, ודינו לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד.

אין תחולת פרק ה'

56. (א) הוראות פרק ה' לא יחולו על הרכוש המשותף.

(ב) האמור בסעיף קטן (א) אין בו כדי למנוע בעלות משותפת בדירה או פירוק השיתוף בדירה כזאת.

החלק ברכוש
המשותף

57. (א) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור אחר; בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה.

(ב) בחישוב שטח הרצפה לענין סעיף קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחם של גזווי-טראות ושל קירות חיצוניים, אלא אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת.

54. (ג) הוצמד חלק מסויים של הרכוש המשותף לדירה פלונית, יובא שטחו בחשבון לענין סעיף קטן (א) בשיעור שנקבע לכך בתקנון, ובאין קביעה כזאת – בשיעור שקבע המפקח לפי הנסיבות.

בשיאת הוצאות

58. בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, הכל בהתאם לחלקו ברכוש המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר.

בית משותף המורכב ממבנים או אגפים

59. (א) מקום שבית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים שלכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים, ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, או חלק ממנו שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף שהוצמד כאמור על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף.

(ב) הוצמד רכוש משותף כאמור בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הדירות לקבוע באקנון שיקויימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

בית משותף שבהרס

60. (א) נהרס בית משותף, כולו או מקצתו, מכל סיבה שהיא, ובעלי הדירות ששלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (להלן – המשקמים) החליטו להקים את הבית מחדש או לתקנו, ישא כל בעל דירה בהוצאות הכרוכות בכך לגבי דירתו, ובעלי כל הדירות ישתתפו בהוצאות הכרוכות בכך לגבי הרכוש המשותף, כל אחד לפי החלק ברכוש המשותף הוצמד לדירתו.

(ב) סירב בעל דירה להשתתף בהקמת הרכוש המשותף או תיקונו, רשאי המפקח, על פי בקשת המשקמים ולאחר שנוכח שאין אפשרות מעשית להקים את הבית המשותף לגבי יתר הדירות בלבד, לצוות על בעל הדירה להעביר, תוך המועד שקבע ושלא יפחת מששה חדשים, את זכותו בדירה לאדם אחר שיקבע בעל הדירה, ושיבוא במקומו בכל הנוגע לחובת ההקמה או התיקון.

(ג) לא העביר בעל הדירה את זכותו כאמור בסעיף קטן (ב), רשאי המפקח, על פי בקשת המשקמים, לצוות על העברת הזכות למי שהציעו המשקמים, ובאין הצעה מצידם – למי שקבע המפקח, ועל רישומה על שמו של אותו אדם לאתר שישולם לבעל הדירה, או יופקד בידי המפקח, שוויה של הזכות.

(ד) נתגלעו חלוקי דעות לגבי שווי הזכות, ייקבע השווי על ידי המפקח לפי בקשת המשקמים או בעל הדירה.

(ה) כל בקשה למפקח להשתמש בסמכות מסמכויותיו לפי סעיף זה, דינה כדין תביעה לפני המפקח לפי סימן ד'.

סימן ג': ניהול הבית המשותף

61. בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היתסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.

תקנון

62. (א) בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אולם אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא

תקנון מוסכם

פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.

(ב) לענין סעיף קטן (א), "בעל דירה" – לרבות המחכיר בדירה המוחכרת בחכירה לדורות ומחכיר המשנה בדירה המוחכרת בחכירת משנה לדורות.

(ג) תקנון וכל שינוי בו ניתנים לרישום, ומשנרשמו, כוחם יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן.

תקנון שנערך על ידי יחיד 63. תקנון ניתן לרישום אף בשעה שהכית המשותף על כל דירותיו הוא בבעלותו של אדם אחד.

התקנון המצוי 64. מקום שלא נרשם תקנון לפי סעיף 62, ובמידה שאין בתקנון שנרשם הוראה בנדון, יראו את התקנון המצוי שבתוספת כתקנון שנרשם על ידי בעלי הדירות.

בציגות הבית המשותף 65. לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול עניני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון.

הנציגות הראשונה 66. (א) עם רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ימנה המפקח שנתן את צו הרישום נציגות זמנית לאותו בית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון; הרכב הנציגות הזמנית יהיה בהתאם להמלצת בעלי הדירות שביקשו את הרישום; באין המלצה כזאת, ימנה המפקח נציגות זמנית לפי שיקול דעתו מכין בעלי הדירות שבבית המשותף או – אם לא היתה אפשרות מעשית לעשות כן – שלא מכין בעלי הדירות, ורשאי הוא לקבוע לה שכר שישולם לה על ידי בעלי הדירות.

(ב) דינה של נציגות שנתמנתה כאמור בסעיף קטן (א) יהא לכל דבר כדין נציגות שנבונה לפי הוראות התקנון.

הנהלה באין נציגות 67. (א) לא נכונה בבית משותף נציגות לפי הוראות התקנון, או שהנציגות אינה פועלת, רשאי המפקח למנות לאותו בית נציגות, והוראות סעיף 66 יחולו, בשינויים המחוייבים, על מינוי הנציגות, על קביעת שכרה ועל מעמדה.

(ב) קבע תקנונו של הבית המשותף בחירת הנציגות באסיפה כללית, לא ישתמש המפקח בסמכותו לפי סעיף קטן (א) אלא לאחר שכינס את בעלי הדירות לאסיפה כללית לבחירת הנציגות והנציגות לא נבחרה באסיפה, או שנוכח כי בנסיבות המקרה כינוס האסיפה לא יהיה מעשי.

השכר לנציגות 68. השכר שנקבע על ידי המפקח לנציגות שנתמנתה כאמור בסעיף 66 או בסעיף 67, ידינו כדין הוצאה שבעלי הדירות חייבים להשתתף בה כאמור בסעיף 58.

הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניי-הולו של הבית המשותף, והיא זכאית בענינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות.

אסיפה כללית 70. (א) קבע תקנונו של בית משותף הוראות בדבר קיום אסיפה כללית של בעלי הדירות והאסיפה לא נתכנסה במועדה בהתאם להוראות התקנון, רשאי המפקח לכנסה ולקבוע את סדר יומה, והוראות התקנון בדבר אסיפה כללית יחולו כאילו כונסה בהתאם להוראותיו.

(ב) התיר התקנון השתתפות באסיפה כללית על ידי באי-כוח, פטורה ההרשאה לבא-כוח ממס בולים.

71. החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם לתקנון ונרשמה בספר ההחלטות תחייב כל בעל דירה, בין שהיה בעל דירה בשעת קבלת ההחלטה ובין שהיה לבעל דירה אחרי קבלתה; ספר ההחלטות יהיה פתוח לעיון בכל עת סבירה לכל בעל דירה.

סימן ד': יישוב סכסוכים בין בעלי הדירות

72. (א) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיף 58, יכריע בו המפקח.

סמכות להכריע
בסכסוכים

(ב) סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת או לגבי הרכוש המשותף, רשאי התובע להביאו, לפי בחירתו, לפני בית משפט מוסמך או לפני המפקח.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחול גם במקרה שמחזיק הדירה מטעם בעל הדירה הוא צד לסכסוך, ואם היתה דירה מוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות – גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות או מתכיר המשנה לדורות.

(ד) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקפו של הסכם למסור סכסוכים כאמור להכרעת בורר.

73. ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של המפקח:

הזכות לתבוע
בסכסוך

(1) כל בעל דירה או צד אחר לסכסוך כמוגדר בסעיף 72;

(2) נציגות הבית המשותף.

74. למפקח הדין בסכסוך יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט שלום הדין בחביעה אזרחית.

סמכויות המפקח

75. (א) מפקח הדין בסכסוך רשאי לסטות מדיני הראיות, אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולעשיית צדק; החליט לסטות מדיני הראיות, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך.

דיון בסכסוך

(ב) התחיל מפקח לדין בסכסוך ונבצר ממנו לסיים את הדיון בו, ימשיך מפקח אחר בדין מהשלב אליו הגיע קודמו, אולם רשאי הוא להרשות הבאת הראיות שנית, כולן או מקצתן.

(ג) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.

76. החלטת המפקח בסכסוך וצו ביניים שנתן, דינם, לענין אכיפה והוצאה לפועל ולענין סעיף 6 לפקודת בזיון בית המשפט³, כדין פסק דין או צו ביניים של בית משפט שלום.

אכיפתם של
החלטות וצווים

77. (א) כל צד לסכסוך הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת המפקח רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצא הבית המשותף.

ערעור

(ב) הגשת הערעור אינה מעכבת את ביצוע ההחלטה אלא אם ציווה על כך המפקח או בית המשפט שלפניו הוגש הערעור.

(ג) בערעור על החלטת המפקח לפי סעיף 72 (ב) ידון בית המשפט המחוזי בשלושה שופטים.

(ד) פסק-הדין של בית המשפט בערעור לפי סעיף קטן (א) ניתן לערעור ברשות כאמור בסעיף 19(ב) לחוק בתי המשפט, תשי"ז–1957.⁴

³ חוקי א"י, כרך א' פרק כ"ג, עמ' 332.

⁴ ס"ח תשי"ז, עמ' 148.

פרק ז': זכויות במקרקעי הזולת

סימן א': שכירות

שכירות של חלק
מסויים של
מקרקעין

78. על אף האמור בסעיף 13 ניתן להשכיר חלק מסויים של מקרקעין.

דינה של שכירות
קצרה

79. (א) על אף האמור בסעיפים 7 ו-8, שכירות לתקופה שאינה עולה על חמש שנים אינה טעונה רישום, והתחייבות לעשות עסקה כזאת אינה טעונה מסמך בכתב.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על שכירות שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, ולא על שכירות שתקופתה, כולה או מקצתה, חלה כעבור חמש שנים מגמירת חוזה השכירות.

(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי למנוע רישום של שכירות שאינה טעונה רישום, אם ביקשו זאת הצדדים.

שכירות קצרה
ניגדת

80. הושכרו מקרקעין בשכירות שאינה טעונה רישום ולא נרשמה, ולפני שנמסרו לשוכר חזר המשכיר והשכירם לאדם אחר בשכירות שאינה טעונה רישום והנוגדת את השכירות הראשונה, זכותו של השוכר הראשון עדיפה, אך אם השני שכר וקיבל את המקרקעין בתום לב – זכותו עדיפה.

שיעבוד שכירות
במשכנתה
או בזיקת הנאה

81. (א) שכירות שנרשמה, רשאי השוכר, בכפוף למוסכם כתנאי השכירות, לשעבדה במשכנתה בלי הסכמת המשכיר והוראות סימן ב' יחולו, בשינויים המחוייבים.

(ב) שכירות שנרשמה, רשאי השוכר, בכפוף למוסכם בתנאי השכירות, לשעבדה בזיקת הנאה בלי הסכמת המשכיר והוראות סימן ג' יחולו, בשינויים המחוייבים.

מניעת סירוב
בלתי סביר

82. שלל או הגביל חוזה השכירות את זכותו של השוכר להעביר את השכירות או להשכיר את המקרקעין בשכירות משנה, והמשכיר לא הסכים לעסקה כזאת מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, רשאי בית המשפט להרשות את העסקה בתנאים שייראו לו אם ראה שאין בכך פגיעה במשכיר.

השאלה

83. הוראות פרק זה, פרט לסעיף 82, יחולו, בשינויים המחוייבים, על הזכות להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות, שהוקנתה שלא בתמורה.

דיני השכירות
וחוקי הגנת
הדייר

84. (א) בכפוף להוראות פרק זה יחולו על שכירות מקרקעין דיני השכירות הכלליים.
(ב) הוראות חוק זה אינן באות לגרוע מהוראות החוקים שעניינם הגנת הדייר, לרבות חוק דמי מפתח, תשי"ח-1958.⁵

סימן ב': משכנתה

זכות הממשכן
במקרקעין
המושכנים

85. (א) משכנתה אינה פוגעת בזכותו של בעל המקרקעין להחזיק בהם, להשתמש בהם ולעשות בהם כל עסקה, והכל בכפוף למוסכם בתנאי המשכנתה.

(ב) עסקה שבעל המקרקעים עשה בהם לאחר שמושכנו, אין בה כדי לגרוע מזכותו של בעל המשכנתה לממש אותה, ואין לעסקה כזאת תוקף כלפי מי שרכש את המקרקעין בהוצאה לפועל של המשכנתה.

⁵ ס"ח תשי"ח, עמ' 177.

86. מושכנו מקרקעין במשכנתאות מדרגות שונות ונפדתה אחת מהן, רשאי בעל המקרקעין להביא במקומה משכנתה אחרת מאותה דרגה, אם נקבעה זכות כזאת בתנאי המשכנתה שלאחריה. דרגה שנפנתה

87. (א) בכפוף למוסכם בתנאי המשכנתה רשאי בעל המשכנתה להעביר את המשכנתה, או חלק ממנה, לאדם אחר, יחד עם החוב המובטח על ידיה, כולו או מקצתו, ללא הסכמת בעל המקרקעין. העברת המשכנתה

(ב) הועברה המשכנתה ולא נודע לחייב על ההעברה, מופטר הוא על-ידי תשלום החוב לבעל המשכנתה הקודם.

88. אין בכוחם של תנאי המשכנתה כדי לגרוע מהזכות לפדות את המקרקעין הממושכנים לפני המועד לקיום החוב בהתאם להוראות סעיף 13 (ב) לחוק המשכון, תשכ"ז-1967⁶; האמור בסעיף זה לא יפגע בתנאי שהותנה לפני תחילת חוק זה. פדיון המשכנתה לפני המועד לקיום החוב

89. רצה בעל המקרקעין לפרוע מה שמגיע ממנו על פי המשכנתה אלא שבעל המשכנתה לא קיבלהו, רשאי בעל המקרקעין להפקיד את המגיע ממנו, כולו או מקצתו, בידי הרשם ולבקש שהרשם יפקיע את המשכנתה במידה שנפדתה; שר המשפטים רשאי להתקין תקנות לענין סעיף זה. הפקדת הפרעון בלשכה

90. מימוש המשכנתה יהיה על פי פסק דין של בית משפט או על פי צו ראש ההוצאה לפועל ובדרך האמורה בסעיף 18 לחוק המשכון, תשכ"ז-1967. מימוש המשכנתה

91. בכפוף להוראות פרק זה יחולו על משכנתה הוראות חוק המשכון, תשכ"ז-1967; אולם אין למשכן מקרקעין או שכירות רשומה במקרקעין אלא על ידי משכנתה. תחולת חוק המשכון

סימן ג': זיקת הנאה

92. זיקת הנאה יכול שתהא לטובת מקרקעין (להלן – מקרקעין זכאים) או לטובת אדם פלוני, לטובת סוג בני אדם או לטובת הציבור. הזכאים

93. (א) זיקת הנאה יכול שתקבע – צורות הזיקה

(1) כי בעל המקרקעין הזכאים או מי שהזיקה ניתנה לטובתו זכאי לשימוש מסויים במקרקעין הכפופים;

(2) כי בעל המקרקעין הכפופים חייב להימנע מביצוע פעולה מסויימת באותם מקרקעין.

(ב) זיקת הנאה לטובת מקרקעין יכול גם שתקבע כי בעל המקרקעין הכפופים חייב לבצע בהם פעולה מסויימת או שלא יהיה זכאי למנוע ביצוע פעולה מסויימת במקרקעין הזכאים.

94. (א) מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה. זיקה מכוח שנים

(ב) הודעה בכתב של בעל המקרקעין למי שמשתמש בזכות כאמור, לרבות הודעה לציבור, שהוא מתנגד לשימוש בזכות, מפסיקה את התקופה האמורה בסעיף קטן (א).

⁶ ס"ח תשכ"ז, עמ' 48.

95. בזיקת הנאה לטובת אדם או סוג בני אדם אין בעלי הזיקה רשאים להעביר זכותם אלא בהסכמת בעל המקרקעין הכפופים, והוא באין הוראה אחרת כתנאי הזיקה.
- העברת הזיקה
96. זיקת הנאה היא לתקופה בלתי מוגבלת, זולת אם נקבעה לה תקופה כתנאי הזיקה; אולם בית המשפט רשאי, על פי בקשת צד מעונין או היועץ המשפטי לממשלה, לבטל את הזיקה או לשנות תנאיה, אם ראה לעשות כן בגלל אי הפעלת הזיקה או בגלל שינוי בנסיבות השימוש בה או במצב המקרקעין הזכאים או הכפופים; ורשאי בית המשפט לפסוק פיצוי למי שנגרם לו נזק על ידי הביטול או השינוי.
- תקופת הזיקה ותנאיה
97. חולקו המקרקעין הזכאים או הכפופים, חוצמד זיקת ההנאה לחלקה שהזיקה היתה לזכותה או לחובתה, לפי הענין.
- חלוקת המקרקעין
98. (א) בעל שתי חלקות מקרקעין רשאי לשעבד אחת מהן בזיקת הנאה לטובת השניה. (ב) נתמזגה הבעלות במקרקעין הזכאים ובמקרקעין הכפופים בידי אדם אחד, לא תחבטל זיקת ההנאה משום כך בלבד. (ג) אוחדו המקרקעין הזכאים והמקרקעין הכפופים לחלקה אחת, מתחבטל זיקת ההנאה.
- זיקה בין מקרקעין בעל אחד

סימן ד': זכות קדימה

99. (א) בעל מקרקעין, או בעל חלק בלתי מסויים במקרקעין משותפים, רשאי לרשום זכות קדימה לגבי המקרקעין, או לגבי חלקו בהם, לטובת אדם פלוני, ומשעשה כן, לא יהיה זכאי להעבירם לאחר, אלא אם הציע אותם תחילה לבעל זכות הקדימה. (ב) על זכות הקדימה לפי סעיף זה, יחולו הוראות הסעיפים 102–105, בכפוף למוסכמ בתנאי הזכות.
- זכות קדימה על פי הסכמ
100. (א) מקרקעין שהם משק חקלאי כמשמעותו בסעיף 114 לחוק הירושה, תשכ"ה—1965, והם עברו בירושה, בין על פי דין ובין על פי צוואה, ליורשים אחדים במשותף, לא יהיה יורש זכאי להעביר חלקו בהם לאחר אלא אם הציע אותו תחילה ליורש בעל זכות הקדימה. (ב) בשנתיים הראשונות לאחר מתן צו הירושה או צו אישור הצוואה, יראו כל יורש כבעל זכות קדימה לגבי חלקו של יורש אחר; מכאן ואילך יראו כבעל זכות קדימה רק יורש שרשם תוך השנתיים הראשונות זכות קדימה לעצמו לגבי חלקו של יורש אחר.
- זכות קדימה בין יורשים
101. מקרקעין שהם כבעלות משותפת של בני זוג, והם משק חקלאי או בית עסק המתנהלים על ידיהם במשותף או דירה המשמשת להם מגורים, לא יהיה בן זוג זכאי להעביר חלקו לאחר אלא אם הציע אותו תחילה לבן-זוגו.
- זכות קדימה בין בני זוג
102. (א) הצעה לבעל זכות קדימה תהיה בכתב, שישלח בדואר רשום, ותציין את המחיר הנדרש בעד המקרקעין המוצעים; העתק מההצעה יישלח לרשם. (ב) תוך שלושים יום מיום קבלת ההצעה רשאי בעל זכות הקדימה לשלם את המחיר הנדרש, בצירוף כל מס או תשלום חובה אחר המגיע ממנו בקשר לרכישה, או להפקידם בידי הרשם, ומשעשה כן, יראו את הצדדים כאילו נעשה ביניהם הסכמ להעברת המקרקעין במחיר הנקוב בהצעה; הופקד המחיר, ישולם למציע עם גמור העסקה.
- רכישה על-פי זכות קדימה

? ס"ח תשכ"ה, עמ' 63.

(ג) בעל זכות קדימה שלא שילם או הפקיד את הסכומים האמורים בסעיף קטן (ב) תוך המועד הקבוע באותו סעיף קטן, רואים אותו, בתום המועד האמור, כמי שסירב לרכוש את המקרקעין.

(ד) היו שני בעלי זכות קדימה או יותר, תישלח ההצעה לכולם; הסכימו כולם, או אחדים מהם, לרכוש את המקרקעין המוצעים, ינהגו כאמור בסעיף קטן (ב) לפי חלקו של כל אחד מהם בזכות הקדימה; סירב אחד מהם לרכוש, יעמוד חלקו לזכותם של השאר.

103. (א) סירב בעל זכות קדימה לרכוש את המקרקעין המוצעים לו במחיר הנדרש, יהיה המציע רשאי, תוך ששה חדשים מיום הסירוב, להעבירם כרצונו, ובלבד שלא יעבירם במחיר נמוך מהמחיר שצויין בהצעה.

(ב) העביר המציע את המקרקעין תוך תקופת ששת החדשים האמורה בסעיף קטן (א), בטלה זכות הקדימה, ואם נרשמה — תימחק; לא העבירם תוך התקופה האמורה, לא יהיה רשאי להעבירם אלא לאחר שהציעם שוב לבעל זכות הקדימה.

104. החובה להציע מקרקעין לבעל זכות קדימה כאמור בפרק זה לא תחול על העברה ללא תמורה, אלא שזכות הקדימה לא תחבטל ותחול לגבי מי שרכש את המקרקעין ללא תמורה.

105. לא תירשם העברת מקרקעין שקיימת לגביהם זכות קדימה, אלא מאחר שנוכח הרשם כי נתמלאו הוראות פרק זה.

106. הוראות סימן זה בדבר העברת בעלות, יחולו, ככל שהן נוגעות לענין, גם על העברה של חכירה לדורות.

פרק ח': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד

107. בפרק זה —

"מקרקעי ציבור" — מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל⁸, ומקרקעין של רשות מקומית או של תאגיד שהוקם על ידי חיקוק;

"מקרקעי יעוד" — מקרקעי ציבור המיועדים לתועלת הציבור, והם —

(1) שפת הים, לרבות מקרקעין שבתחומי נמל;

(2) נהרות, נחלים ותעלות וגדותיהם;

(3) דרכים ומסילות ברזל, לרבות מקרקעין המשמשים תחנות של מסילות ברזל;

(4) נמלי תעופה;

(5) סוגים אחרים של מקרקעי ציבור שנקבעו בתקנות, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, כמקרקעי יעוד לענין פרק זה.

108. מקרקעין הנמצאים מתחת למימי החופין של ישראל ומקרקעין הנמצאים מתחת למימי האגמים שבישראל הם של המדינה ונמנים על מקרקעי הציבור.

109. ברישום של מקרקעי יעוד יצויין היותם מקרקעי יעוד.

110. מקרקעי יעוד לא ייהפכו למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד אלא אם אישרה הממשלה או השר שקבעה לכך שחדלו לשמש ליעודם; הודעה על האישור תפורסם ברשומות וציון המקרקעין כמקרקעי יעוד יימחק.

⁸ ס"ח תשי"ד, עמ' 56.

111. במקרקעי יעוד לא יהיה תוקף לכל עסקה הטעונה רישום, לא יינתן צו אכיפה בשל התחייבות לעשות בהם עסקה כזאת, ולא תירשם הערה ביחס להתחייבות כזאת, אלא אם העסקה או ההתחייבות אושרו על ידי הממשלה או השר שקבעה לכך.
- אי-חולת במרקעי יעוד
112. במקרקעי ציבור לא יחול סעיף 23.
- התיישנות
113. (א) במקרקעי יעוד אין התיישנות.
(ב) במידה שלפי חוק זה חלה התיישנות במקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד, לא תחיל תקופת ההתיישנות לפני היום שנרשמו על שם בעליהם.
- שמירת דינם
114. הוראות פרק זה באות להוסיף על הוראות חוק-יסוד: מקרקעי ישראל, חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960⁹, וכל דין אחר החל על מקרקעי ציבור או סוג של מקרקעי ציבור, ולא לגרוע מהן.

פרק ט': המרשם

סימן א': הוראות כלליות

115. שר המשפטים יקים לשכות רישום ויקבע את אזור פעולתן.
- לשכת רישום
116. שר המשפטים ימנה רשם לכל לשכה ורשאי הוא למנות רשם אחד ללשכות אחדות.
- רשמים
117. (א) שר המשפטים ימנה מפקחים על רישום מקרקעין ויקבע את אזור סמכותם.
(ב) מפקח רשאי ליטול לעצמו כל סמכות הנתונה לרשם שבאזור סמכותו.
- מפקחים
118. (א) שר המשפטים ימנה אדם הכשיר להיות שופט בית משפט שלום כממונה על המרשם.
(ב) הממונה על המרשם רשאי ליטול לעצמו כל סמכות הנתונה למפקח או לרשם.
- הממונה על המרשם
119. על הקמת לשכה וקביעת אזור פעולתה, על כל מינוי לפי פרק זה ועל קביעת אזור סמכותו של מפקח תפורסם הודעה ברשומות.
- פרסום ברשומות
120. לממונה על המרשם ולכל מפקח יהיו הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 לחוק ועדות חקירה, תשכ"ט-1968¹⁰, ככל שהדבר דרוש למילוי תפקידיהם.
- סמכויות חקירה
121. (א) הרואה עצמו נפגע בהחלטה של רשם או מפקח — למעט החלטת מפקח לפי סימן ד' לפרק ו' — רשאי לערור עליה לפני הממונה על המרשם תוך תקופה שנקבעה בתקנות.
(ב) הממונה על המרשם רשאי להחליט בערר על פי המסמכים שהיו לפני הרשם או המפקח בלי לשמוע את הצדדים, ורשאי הוא לשמוע את הצדדים וכל אדם אחר, הכל כפי שימצא לנכון לבירור הענין.
- ערר לממונה

⁹ ס"ח תש"ך, עמ' 56.

¹⁰ ס"ח תשכ"ט, עמ' 28.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), אין לערור על אישור עסקה לרישום לאחר שנרשמה, אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מכל סעד אחר בקשר לרישום.

ערעור לבית
המשפט

122. הרואה עצמו נפגע על ידי החלטת הממונה על המרשם, כולל החלטה בערר לפי סעיף 121, רשאי, תוך תקופה שנקבעה בתקנות, לערער עליה לפני בית המשפט המחוזי שבאזור שיפוטו נמצאים המקרקעין הנדונים.

123. (א) בכל לשכה יתנהלו הפנקסים שנקבעו בחוק זה או בתקנות על פיו, ויירשמו בהם המקרקעין הנמצאים באזור פעולתה של הלשכה.

הפנקסים

(ב) בפנקסים יירשמו, לגבי המקרקעין הנוגעים בדבר —

(1) העסקאות שהרשם אישרן לרישום;

(2) פסקי-דין, החלטות וצווים שניתנו על ידי בית משפט או על ידי רשות אחרת המוסמכת לכך על פי דין, והוגשו לרשם;

(3) כל דבר אחר הטעון רישום, או ניתן לרישום, לפי חיקוק.

124. הפנקסים המתנהלים בלשכה יהיו פתוחים לעיון הציבור, וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתקים מן הרשום בהם.

עיון בפנקסים

125. (א) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראייה חותכת לתכנון, אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט—1969.

כוח ההוכחה
של רישום

(ב) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא-מוסדרים יהווה ראייה לכאורה לתכנון.

סימן ב': הערות

126. הוכח להנחת דעתו של הרשם כי בעל מקרקעין, או בעל זכות במקרקעין, התחייב בכתב לעשות בהם עסקה, או להימנע מעשות בהם עסקה, ירשום הרשם, על פי בקשת מי שהתחייב או מי שזכאי לפי ההתחייבות (להלן — הזכאי), הערה על כך; לענין זה אין נפקא מינה אם ההתחייבות היתה בהסכם, בהרשאה בלתי חוזרת או במסמך אחר, ואם היתה מפורשת או משתמעת, מוחלטת או מותנית.

הערת אזהרה

127. (א) הוגשה הבקשה לרישום הערה לפי סעיף 126 על ידי בעל המקרקעין או בעל הזכות בהם, או על ידי הזכאי כשנקבע בהתחייבות שרישום ההערה יוכל להיעשות לפי בקשתו, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו של בית משפט.

איסור רישום
בניגוד להערת
אזהרה

(ב) הוגשה הבקשה על ידי הזכאי כשלא נקבע בהתחייבות שרישום ההערה יוכל להיעשות לפי בקשתו, לא תירשם עסקה סותרת כאמור, אלא אם הודיע הרשם לזכאי על כך מראש ונתן לו זמן סביר לפנות לבית המשפט.

(ג) איסור הרישום לפי סעיף זה יחול למשך התקופה שנקבעה לכך בהתחייבות, ובאין תקופה כזאת — למשך שנה מרישום ההערה.

128. הוכח להנחת דעתו של הרשם כי עשיית עסקה בידי בעל המקרקעין או בעל זכות במקרקעין מותנית — על פי חיקוק, על פי צו של בית משפט או על פי התחייבות בכתב של הבעל — בהסכמתו של צד שלישי, ירשום הרשם, לפי בקשת הצד השלישי, הערה על כך.

הערה על צורך
בהסכמה

129. הוכח לרשם בצו של בית משפט או בתעודה ציבורית כמשמעותה בסעיף 20 לפקודת העדות¹¹, כי כשרותו המשפטית של בעל מקרקעין או של בעל זכות במקרקעין בשללה או הוגבלה על פי חוק, ירשום הרשם, לפי בקשת צד מעוניין או לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה, הערה על כך.
130. בית המשפט רשאי, ככל הליך שלפניו בענין זכות במקרקעין, להורות על רישום הערה כפי שיקבע.
131. נרשמה הערה לפי סעיפים 128, 129 או 130, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, כל עוד לא נמחקה ההערה.
132. (א) הערה שנרשמה לפי סעיפים 126, 128 או 129 תימחק על פי צו של בית משפט או אם הוכח להנחת דעתו של הרשם אחד מאלה:
- (1) הצדדים המעונינים הסכימו למחיקה;
- (2) עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעונינים על כוונתו למחוק את ההערה ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט;
- (3) עברה התקופה האמורה בסעיף 127 (ג) ולא הוגשה בקשה להאריכה; על בקשה כזאת יחולו הוראות סעיף 127, בשינויים המחוייבים.
- (ב) הערה שנרשמה לפי סעיף 130 תימחק על פי צו של בית משפט.
133. שר המשפטים רשאי, במידה שהדבר דרוש להפעלתו של חוק או למניעת הפרתו, לקבוע בתקנות הערות אחרות שהרשם יהא חייב לרשמן, ורשאי הוא לקבוע בתקנות דרכי רישומן ומחיקתן; על הערות כאלה יחולו הוראות סעיף 131 בשינויים המחוייבים.
- סימן ג': רישום ראשון וחידוש רישום
134. מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי מקרקעין, כל התובע זכות בהם רשאי לבקש את רישומם.
135. מקרקעין שרישומם הושמד או טושטש, כל התובע זכות בהם וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו רשאי לבקש חידוש הרישום.
136. (א) הודעה על בקשת רישום לפי פרק זה תפורסם ברשומות.
- (ב) כל אדם המעוניין בדבר וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו שלא הגישו את הבקשה רשאי להגיש למפקח התנגדות לרישום תוך ששים יום מיום פרסום ההודעה.
137. (א) המפקח יחליט בבקשת הרישום לפי פרק זה לאחר שנתן לצדדים הזדמנות לטעון טענותיהם ולהביא ראיותיהם; הוא רשאי לסטות מדיני הראיות אם היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת; החליט לסטות מדיני הראיות, ירשום את הטעמים שהניעוהו לכך.
- (ב) החלטת המפקח תהיה בכתב, תנומק ותומצא לכל אחד מהצדדים.
138. מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי המקרקעין ואשר הממונה על המרשם, אחרי ברור עם האפוטרופוס הכללי, אישר שהם ללא בעלים, יירשמו על שם המדינה, אולם אין בכך כדי למנוע מכל אדם לתבוע זכות בהם ולבקש תיקון הרישום.

¹¹ חוקי אי, כרך א', פרק ג'ד, עמ' 650.

139. רישום לפי פרק זה יהווה ראיה לכאורה לתכנון; אין בו כדי למנוע הסדר על פי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

כוחו של הרישום

140. הוראות פרק זה לא יחולו על מקרקעין שלגביהם אין לעשות רישומים בהתאם לסעיף 35 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.

הגבלת תחולה

סימן ד': רישום בתים משותפים וביטולו

141. ככל לשכה יתנהל פנקס בתים משותפים (בסימן זה – הפנקס).

פנקס בתים משותפים

142. (א) בית שיש בו שתי דירות או יותר ואפשר לזהות כל אחת מהן כיחידה נפרדת, ניתן לרישום בפנקס.

בית הראוי להירשם בפנקס

(ב) שני בתים או יותר שבכל אחד מהן יש דירה אחת או יותר והבתים הוקמו על חלקה או חלקות שאינן ניתנות לחלוקה באופן שכל בית יעמוד על חלקה נפרדת, ניתנים לרישום בפנקס כבית משותף.

143. (א) צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי המפקח, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות שבבית; בדירה המוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות צריך שהבקשה תוגש גם על ידי המח"כיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.

צו רישום

(ב) צו הרישום יפרט לגבי כל דירה בנפרד את הפרטים שייכללו ברישום בפנקס.

(ג) היתה דירה מוחכרת ערב הרישום, רשאים הצדדים, עקב הרישום, לבטל את החכירה ולהעביר את הבעלות בדירה לחוכר, ואם הסכימו לעשות כן, יהיה צו הרישום בהתאם לכך.

144. (א) גרשם בית בפנקס וערב הרישום היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, מושכר בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקס על כל דירה, או על חלק בלתי מסויים מכל דירה, לפי הענין; היתה אחת הדירות מושכרת כאמור, תירשם השכירות על אותה דירה, זולת אם הוסכם בין הצדדים כאמור בסעיף 143 (ג).

רישום שכירות וזכויות אחרות

(ב) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, משועבד ערב הרישום במשכנתה או מעוקל כדיון, תירשם המשכנתה או העיקול על כל דירה, או על חלק מכל דירה, לפי הענין, זולת אם הוסכם עם הנושה על דרך אחרת.

(ג) היתה שכירות כאמור בסעיף קטן (א) משועבדת ערב הרישום במשכנתה או מעוקלת כדיון, יירשמו המשכנתה או העיקול על השכירות כפי שנרשמת השכירות בהתאם לסעיף קטן (א); בוטלה השכירות כאמור בסעיף 143 (ג), יירשמו המשכנתה או העיקול על הבעלות בדירה.

(ד) היה הבית ערב הרישום מקרקעין זכאים או כפופים בזיקת הגאון, תירשם זיקת הגאון לטובתן או לחובתן של הדירות, לפי ענין הזיקה.

145. (א) המפקח רשאי, על פי בקשת בעל דירה או בעל זכות בדירה, לתקן צו רישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה או לבעל זכות בדירה שלא הגיש את הבקשה הודעה מוקדמת והודומות לטעון טענותיו.

תיקון צו רישום

(ב) צו המתקן צו רישום, דינו לכל דבר כדיון צו רישום.

146. (א) המפקח רשאי לצוות על ביטול רישומו של בית בפנקס, אם ביקשו זאת בעלי כל הדירות או אם נוכח שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס, ובלבד שנתן לכל בעל דירה, או לבעל זכות בדירה הודעה מוקדמת והזדמנות לטעון טענותיו.

(ב) צו הביטול יפרט את הפרטים שייכללו ברישום הנכס בפנקסי המקרקעין.

147. ניתן צו ביטול, יבטל הרשם את רישום הבית בפנקס ויחדש את רישומו בפנקסי המקרקעין כחור נכס שהוא בבעלותם המשותפת של מי שהיו ערב מתן צו הביטול רשומים בפנקס כבעלי הדירות, וכל אחד מהם יהיה בעל חלק בלתי מסויים כחלק שהיה לו ברכוש המשותף של הבית המשותף, וזולת אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת לענין זה.

148. (א) בוטל רישומו של בית בפנקס וערב הביטול היתה דירה בו מושכרת בשכירות רשומה, תירשם השכירות בפנקסי המקרקעין לגבי אותה דירה.

(ב) היתה דירה ערב ביטול הרישום משועבדת במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על חלקו הבלתי מסויים של מי שהיה ערב הביטול בעל הדירה.

(ג) היתה שכירות כאמור בסעיף קטן (א) משועבדת במשכנתה או מעוקלת כדין, יירשמו המשכנתה או העיקול על השכירות כפי שגרשמת השכירות בהתאם לסעיף קטן (א).

(ד) היתה דירה ערב ביטול הרישום מקרקעין זכאים או כפופים בזיקת הנאה, תירשם זיקת הנאה על הבית, לפי ענין הזיקה.

סימן ה': אגרות

149. (א) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות אגרות לענין חוק זה וכן רשאי הוא לקבוע מי יהיה חייב בתשלום האגרה.

(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לקבוע בתקנות תנאים שבהם סוגי בני אדם או סוגים של פעולות יהיו פטורים, או ייהנו מהנחות, מתשלום אגרה או שבהם תשלום האגרה יידחה.

(ג) שיעור ההנחה או משך הדחייה בתחומים שנקבעו בתקנות ייקבעו על ידי שר המשפטים או על ידי מי שהשר הסמיך לכך.

(ד) אגרה שתשלומה נדחה תהיה שעבוד על המקרקעין הנוגעים בדבר, והרשם ירשום את השעבוד.

150. (א) שר המשפטים רשאי לקבוע אגרה בסכום קבוע או שיעורי אגרה לפי שווי המקרקעין או העסקה.

(ב) נקבעה אגרה לפי שווי המקרקעין או העסקה, יקבע שר המשפטים בתקנות מי יעשה את השומה, ועל החלטת השומה יחולו הוראות הסעיפים 121 ו-122, בשינויים המחוייבים.

151. על אף האמור בחוק זה, לא תיעשה פעולת רישום מבלי ששולמה תחילה האגרה שנקבעה לאותה פעולה, וזולת אם החייב באגרה פטור או קיבל הנחה ממנה או שתשלום האגרה נדחה בהתאם לתקנות.

פרק י': שונות

סימן א': ביטול סוגי מקרקעין

152. סיווג המקרקעין לסוגים שונים שהיה קיים ערב תחילתו של חוק זה מכוח החקיקה העותמנית – בטל. ביטול סיווג
153. מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מירי", הבעלות בהם תהיה בעלות מלאה בהתאם להוראות חוק זה. מקרקעין מסוג "מירי"
154. (א) מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מתרוכה" יירשמו על שם המדינה, אולם אם היו המקרקעין בתחום רשות מקומית וערב תחילת חוק זה היו דרכים או שטחים פתוחים, למעט שפת ים, ששימשו בעיקר את חושבי אותה רשות מקומית, יירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעין מסוג "מתרוכה"
- (ב) מקרקעין שנרשמו על שם רשות מקומית בהתאם לסעיף קטן (א) ואחרי כן שונה שימושם לשימוש שלא היה מצדיק רישומם על שם הרשות המקומית, יעברו לבעלות המדינה.
155. מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מואת" יירשמו על שם המדינה; אולם אם קיבל אדם ג'טר קניין על מקרקעין כאלה על פי סעיף 103 לחוק הקרקעות העותמני משנת 1274 להג'רה או על פי פקודת העברת קרקעות¹², זכאי הוא, או חליפו, לרישום המקרקעין על שמו. מקרקעין מסוג "מואת"
156. אין בהוראות סעיפים 153, 154 או 155 כדי לגרוע מזכויות שהיו קיימות ערב תחילתו של חוק זה במקרקעין האמורים בהם. שמירת זכויות
157. (א) מבנים או נטיעות (להלן – מחוברים) שערב תחילתו של חוק זה היו רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יירשמו על שמו כיחידה אחת, והרישום הנפרד יבוטל. מחברים שנרשמו בנפרד מן הקרקע
- (ב) קרקע ומחברים עליה שערב תחילתו של חוק זה היו רשומים כנכסים נפרדים על שם בני אדם שונים, ינהגו בהם כך:
- (1) שני הנכסים יירשמו כיחידה אחת, והרישום הנפרד יבוטל;
 - (2) המפקח ישום את הקרקע ללא מחוברים ואת המחברים; על השומה יחולו הוראות סעיפים 121 ו-122;
 - (3) בעל הנכס ששווי גבוה יותר רשאי, תוך תשעים יום מהיום שהודע לו על השומה הסופית, לרכוש את הנכס השני בתשלום שוויו לבעלו או בהפקדתו בידי המפקח;
 - (4) לא נרכש הנכס כאמור בפסקה (3), רשאי בעל הנכס ששווי נמוך יותר, תוך תשעים יום לאחר חום תשעים הימים הראשונים, לרכוש כאמור את הנכס השני.
 - (5) לא נרכש הנכס כאמור בפסקאות (3) או (4), יירשמו המקרקעין בבעלותם המשותפת של שני הבעלים בהתאם ליחס שבין שווי הקרקע לשווי המחברים.

¹² חוקי א"י, כרך ב', פרק ט"א, עמ' 855.

סימן ב': ביטול דינים והוראות מעבר

ביטולים

158. בטלים -

- (1) חוק הקרקעות העותמני משנת 1274 להג'רה וכל חקיקה עותמנית אחרת שענינה מקרקעין;
- (2) הסעיפים 882-886, 905-909, 950-956, 1008-1044, 1051-1052, 1192-1233, 1241-1246, 1270-1291, 1328, 1644-1646, 1673 ו-1675 למג'לה;
- (3) סעיפים 24-33 לחוק שופטי השלום הזמני העותמני משנת 1331 להג'רה;
- (4) פקודת העברת קרקעות ;
- (5) פקודת המשכנתאות (תיקון) ¹³;
- (6) פקודת קרקעות מחלול, 1920 ¹⁴;
- (7) פקודת הקרקעות (מואת) ¹⁵;
- (8) פקודת בתי משפט לקרקעות ¹⁶;
- (9) פקודת תיקון ספרי האחוזה, 1926 ¹⁷;
- (10) סעיפים 44 ו-45 לפקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין) ¹⁸;
- (11) פקודת חוק הקרקעות (תיקון) ¹⁹;
- (12) פקודת פנקסי קרקעות, 1944 ²⁰;
- (13) חוק לתיקון דיני הקרקעות (המרת "מתרוכה"), תש"ך-1960 ²¹;
- (14) חוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 [נוסח משולב] ²².

159. (א) הספר העשירי של המג'לה לא יחול על מקרקעין.

(ב) חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 ²³, לא יחול על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, אולם אין בכך כדי למנוע טענה מכוח ההתיישנות שאדם היה זכאי לטעון אותה לפני תחילת חוק זה.

160. בעניני מקרקעין לא יחול סימן 46 לדבר המלך במועצתו לארץ-ישראל, 1922-1947 ²⁴.

161. מתחילת חוק זה אין זכות במקרקעין אלא לפי חוק.

162. על אף האמור בסעיפים 152 ו-158 עד 161, אין בהוראות חוק זה כדי לבטל או להביא שינוי -

- (1) בדין המיוחד שהיה קיים ערב תחילתו בנוגע למקרקעין מסוג מוקופה ולהקדשות;
- (2) בדין שהיה קיים ערב תחילתו בנוגע להתיישנות במקרקעין לא-מוסדרים.

13 חוקי א"י, כרך ב', פרק צ"ה, עמ' 992.

14 ע"ר 1020, מס' 31, עמ' 2; 1921, מס' 36, עמ' 10.

15 חוקי א"י, כרך ב', פרק ע"ט עמ' 828.

16 חוקי א"י, כרך ב', פרק ע"ה, עמ' 805.

17 ע"ר 1026, תוס' 1 מס' 175, עמ' 75.

18 חוקי א"י, כרך ב', פרק פ', עמ' 829.

19 חוקי א"י, כרך ב', פרק ע"ה, עמ' 824.

20 ע"ר 1944, תוס' 1 מס' 1359, עמ' 83.

21 ס"ח תש"ך, עמ' 92.

22 ס"ח תשכ"א, עמ' 201.

23 ס"ח תשי"ח, עמ' 112.

24 חוקי א"י, כרך ג', עמ' 2738.

163. הוראות חוק זה יחולו כשאין בחוק אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון.

תיקון תקודת
הפרשנות

164. בפקודת הפרשנות²⁵, בסעיף 1, במקום הגדרת "מקרקעין" יבוא:

"מקרקעין" – קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה היבור של קבע, זולת מחוברים הניתנים להפרדה; אולם מקום שהמלה "מקרקעין" באה בחיקוק שניתן לפני תחילת חוק המקרקעין, תשכ"ט–1969, תהא משמעותה כמשמעות שהיתה נודעת לה אלמלא החוק האמור;".

תיקון תקודת
הנזיקין [נוסח
חדש]

165. בפקודת הנזיקין [נוסח חדש]²⁶, אחרי סעיף 48 יבוא:

48א. היה במקרקעין משום תמיכה למקרקעין שכנים, תהא עשיית דבר המונע או שולל תמיכה זו – עוולה.

348. שימוש במקרקעין הדרוש לטובת הציבור לא יהיה בו מיטרד לענין סימן זה, אף אם הוא גורם נזק למקרקעין שכנים או מונע מבעליהם הנאה מלאה ממקרקעיהם, ובלבד שהנזק שנגרם אינו חורג מתחום הנסבל והמשתמש נקט אמצעים סבירים כדי להקטין את הנזק ככל האפשר; אולם רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים – אם בתשלום חד-פעמי ואם בתשלומים חוזרים – אם נגרם לבעל המקרקעין נזק ממון."

שימוש הדרוש
לטובת הציבור

הוראות מעבר

166. (א) עסקה במקרקעין, והתחייבות לעסקה כזאת, שנעשו לפני תחילת חוק זה, וכן זכות במקרקעין שהיתה מוקנית ערב תחילתו וחוק זה אינו מכיר בה, יוסיף לחול עליהן הדין הקודם.

(ב) זכות במקרקעין שחוק זה דן בה יחול עליה חוק זה אף אם נוצרה לפני תחילתו.

167. (א) מי שכיהן ערב תחילת חוק זה בתפקיד של ממונה על המרשם, מפקח או רשם, יראוהו כאילו נתמנה לפי חוק זה.

קיום מינויים,
רישומים וכו'

(ב) לשכות רישום שהוקמו, אזורי פעולתן שנקבעו ופנקסים שהתנהלו בהן כדין לפני תחילת חוק זה, יראוהו כאילו הוקמו, נקבעו והתנהלו לפי חוק זה.

(ג) רישומים שנעשו כדין בפנקסים לפני תחילת חוק זה, יראוהו כאילו נעשו לפי חוק זה.

סימן ג': הפעלת החוק

168. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות ככל הנוגע לביצועו, ובין השאר –

ביצוע ותקנות

- (1) הפנקסים שיתנהלו, סדרי ניהולם וסדרי הרישומים ופרטיהם;
- (2) סדרי העיון בפנקסים וקבלת העתקים מהם;
- (3) סדרי הדין בדיונים ועררים לפי חוק זה;
- (4) ההליכים בקשר לרישום בתים משותפים, לתיקון רישום ולביטול רישום;
- (5) ההליכים בקשר לרישום ראשון וחיידוש רישום;

²⁵ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 1, עמ' 2.
²⁶ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 10, עמ' 266.

- (6) ההליכים בקשר לרישום איחוד ופיצול של חלקות, כולל הרישום מחדש של זכויות בחלקות שהיו רשומות ערב האיחוד או הפיצול;
 (7) סמכויותיהם של רשמים, של מפקחים ושל הממונה על המירשם.

תחילה

169. חוק זה תחילתו ביום כ"ג בטבת תש"ל (1 בינואר 1970).

התוספת

(סעיף 64)

תקנון מצוי של בעלי הדירות בבית משותף

1. בתקנון זה –
 "בעל דירה" – לגבי דירה שהוכרה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים – החוכר או חוכר המשנה, לפי הענין, זולת אם נקבע בהאזה החכירה שלענין התקנון לא יראו אותם כבעלי דירה;
 "רכוש משותף" – כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגנות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרכיבתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.
2. (א) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות.
 (ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת.
 (ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו.
3. בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.
4. (א) בעל דירה חייב להרשות שיבוצעו בדירתו העבודות ההכרחיות להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובני אדם הפועלים בשמה להיכנס לדירתו ולבצע בה עבודות כאמור.
 (ב) פגעו העבודות האמורות בדירה, חייבים בעלי כל הדירות להשתתף בהוצאות החזרת המצב לקדמותו בשיעור שבו הם משתתפים בהוצאות החזקת הרכוש המשותף.
5. (א) בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו, קביעת ההוצאות הכרוכות בכך, מינוי נציגות, אישור החשבונות והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף.
 (ב) הנציגות תקבע את מועד האסיפה הכללית ותועיד אותה; האסיפה הראשונה תתקיים תוך שלושה חודשים מיום רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים; לאחר זאת תתקיים האסיפה לא יאוחר מחמישה עשר חודש מיום האסיפה הקודמת.
6. (א) נוסף על האסיפות הכלליות לפי סעיף 5 רשאית הנציגות להועיד אסיפה כללית כל אימת שהדבר יראה לה, והיא חייבת להועידה, אם דרשו זאת בעליהן של שליש מן הדירות לפחות.

הזכות לתכונות
 התיקונים

עבודות לבדק
 הרכוש

אסיפה כללית
 רגילה

אסיפה כללית
 שלא מן המניין

- (ב) לא הועידה הנציגות אסיפה תוך ארבעה-עשר יום מהיום שהוגשה לה דרישה כאמור בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הדירות שדרשו זאת להועיד את האסיפה.
7. (א) הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית ומקומה תימסר לבעלי כל הדירות ארבעה ימים לפחות לפני המועד.
- (ב) הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הבית המשותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה יום אחד לאחר שהוצגה.
8. (א) רואים אסיפה כללית כחוקית אם הודעה על קיומה נמסרה כאמור בסעיף 7 והשתתפו בה בעליהן של מחצית הדירות לפחות, בעצמם או על ידי באי-כוח.
- (ב) ההודעה על קיום האסיפה הכללית יכול שתקבע שאם לא יהיה נוכח מנין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה כשעה אחרת באותו יום, ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתכנסה בשעה האחרת חוקית בכל מספר של משתתפים.
9. (א) ההודעה על מועד אסיפה כללית תפרט את סדר יומה.
- (ב) בעל דירה רשאי להוסיף נושא לסדר יומה של האסיפה, ובלבד שהודעה על כך תימסר לבעלי כל הדירות האחרות יומיים לפחות לפני מועד האסיפה בדרך שנמסרת הודעה על מועד קיומה של אסיפה כללית.
- (ג) לא תדון אסיפה כללית בנושא שלא נכלל בסדר יומה, אלא אם כל בעלי הדירות הסכימו שהענין יעמוד לדיון בה.
10. אסיפה כללית תבחר יושב ראש ומזכיר האסיפה.
11. יושב-ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה אם דרשו זאת רוב הנוכחים באסיפה.
12. (א) החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב דעות.
- (ב) החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה.
13. (א) ההצבעה באסיפה הכללית תהיה בהרמת ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים תתקיים הצבעה בקלפי.
- (ב) בהצבעה זכאי בעלה של כל דירה לדעה אחת.
- (ג) היו הדעות שקולות, יכריע יושב ראש האסיפה.
14. (א) כל בעל דירה רשאי להשתתף באסיפה כללית ולהצביע בה בעצמו או על ידי באי-כוח.
- (ב) באי-כוח שנתמנה לייצג בעל דירה באסיפה כללית יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.
- (ג) בעל דירה שהוא תאגיד ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי באי-כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של התאגיד, והמאשרת שבא-כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, תשמש ראייה חותכת לכך.
- (ד) היה לדירה יותר מבעל אחד, ימנו הבעלים אחד מהם, או אדם אחר, כבאי-כוחם באסיפה הכללית; באי-כוח שנתמנה כאמור יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.

15. (א) האסיפה הכללית הרגילה תבחר בנציגות בת חבר אחד או יותר, אך לא יותר מחמישה חברים; בנציגות של יותר מאחד ייבחר אחד מחבריה כגזבר.

(ב) אסיפה כללית שלא מן המניין רשאית להחליף את הנציגות, לשנות את הרכבה, או להשלימה, אם ירד מספר חבריה מכל סיבה שהיא; נקבע מספר חברי הנציגות ומספר חבריה ירד מכל סיבה עד למטה ממספר זה, יועידו חברי הנציגות הנשארים, תוך עשרה ימים, אסיפה כללית שלא מן המניין לשם השלמת הרכב הנציגות.

(ג) תקופת כהונתה של הנציגות, כולל חבריה שנבחרו לפי סעיף קטן (ב), היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הכללית הרגילה הבאה.

(ד) החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות; היו הדעות לגבי הצעה מסויימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.

16. (א) הגזבר ינהל פנקס הכנסות והוצאות ויביא אותו יחד עם כל הקבלות והמסמכים הנוגעים להן לפני האסיפה הכללית הרגילה לאישור.

(ב) בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, ובקבלות ובמסמכים הנוגעים להן.

(ג) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום האחד בינואר ותסתיים ביום 31 בדצמבר כל שנה; שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים ותסתיים ב־31 בדצמבר אותה שנה.

גולדה מאיר
ראש הממשלה
ממלא מקום שר המשפטים

גולדה מאיר
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה