

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה)(הוראת שעה), התשס"ז – 2007

ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו

במסגרת ההערכות הכוללת של מדינת ישראל בפני רעידות אדמה, אושרה תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38). תכנית זו יצרה כלים שמטרתם להקל ולעודד בעלי בתים לחזק את נכסיהם ולשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. לשם בחינת הצעדים המשלימים הנחוצים ליישום התכנית, החליטה הממשלה, במועד אישור תמ"א 38, על הקמת ועדת מנכ"לים אשר תגיש המלצות בנושא. ועדת המנכ"לים סיימה לאחרונה את עבודתה והמלצותיה הוגשו לממשלה ואושרו על ידי בהחלטה מיום 20.8.06. בין היתר, המליצה ועדת המנכ"לים על תיקון חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, באופן שיקל על ניצול זכויות הבניה על פי תמ"א 38 ברכוש משותף, בנכס שהוא בית משותף.

הצעת החוק המוגשת בזאת מבקשת ליצור מנגנונים אשר יקלו על ניצול זכויות הבניה במסגרת תמ"א 38 ברכוש משותף בבית משותף, תוך יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בו מחד, והצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה מאידך.

ג. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה, תקנים במשרדי הממשלה וההיבט המנהלי

בהצעה מוצע להוסיף סמכויות שיפוטיות חדשות למפקחים על רישום מקרקעין. כך, מוצע בין היתר להקנות למפקחים סמכויות לדון במקרה שבו שני שלישים מבעלי הדירות לפחות, ששני שלישים של הרכוש המשותף שבבית צמודים לדירותיהם, מסכימים לנצל את זכויות הבניה על פי תמ"א 38 להוספת דירה או דירות לבית, בתנאים הקבועים בהצעה, וכן להסמיך אותם למנות בעל תפקיד אשר יוסמך להוציא לפועל את החלטת החיזוק בנסיבות אלה. בעקבות הוספת הסמכויות על פי ההצעה, צפוי כי העומס על לשכות המפקחים יגדל באופן אשר לא יאפשר את ביצוע המטלות בהיקף כוח האדם והמשאבים הקיימים. על כן ההצעה כרוכה בתוספת תקנים של מפקחים ועובדי לשכה, וכן בהוספת משאבים חומריים. היקף התוספת סוכם מול אגף התקציבים במשרד האוצר.

ד. להלן נוסח החוק המוצע:

הגדרות

1. בחוק זה :

"בעל דירה", "רכוש משותף" - כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין ;
"בית משותף", "דירה", "מפקח" - כהגדרתם בחוק המקרקעין ;
"היתר בניה" - היתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965¹
"חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969², לרבות התקנות שהותקנו מכוחו ;
"מימוש" - ניצול זכויות הבניה על פי תכנית חיזוק ;
"תכנית חיזוק" - תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, כפי תוקפה מעת לעת.

מימוש זכויות על פי 2.
תכנית חיזוק

על אף האמור בחוק המקרקעין, ניתן היתר בניה לביצוע עבודות ברכוש משותף על פי תכנית חיזוק, יהיו בעלי הדירות רשאים לממש את זכויות הבניה ברכוש המשותף על פי היתר הבניה, בכפוף להוראות אלה :

(א) (1) היתה מהות המימוש שיפור או שינוי ברכוש המשותף, ללא שינוי בדירה, הרחבת דירה או הוספת דירה חדשה – אם הסכימו מראש למימוש רוב בעלי הדירות בבית המשותף (להלן בסעיף קטן זה – החלטת המימוש) ; לעניין חוק המקרקעין, דין הבניה שנעשתה על פי פסקה זו כדין הרכוש המשותף שבבית ;

(2) היתה מהות המימוש כאמור בפסקה (1) התקנת מעלית, יחולו עליה הוראות סעיפים 159(ב) לחוק המקרקעין, בהתאמה ;

(3) בעל דירה המתנגד להחלטת המימוש והטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, רשאי לפנות למפקח בתביעה ; על הגשת התביעה והדיון בה יחולו הוראות סעיף 71ג לחוק המקרקעין, בשינויים המחוייבים ; המפקח רשאי להורות על ביטול ההחלטה שנתקבלה לפי סעיף קטן זה, או על התנייתה בתנאים, לרבות בפיצוי, ככל כפי שימצא לנכון ;

(ב) היתה מהות המימוש הרחבת דירה – אם הסכימו מראש למימוש בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, וביניהם בעל הדירה המיועדת להרחבה ; הוראות סימן ג' לפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על מימוש כאמור בפסקה זו, בשינויים המחוייבים ;

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307
² ס"ח התשכ"ט, עמ' 259

(ג) היתה מהות המימוש הוספת דירה חדשה או דירות חדשות - אם הסכימו מראש למימוש כל בעלי הדירות.

(ד) הסכמת בעל דירה על פי סעיף זה תנתן בכתב ותאומת על ידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה.

3. סמכויות מיוחדות ומינוי בעל תפקיד

(א) על אף האמור בסעיף 2 (ג), היתה מהות המימוש הוספת דירה חדשה או דירות חדשות, בהיקף כולל שלא יעלה על רבע מכלל שטחו הבנוי של הבית המשותף ערב המימוש, ניתן היתר בניה למימוש כאמור, והסכימו למימוש, מראש, לפחות שני שלישים מבין בעלי דירות, שלפחות שני שלישים מן הדירות בבית המשותף צמודים לדירותיהם (להלן – הדיירים המסכימים), רשאי המפקח, על פי בקשת הדיירים המסכימים ולאחר שנתן לכל בעלי הדירות שבבית הזדמנות להשמיע את טענותיהם, לאשר את המימוש בתנאים שיקבע;

(ב) על הדיון בפני המפקח לפי סעיף זה יחולו הוראות פרק ו' סימן ד' לחוק המקרקעין, בשינויים המחוייבים; המפקח יהיה מוסמך ליתן הוראות בדבר סדרי רישום בפנקסי המקרקעין, וכן, אם ראה בכך צורך או תועלת לשם מימוש הבניה, למנות אדם, אחד או יותר, שהוא עורך דין או רואה חשבון שלא מבין בעלי הדירות, כבעל תפקיד (להלן – בעל תפקיד); בעל תפקיד יהיה רשאי, בהתאם להוראות שינתנו לו על ידי המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות לשם מימוש זכויות הבניה, ביצוע הבניה ומכירת הדירה או הדירות שייבנו, כפי שיקבע על ידי המפקח.

(ג) דירה שנבנתה על פי הוראות סעיף זה או סעיף 2 (ג) תהא בבעלות כל בעלי הדירות, לפי שיעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.

4. מימוש זכויות וחזוק הבית המשותף

מימוש זכויות הבניה כאמור בסעיפים 2 ו-3 ייעשה ביחד עם חיזוק הבית המשותף בפני רעידות אדמה או אחריו; דין הוצאות החיזוק כדין הוצאה לפי סעיף 58 לחוק המקרקעין.

5. בית מורכב
בבית משותף המורכב ממבנים או מאגפים כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, בין אם נקבע בתקנון החל עליו כי הוא בית מורכב, או שהמפקח הורה לגביו כי הוא יתנהל כבית מורכב, ובין אם לאו, שבו מימוש זכויות הבניה באגף או במבנה אחד אינו פוגע בבעלי הדירות או בדירות באגפים או במבנים האחרים או ברכוש המשותף שבהם, ושבו ניתן לחזק את המבנה או האגף מבלי לחזק את שאר הבית המשותף – ייחשבו בעלי הדירות באותו מבנה או אגף, לפי העניין, ככלל בעלי הדירות בבית משותף לעניין הרוב הדרוש על פי סעיפים 2 ו-3 והמבנה או האגף ייחשב כבית משותף לעניין חובת החיזוק שבסעיף 4 ולעניין הנשיאה בהוצאות כאמור בסעיפים 2-4.
6. בתים שאינם רשומים כבתים משותפים
הוראות חוק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, על בתים כאמור בפרק 11 לחוק המקרקעין.
7. ביצוע ותקנות
שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא מוסמך להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו, לרבות לעניין מינוי בעל תפקיד וסמכויותיו כאמור בסעיף 3.
8. תיקון חוק המקרקעין
בסעיף 72 לחוק המקרקעין, במקום "59ז" יבוא: "59ח או לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה)(הוראת שעה), התשס"ז – 2007".
9. הוראת שעה
חוק זה יחול על מימוש שנעשה על פי היתרי בניה שניתנו עד ליום _____ (1 בינואר 2017).

לסעיף 1

לאור אופיו המיוחד של הנושא, והעובדה כי מוצע לחוקק את ההסדר על פיו כהוראת שעה, יש צורך בהגדרות מיוחדות, אשר בחלקן יפנו להגדרות הקיימות בחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 ובחלקן יהיו הגדרות מיוחדות לעניין.

לסעיף 2

הסעיף המוצע קובע הוראות מיוחדות לעניין רף ההסכמה הדרוש לניצול זכויות הבניה על פי היתר בניה שניתן מכוח תמ"א 38, בהתאם לאופי הבניה, כדלקמן:

א. אם מהות הבניה שמבקשים לבצעה היא שיפור, תיקון או שינוי של הרכוש המשותף, מבלי לשנות את מעמדו כרכוש משותף (למשל, סגירת קומת העמודים והפיכתה למבואה מקורה לבית) – די בהסכמה מראש של רוב בעלי הדירות שבבית. מוצע לקבוע מפורשות, כי מעמד הבניה שתבוצע כאמור, יהיה כדין הרכוש המשותף שבבית לעניין קביעותיו של חוק המקרקעין. עוד מוצע לקבוע, כי אם הבניה שמבקשים לבצעה ברכוש המשותף על פי חלופה זו היא התקנת מעלית, יחולו ההוראות הקבועות בסעיפים 159 (ב) לחוק המקרקעין לעניין נשיאה בהוצאות ההתקנה וההחזקה של המעלית.

עוד מוצע לקבוע, כי אם בעל דירה טוען כי ההחלטה של יתר בעלי הדירות פגעה פגיעה מהותית בזכויותיו, הוא יהיה רשאי לפנות למפקח על רישום בתים משותפים אשר יהיה מוסמך לבטל את ההחלטה או להתנות אותה בתנאים, הכל כפי שימצא לנכון.

ב. אם מהות הבניה שמבקשים לבצעה היא הרחבת דירה קיימת בבית המשותף, מוצע לקבוע כי יחול ההסדר הקבוע היום בסימן ג1 לפרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 ובלבד שבמקום רף ההסכמה הקבוע שם (לפחות שלושה רבעים מבין בעלי הדירות שלפחות שני שלישים של הרכוש המשותף של הבית צמוד לדירותיהם) די יהיה בהסכמת שני שלישים מבין בעלי הדירות, וביניהם בעל הדירה שהרחבתה מבוקשת.

ג. אם מהות הבניה היא הוספת דירה או דירות חדשות בבית המשותף – יהיה צורך, כמו היום, בהסכמת כל בעלי הדירות שבבית, בכפוף לאמור בסעיף 3 להלן.

לאור החשיבות של הסכמת בעל דירה בהקשר זה של מימוש זכויות, מוצע לקבוע כי ההסכמה תנתן בכתב ותאומת על ידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה.

לסעיף 3

על מנת למנוע מצב שבו, בשל התנגדות לא מוצדקת מצד בעל דירה, לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה על פי תמ"א 38 ובכך תמנע האפשרות להשיג את המקורות הדרושים לחיזוק הבית, מוצע לקבוע כי במקרה שבו סך כל הבניה המותרת על פי התכנית אינה עולה על רבע מכלל שטחו הבנוי של הבית המשותף, וקיימת הסכמה לבניה, מראש, מצד לפחות שני שלישים מבעלי הדירות בבית המשותף, ששני שלישים לפחות מהרכוש המשותף של הבית צמודים לדירותיהם, יהיו רשאי הדיירים המסכימים לפנות למפקח על רישום מקרקעין אשר יהיה מוסמך להחליט על ביצוע הבניה בהתאם להסכמה. לצורך כך, יהיה המפקח רשאי ליתן הוראות בדבר סדרי הרישום בפנקסי המקרקעין וכן יהיה מוסמך למנות בעל תפקיד אחד או יותר, שהוא עורך דין או רואה חשבון, שלא מבין בעלי הדירות, אשר יהיה מוסמך להתקשר ולפעול בשם כל בעלי הדירות לשם ביצוע הבניה על פי ההחלטה, לרבות מכירת הדירה שתבנה, בהתאם להוראות שיינתנו לו על ידי המפקח על רישום מקרקעין. מובהר, כי במסגרת סמכויותיו למתן הוראות על פי ההוראה המוצעת, יהיה המפקח רשאי להסתייע במומחים, כגון מהנדסים, אדריכלים, שמאים וכיו"ב.

כמו כן מוצע להבהיר, כי הדירה שתבנה תוך מימוש זכויות בניה על פי תמ"א 38 תהא בבעלות כל בעלי הדירות, בהתאם לשיעור הרכוש המשותף הצמוד לדירותיהם.

לסעיף 4

על מנת למנוע ניצול לרעה של זכויות הבניה הניתנות בתמ"א 38, מוצע לעגן אף במישור הקנייני את הקביעה שבתמ"א 38 ולקבוע כי חיזוק הבית המשותף בפני רעידות אדמה יתבצע לפני או במקביל עם מימוש זכויות

הבניה על פי התמ"א.

לסעיף 5

על מנת להקל על יישום ההסדר, מוצע לקבוע כי בבית משותף המורכב ממבנים או מאגפים, שבו מימוש זכויות הבניה לא פוגע במבנה או באגף אחר, וקיימת אפשרות לחיזוק המבנה או האגף במנותק מיתר הבית – ניתן יהיה להתייחס לבעלי הדירות באותו מבנה או אגף כאילו הם כלל בעלי הדירות לצורך רף ההסכמה הדרוש לבניה באותו מבנה או אגף, ולאותו מבנה או אגף לעניין הנשיאה בהוצאות וחובת המימוש, כאמור לעיל.

לסעיף 6

מוצע לקבוע כי ההסדר המוצע יחול גם על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים, כמשמעותם בפרק 11 לחוק המקרקעין.

לסעיף 7

מוצע להסמיך את שר המשפטים להיות הממונה על ביצוע החוק ולהתקין תקנות לביצועו, לרבות לעניין מינוי בעל תפקיד וסמכויותיו.

לסעיף 8

מוצע לתקן את סעיף 72 לחוק המקרקעין, הדין בישוב סכסוכים ובסמכות המפקח, ולהוסיף את החוק המוצע לחוקים המוזכרים בו.

לסעיף 9

נוכח אופיים המיוחד של ההסדרים המוצעים, ובמטרה לעודד ניצול מהיר של הזכויות על פי תמ"א 38 בבתים משותפים, מוצע להגביל לפרק זמן של עשר שנים את תחולת ההוראות המוצעות, כך שהן יחולו על מימושים על פי היתרים שהוצאו בתקופה האמורה בלבד.