

חוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 נוסח משולב

פרק ראשון: פרשנות

הגדרות

1. בחוק זה –

- "בית" – מבנה או מבנים של קבע על חטיבת קרקע אחת, וכולל את חטיבת הקרקע שעליה נבנה;
"בית משותף" – בית שנרשם בפנקס בתים משותפים;
"דירה" – חדר או תא אחר, או מערכת חדרים או תאים אחרים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת לצורך דיור או לצורך עסק או לכל צורך אחר שהוא;
"חוכר לתקופה ארוכה" – חוכר מקרקעין לתקופה של עשרים וחמש שנה או יותר והביטוי "חוכר משנה לתקופה ארוכה" יתפרש לפי זה;
"מנהל" – מנהל רישום הקרקעות;
"עסקה", לגבי מקרקעין – מכירה והעברה בכל דרך אחרת, לרבות חלוקה, החכרה לתקופה העולה על שלוש שנים, שעבוד מכל סוג שהוא, מתנה, הנחלה בדרך צוואה, הקדשה, וכל שינוי בתנאי כל עסקה כאמור;
"פקיד מוסמך" – כל אחד מאלה:
(1) המנהל;
(2) מפקח על רישום הקרקעות;
(3) אדם הרשום, או הזכאי להיות רשום, בפנקס עורכי הדין בישראל, שנתמנה על ידי שר המשפטים כפקיד מוסמך לצורך חוק זה, והודעה על מינויו פורסמה ברשומות;
"רכוש משותף" – כל חלקי הבית המשותף חוץ מן הדירות שבו, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המחיצות שבין דירה לדירה, המסד, חדרי המדרגות, מיתקני ההסקה, המים, החשמל, הגז ומיתקנים כיצאים באלה, וכל חלק הבית המיועד לשרת את כל הדיירים או מרביתם, אפילו היה נמצא בתחומי דירה מסויימת.

פירושים

2. בית שבנייתו נסתיימה לפני תחילת תקפה של פקודת חוק הקרקעות (תיקון), 1937, ובעלות הבית רשומה בספרי האחוזה בנפרד מהבעלות על הקרקע שעליה נבנה, יראו, לצורך הפרק השני, את בעל הקרקע כאילו היה בעל הבית, ואת הבל של הבית כאילו היה חוכר לתקופה ארוכה.

פרק שני: רישום בית כבית משותף

3. בכל משרד רישום קרקעות יונהג ליד ספרי האחוזה פנקס בתים משותפים (להלן – הפנקס), שימש פנקס עזר לספרי האחוזה.

בית הראוי להירשם בפנקס

4. בית שיש בו שתי דירות או יותר, ובו מחיצות המבדילות בין דירה לדירה במידה המאפשרת זיהויה של כל דירה בהתאם לתשריט שתאושר על ידי הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר, ראוי להירשם בפנקס.

בעלות נפרדת בדירות בבית משותף

5. על אף האמור בפקודת חוק הקרקעות (תיקון), 1037, כל דירה בבית משותף היא יחידת רישום נפרדת ומהווה נושא לבעלות נפרדת.

בקשה לרישום בית

6. (א) בקשה לרישום בית בפנקס (בפרק זה – בקשה) תיערך בכתב למנהל ותוגש במשרד רישום הקרקעות שבו רשום הבית.

(ב) לכל בקשה יצורפו –

(1) נסח מרישום הבית בספרי האחוזה;

(2) תשריט הבית שתאושר על ידי הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר, או העתק מאושר מתשריט כזה, או תשריט אחד הנותן, להנחת דעתו של הפקיד המוסמך, תמונה נאמנה של הבית ושל דירותיו.

חתימת בעלים

7. לא ייזקק המנהל לבקשה, אלא אם חתם עליה בעל הבית, או הבעלים של מחצית הבית לפחות, אם היה הבית בבעלות משותפת.

חתימת חוכרים

8. היה הבית מוחכר, כולו או למעלה מחציו, לחוכר לתקופה ארוכה, או לחוכרים לתקופה ארוכה, לא ייזקק המנהל לבקשה, אלא אם חתמו עליה, נוסף על הבעל או הבעלים, כאמור בסעיף 7, גם החוכר או החוכרים של מחצית המוחכר לפחות.

חתימת חוכרי משנה

9. היה הבית מוחכר לחוכר משנה לתקופה ארוכה, או לחוכרי משנה לתקופה ארוכה, כולו או בחלק שהוא למעלה מחציו של המוחכר בחכירה לתקופה ארוכה, לא ייזקק המנהל לבקשה, אלא אם חתמו עליה, נוסף על הבעל או הבעלים, כאמור בסעיף 7, והחוכר או החוכרים, כאמור בסעיף 8, גם חוכר המשנה לתקופה ארוכה או חוכרי המשנה לתקופה ארוכה של מחצית המוחכר בחכירת משנה לפחות.

הסכמתו של גוף מאושר

10. (א) היו דירות הבית מוחכרות לתקופה ארוכה לחוכרים, או לחוכרי משנה, שלפחות שלושה רבעים מהם הם חברי אגודה שיתופית שאחת ממטרותיה היא לשכן את חבריה באותו בית, או לספק שירותים למשתכנים בו, והיא מסונפת לגוף מאושר, לא ייזקק המנהל לבקשה אלא אם הסכים לה הגוף המאושר.

(ב) בסעיף קטן זה "גוף מאושר" – גוף מואגד ששר המשפטים אישר אותו לעניין חוק זה בהכרזה שפורסמה ברשומות.

הודעה על הבקשה

11. הוגשה הבקשה, יצווה המנהל למסור הודעה על כך לכל אדם שיש לו בבית זכות הרשומה בספרי האחוזה, או זכות מעוקלת כחוק לטובתו (להלן – מעונין), זולת המבקשים.

הצטרפות לבקשה

12. כל מעוניין, שלא חתם על הבקשה, רשאי להצטרף אליה על ידי מתן הודעה בכתב על כך למנהל.

זכות התנגדות

13. (א) כל מעוניין, שלא חתם על הבקשה ולא הצטרף אליה, רשאי להגיש, תוך שלושים יום מהיום שנמסרה לו ההודעה על הבקשה, התנגדות לרישום בנימוק שרישום הבית בפנקס יגרע מהזכויות שהיו לו בבית אלמלא בוצע הרישום.

(ב) ההתנגדות תיערך בכתב למנהל ותוגש במשרד רישום הקרקעות שבו רשום הבית.

צו רישום

14. חתמו כל המעוניינים על הבקשה, או הצטרפו אליה, או שלא הוגשה התנגדות תוך המועד הקבוע לכך, ייתן המנהל, או פקיד מוסמך אחר שהועיד המנהל, צו לרשום את הבית בפנקס (להלן – צו רישום), ובלבד שנוכח שהבית ראוי להירשם בפנקס כאמור בסעיף 4.

דיון בבקשה כשהוגשה התנגדות

15. (א) הוגשה התנגדות לבקשה, יקבע המנהל, או פקיד מוסמך אחר שהועיד המנהל, מועד לדיון בפרשה ויזמין בכתב את המבקשים ואת המתנגדים.

(ב) מבקש או מתנגד, שלא התייצב לאחר שהוזמן כחוק, רשאי הפקיד המוסמך לדון שלא בפניו.

סמכות לגבות עדות

16. (א) הפקיד המוסמך רשאי להזמין כל אדם לבוא בפניו כדי להעיד או להגיש מסמך שברשותו, אך לא יידרש אדם למסירת עדות או להגשת מסמך, שאי אפשר היה לדרוש ממנו בדיון לפני בית המשפט.

(ב) אדם שהוזמן כאמור ולא התייצב במועד ובמקום שנקבעו בהזמנה, רשאי הפקיד המוסמך לתת צו מעצר לכפיית התייצבותו של אותו אדם ורשאי הוא לחייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת אי-התייצבותו ולקנסו בסכום שלא יעלה על עשר לירות.

(ג) אדם שהתייצב במועד ובמקום שנקבע בהזמנה אך סירב למסור עדות או להגיש מסמך כפי שנדרש, רשאי הפקיד המוסמך לתת צו מעצר נגד אותו אדם לתקופה שלא תעלה על עשרים ואחד יום ולחייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת סירובו.

סמכות לסטות מדיני הראיות

17. הפקיד המוסמך רשאי לסטות מדיני הראיות, אם הוא משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולמיצוי הצדק; החליט הפקיד המוסמך לסטות מדיני הראיות כאמור, ירשום את הטעמים שהניעוהו להחלטתו.

תשלום דמי בטלה

18. הפקיד המוסמך רשאי לצוות שישלמו דמי הבטלה, בשיעור שייקבע בתקנות, לכל אדם שהתייצב לפניו על פי הזמנה כאמור בסעיף 16.

פסיקת הוצאות

19. הפקיד המוסמך רשאי לפסוק הוצאות ושכר טרחה של עורך דין.

החלטת הפקיד המוסמך

20. (א) כתום הדיון בבקשה רשאי הפקיד המוסמך לתת צו רישום או לדחות את הבקשה.

(ב) החלטה מנומקת של הפקיד המוסמך תיערך בכתב ותימסר מטעם הפקיד המוסמך למבקש ולמתנגדים.

פרטי צו רישום

21. כל צו רישום יפרט, לגבי כל דירה בנפרד, את הפרטים שייכללו ברישום הבית בפנקס ובכלל זה פרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, השעבודים וכל שאר הזכויות על הבית, הרשומים בספרי האחוזה.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי

22. (א) כל מבקש או מתנגד רשאי, תוך חמישה עשר יום מהיום שנמסרה לו החלטת הפקיד המוסמך, לערער לפני בית המשפט המחוזי שבמחוז שיפוטו נמצא הבית (להלן – בית המשפט).
(ב) בערעור לפי סעיף קטן (א) ידון שופט אחד של בית המשפט כדן יחיד.

ראיות חדשות

23. ביתה משפט לא יזקק לשום ראיה חדשה שלא הובאה לפני הפקיד המוסמך, ולשום נימוק חדש שלא נטען לפניו, אלא אם היה משוכנע שההשמטה נגרמה שלא באשמת הצד הבא להיעזר באותה ראיה או באותו נימוק, או שקבלת הראיה או ששמיעת הנימוק עשויה לסייע למיצוי הצדק.

פסק הדין

24. רשאי בית המשפט –

- (1) לדחות את הערעור; או
- (2) לקבל את הערעור ולהחליט בפרשה; או
- (3) לקבל את הערעור ולהחזיר את הפרשה לפקיד המוסמך לשם דיון שנית.

הרישום בפנקס

25. (א) ניתן צו רישום על בית, והצו סופי, יעביד הפקיד המוסמך את הצו לרשם הקרקעות (להלן – הרשם), והרשם ירשום את הבית בפנקס בהתאם להוראות צו הרישום.

(ב) לצורך סעיף קטן (א) רואים צו רישום כסופי –

- (1) מיום מתן הצו – אם כל המעוניינים חתמו על הבקשה או הצטרפו אליה, או שלא הוגשה התנגדות לבקשה;
- (2) כתום המועד להגשת הערעור – אם הוגשה התנגדות לבקשה, אך לא הוגש ערעור על הצו;
- (3) מיום החלטת בית המשפט – אם הוגש ערעור על צו הרישום והערעור נדחה, או שבית המשפט קיבל את הערעור ונתן צו אחר; או שהוגש ערעור על החלטת הפקיד המוסמך הדוחה אתה בקשה, ובית המשפט קיבל את הערעור ונתן צו רישום.

הערות הועדה המקומית

26. הפקיד המוסמך רשאי לרשום בפנקס כל הערה של הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר בדבר התאמת בית, שבנייתו נסתיימה אחרי ט"ז בטבת תשכ"א (4 בינואר 1961), לרישיון הבניה שהוצא על ידי הועדה ובעניינים אחרים שבתחום פעולתה של הועדה.

הבטחת משכנתאות וזכויות אחרות

27. (א) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום היה הבית, או חלק ממנו, ממושכן לביטחון חוב מסוים, תירשם כל המשכנתא על כל דירה מדירות הבית, או על חלק מכל דירה, הכול לפי העניין.

(ב) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום הייתה זכות חכירה בבית, או בחלק ממנו, ממושכנת לביטחון חוב מסוים, תירשם המשכנתא על זכות החכירה בכל דירה מדירות הבית, או בחלק מכל דירה, הכול לפי העניין.

(ג) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום היה הבית, או חלק ממנו, מעוקל כחוק, יראו את העיקול כאילו הוטל על כל דירה מדירות הבית, או על חלק מכל דירה, הכול לפי העניין.

(ד) נרשם בית בפנקס, וערב הרישום היה הבית, או חלק ממנו, משועבד בכל זכות שעבוד אחרת שהיא, תירשם אותה זכות שעבוד על כל דירה – ובכלל זה על החלק ברכוש המשותף הצמוד לאותה דירה, הכל כפי זכות השעבוד שהייתה חלה ערב רישום הבית בפנקס.

רישום הערה בספרי האחוזה

28. נרשם בית בפנקס, ירשם הרשם הערה על כך בספרי האחוזה ליד רישומו של הבית, ויציין בה את מקום רישומו של הבית בפנקס.

תעודת רישום

29. (א) נרשם בית בפנקס, יאשר זאת הרשם בתעודה בחתימת ידו.

(ב) תעודה על רישום בית, כאמור בסעיף קטן (א), תשמש ראיה כי דרישות חוק זה בנוגע לרישום נתקיימו וכי הבית הוא בית משותף.

תיקון צו רישום

30. (א) פקיד מוסמך רשאי, על פי בקשת מעוניין, לתקן צו רישום שניתן לגבי בית משותף.

(ב) ההוראות בדבר זכות ההתנגדות לבקשת רישום בית, סדרי הדין בבקשה ובהתנגדות, סמכויות הפקיד המוסמך והערעור לבית המשפט, יחולו, בשינויים המחוייבים על פי הענין, על בקשה לתיקון צו רישום.

(ג) החלטת הפקיד המוסמך המתקנת צו רישום, דינה לכל דבר כדין צו רישום.

רישום עסקאות בפנקס לגבי דירה בלבד

31. (א) לא תירשם עסקה לגבי בית משותף, או חלק ממנו, אלא בפנקס בלבד.

(ב) לא תירשם עסקה בפנקס אלא לגבי דירה או חלק בלתי מסויים בדירה; אך אם היתה העסקה חכירה לתקופה שאינה עולה על עשרים וחמש שנה, אפשר לרשמה בפנקס גם לגבי חלק מסויים מדירה, או לגבי חלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.

רישום העברת קרקע

32. על אף האמור בסעיף 31, מותר לרשום בפנקס העבר חלק מסויים מקרקע, או העברת זכות חכירה בה, למדינה או לרשות מקומית.

פרק שלישי: דירות

פירושים

33. בפרק זה, וכן בפרק הרביעי, החמישי והששי "בעל דירה" לגבי דירה שיש עליה חוכר לתקופה ארוכה, או חוכר משנה לתקופה ארוכה – אותו חוכר, או חוכר משנה, הכל לפי המקרה, אלא אם נאמר אחרת בחוזה החכירה.

דיני מקרקעין

34. (א) כל הוראת דין החלה על מקרקעין תחול גם על דירות בבית משותף, בשינויים המחוייבים על פי הענין ובשינויים נוספים אלה:

(1) מקום שמדובר בו על "מקרקעין" או על "חלקה", רואים אותו כמכוון לדירה;

(2) מקום שמדובר בו על רישום בספרי האחוזה, רואים אותו כמכוון לרישום בפנקס.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –

(1) סעיפים 1008 – 1044 למג'לה וסעיפים 41 – 44 לחוק הקרקעות העותמני לשנת 1858 לא יחולו לגבי דירות בבית משותף;

(2) ההוראות שבסעיף 12 לפקודת המסים (גביה), האוסרת רישום עסקה בפנקסי הממשלה אלא אם כן הוברר כי שולמו המסים, והוראות כיוצא באלה של דינים אחרים הקובעים מסים, ארנונות, היטלים או תשלומי חובה אחרים לטובת המדינה או רשות מקומית, לא יחולו על רישום בית בפנקס וכן על העברת דירה שסעיף 63 או 64 חל עליה;

(3) הוראת דין האוסרת הורשת מקרקעין מסוג מסויים בדרך צוואה לא תחול על דירה מאות סוג.

רישום הסכם בין בעלי הדירות

35. (א) בעלי הדירות בבית משותף רשאים לרשום במשרד רישום הקרקעות כל הסכם שנערך ביניהם והקובע את היחסים ההדדיים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף (להלן – ההסכם).

(ב) לא יירשם הסכם או כל תיקון בו, אלא אם חתמו עליו בעליהם של כל הדירות בבית המשותף, ואם היתה הדירה מוחכרת לתקופה ארוכה – גם מי שבידו הבעלות על אותה דירה, לפי הרשום בפנקס; ואם היתה מוחכרת בחכירת משנה לתקופה ארוכה – גם מי שיש בידו חכירה על הדירה לפי הרשום כאמור.

רישום הסכם שנערך על ידי יחיד

36. למען מנוע ספק נקבע בזה, כי אין בסעיף 35 כדי למנוע רישום הסכם, כמשמעותו באותו סעיף, גם כשכל דירות הבית המשותף הן בבעלותו של אדם אחד, ובלבד שההסכם הוא רק בדבר זכויותיו בכל הקשור לקביעת דרכי השמירה על הדירות ועל הרכוש המשותף, הבדק שלהם והשימוש בהם, או בדבר הצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירה פלונית כאמור בסעיף 40.

תקנות אגודה שיתופית

37. היו כל בעלי הדירות, ערב מתן צו הרישום, חברים באגודה שיתופית שאחת ממטרותיה היא לשכן את חבריה באותו בית משותף, או לספק שירותים למשתכנים בו, רואים את התקנות של האגודה השיתופית כאילו היו הן ההסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק.

תחולתו של הסכם מצוי

38. לא נרשם הסכם כאמור בסעיף 35 ולא היו קיימים התנאים שבסעיף 37, רואים את הוראות ההסכם המצוי שבתוספת כאילו היו הן הסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק; נרשם ההסכם או היו קיימים התנאים שבסעיף 37 – רואים את הוראות ההסכם המצוי שבתוספת כאילו נכללו בהסכם שנערך בין בעלי הדירות ונרשם כחוק, או בתקנות האגודה השיתופית, הכל לפי הענין, במידה שאין הוראות ההסכם שנרשם או תקנות האגודה השיתופית מבטלות או משנות אותן.

תקפו של הסכם

39. ההסכם מחייב כל בעל דירה, בין אם היה בעל דירה בשעה שנרשם ההסכם בפנקס ובין אם היה לבעל דירה לאחר שנרשם ההסכם כאמור.

פרק רביעי: רכוש משותף

חלקי רכוש המשותף צמודים לדירות

40. (א) לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי מסויים ברכוש המשותף של אות בית משותף.
(ב) כל עסקה בדירה תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד לאותה דירה.

(ג) על אף האמור בחוק זה רשאים בעלי הדירות לקבוע בהסכם שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית ומשעשו כן לא יחולו לגבי אותו חלק הוראות חוק זה בנוגע לרכוש המשותף, דינו יהא לכל דבר כדין חלק מן הדירה שאליה הוצמד.

שיעור החלק

41. (א) שיעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה לשטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף, אלא אם – בשים לב לתנאים המיוחדים של הבית המשותף או של דירה מדירותיו – נקבע שיעור אחר בצו הרישום; על כל פנים לא יפליגו בחישוב שיעורו של חלק כאמור מעבר לתהום חלקי המאיות.

(ב) בחישוב שטח הרצפה לצורך סעיף קטן (א) לא יובא בחשבון שטחה של גזוזטרה.

(ג) שיעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יירשם בפנקס.

חובה להשתתף בבדק הרכוש

42. כל בעל דירה חייב לשמור על הרכוש המשותף ולהשתתף בהוצאות הדרושות לבדק הרכוש המשותף והבטחת כל השירותים המחוייבים על פי החוק או המקובלים על פי המנהג, הכל בהתאם לחלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו, אלא אם נקבע בהסכם שיעור השתתפות אחר.

דינים שלא יחולו

43. ואלה לא יחולו לגבי הרכוש המשותף:

(1) הספר העשירי של המג'לה;

(2) הוראת כל דין חלוקת מקרקעין.

פרק חמישי: הנהלת הבית המשותף

נציגות הבית המשותף

44. (א) לכל בית משותף תהיה נציגות שתיכון לפי הוראות ההסכם לשם הנהלת עניני הבית המשותף.

(ב) דרכי פעולתה של הנציגות ייקבעו בהסכם.

(ג) עם רישום הבית בפנקס ימנה פקיד מוסמך אדם או חברי בני-אדם לשמש נציגות לאותו בית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי הוראות ההסכם.

(ד) לא הייתה בבית משותף נציגות שנכונה לפי הוראות ההסכם, רשאי פקיד מוסמך למנות אדם או חבר בני-אדם לשמש נציגות לאותו בית משותף.

הנציגות מורשה של בעלי הדירות

45. הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להנהלת הבית המשותף ולבדק הרכוש המשותף והיא זכאית להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל משא ומתן, משפט או אחר, בשם כל בעלי הדירות בכל העניינים האלה.

החלטות של בעלי הדירות

46. (א) החלטה של בעלי הדירות שנתקבלה בהתאם להסכם מחייבת, כל עוד ההחלטה בתקפה, כל בעל דירה, בין אם היה בעל הדירה בשעת קבלת ההחלטה ובין אם היה לבעל הדירה אחרי קבלת ההחלטה, ובלבד שההחלטה נרשמה בספר החלטות שיהיה נתון בכל עת לעיון בידי כל בעל דירה.

(ב) כל מקום שההסכם מתיר לבעלי הדירות להשתתף בקבלת החלטות על ידי מיופי כוח, פטור יפוי הכוח ממס בולים.

פרק שישי: סכסוכים בין בעלי הדירות

סמכות להכריע בסכסוכים

47. (א) נתגלע סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי ההסכם או לפי סעיף 42, יכריע פקיד מוסמך.
- (ב) תביעה בענין שההכרעה בו נתונה לפי סעיף קטן (א) בידי פקיד מוסמך, לא ייזקק לה כל בית משפט או בית דין.
- (ג) האמור בסעיף זה אינו גורע מתקפו של כל הסדר המוסר סכסוכים כאמור להכרעת בוררות.

הבאת סכסוך

48. (א) המביא סכסוך להכרעתו של פקיד מוסמך, יגיש את תביעתו במשרד רישום הקרקעות שבו רשום הבית המשותף.
- (ב) ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של פקיד מוסמך:
- (1) נציגות הבית המשותף;
 - (2) כל בעל דירה;
 - (3) אם הייתה הדירה מוחכרת לתקופה ארוכה – גם מי שבידו הבעלות אל אותה דירה, לפי הרשום בפנקס; ואם הייתה מוחכרת בחכירת משנה לתקופה ארוכה – גם מי שבידו החכירה על אותה הדירה לפי הרשום כאמור.

הדיון בסכסוך

49. הפקיד המוסמך, כשהוא דן בסכסוך שלפניו, רשאי לסטות מדיני הראיה, אם הוא משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולעשיית משפט צדק; החליט הפקיד המוסמך לסטות מדיני הראיה כאמור, ירשום את הטעמים שהניעוהו להחלטתו.

סמכות לגבות עדות

50. (א) הפקיד המוסמך רשאי להזמין כל אדם לבוא לפניו כדי להעיד או להגיש מסמך שברשותו; אך לא יידרש אדם למסירת עדות או להגשת מסמך, שאי אפשר לדרוש ממנו בדיון בבית משפט.
- (ב) אדם שהוזמן ולא התייצב במועד ובמקום שנקבעו בהזמנה, רשאי הפקיד המוסמך לתת צו מעצר לכפיית התייצבותו של אותו אדם, ולחייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת אי-התייצבותו ולקנסו בסכום שלא יעלה על עשר לירות.
- (ג) אדם שהתייצב במועד ובמקום שנקבעו בהזמנה אך סירב למסור עדותאו להגיש מסמך כפי שנדרש, רשאי הפקיד המוסמך לתת צו מעצר לגבי אותו אדם לתקופה שלא תעלה על עשרים ואחד יום, ורשאי הוא לחייבו בתשלום כל ההוצאות שנגרמו מחמת סירובו.

בעל דין שלא התייצב

51. לא התייצב אחד הצדדים לאחר שהוזמן כחוק, רשאי הפקיד המוסמך לדון בסכסוך שלא בפניו, ואם לא התייצב התובע – גם לדחות את התביעה מבלי להיכנס לדיון.

תשלום דמי בטלה

52. הפקיד המוסמך רשאי לצוות שישולמו דמי הבטלה, בשיעור שייקבע בתקנות, לכל אדם שהתייצב לפניו לפי הזמנה כמאור בסעיף 50.

פסיקת הוצאות

53. הפקיד המוסמך רשאי, לפי שיקות דעתו, לפסוק הוצאות ושכר טרחה של עורך דין.

החלטה מנומקת

54. החלטתו של פקיד מוסמך תהא מנומקת, תיערך בכתב ותימסר, מטעם הפקיד המוסמך, לכל אחד מהצדדים.

תוקף החלטת הפקיד המוסמך

55. החלטה של פקיד מוסמך לפי פרק זה דינה, בכל הנוגע להוצאה לפועל, כדין פסק דין של בית משפט שלום.

צו ביניים

56. (א) הובא סכסוך לפני פקיד מוסמך, ונברר לו שהעניין דחוף ושהשהיית ההכרעה בו עלולה לגרום לאחד הצדדים, או לרכוש המשותף, נזק שאין לו תקנה, רשאי הוא לתת כל צו ביניים, לרבות צו מניעה זמני, בתנאים שייראו לו מוצדקים.

(ב) צו ביניים שניתן על ידי פקיד מוסמך כאמור בסעיף קטן (א), דינו, בכל הנוגע לאיכוף הצו, כדין צו כזה שניתן על ידי בית משפט מוסמך.

(ג) צו ביניים, שניתן על ידי פקיד מוסמך כאמור, יעמוד בתקפו עד שיכריע הפקיד המוסמך בסכסוך, אם לא ביטל, או לא שינה, הפקיד המוסמך את הצו לפני כן.

תחולת פקודת בזיון ביהמ"ש

57. לענין סעיף 6 לפקודת בזיון בית המשפט, רואים ההחלטה לפי הסעיפים 49 – 54 וצו ביניים לפי סעיף 56 כאילו היו פסקי דין של בית משפט שלום.

חילופי פקיד מוסמך

58. התחיל פקיד מוסמך לדון בסכסוך, ולא ניתן לו, מכל סיבה שהיא, לסיים את הדיון בו, רשאי הפקיד המוסמך אחר להמשיך בדיון מהשלב שבו הופסק ולהשתמש בראיות שהובאו לפני קודמו, אולם כל צד רשאי, לפני שהתחיל הפקיד המוסמך החדש בדיון, לדרוש כי הראיות יובאו מחדש, כולן או מקצתן.

ערעור

59. (א) כל צד לסכסוך הרואה עצמה נפגע על ידי החלטת הפקיד המוסמך רשאי, תוך חמישה עשר יום מהיום שנמסרה לו ההחלטה, לערער עליה לפני בית המשפט.

(ב) הגשת הערעור אינה מעכבת את ההוצאה לפועל של ההחלטה, אלא אם יצווה על כך הפקיד המוסמך.

(ג) בערעור לפי סעיף קטן (א) רשאי לדון שופט אחד של בית המשפט כדן יחיד.

תשלומי חובה

60. כל מס, ארנונה, היטל או תשלום חובה אחר, המגיעים למדינה, לרשות מקומית או לכל רשות אחרת, בעד בית משותף, יושמו, יוטלו, וייגבו לכל דירה לחוד.

אגרות על עסקאות

61. כל הוראת דין בדבר אגרות, מסים, או מסי בולים, המשתלמים לרגל עסקה במקרקעין תחול על כל עסקה בדירה בשינויים המחויבים לפי העניין.

אגרות מיוחדות

62. שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות אגרות בעד שירותים ופעולות של פקיד מוסמך, רשם או בית המשפט, לפי חוק זה.

הקלות לבתים קיימים

63. (א) בית שבנייתו נסתיימה לפני ג' בניסן תשי"ג (19 במרס 1953), והוגשה בקשה לפני יום כ"ה בתשרי תשי"ז (30 בספטמבר 1956) לרשמו בפנקס, יחולו לגביו הוראות אלה:

(1) הבקשה לרישום הבית בפנקס וכן רישום הבית בפנקס פטורים מכל אגרה;

(2) היה בעל הבית ערב הרישום גוף מואגד, ודירה מדירות הבית הייתה מוחכרת בחכירה לתקופה ארוכה לחבר אותו גוף מואגד, או מוחזקת על ידיו, תהיה העברת הדירה מהגוף המואגד לאותו חבר פטורה מכל אגרה;

(3) היה הבית ערב הרישום מוחכר לגוף מואגד לתקופה ארוכה, ודירה מדירות הבית הייתה מוחכרת לחבר אותו גוף מואגדת בחכירת משנה לתקופה ארוכה, או שהייתה מוחזקת בידי – יהיה רישום חכירת הדירה לתקופה ארוכה לטובת אותו חבר פטור מכל אגרה, ובלבד שאגב אותו רישום יבוטלו החכירה וחכירה המשנה, והחכירה החדשה תהיה שווה ביסודה לזכויות שהיו לגבי אותה דירה לפי החכירה המתבטלת; וחזה החכירה שיערך לשם רישום חכירה כאמור יהיה פטור ממש בולים ובלבד שלא הוספו כל תנאים שלא היו בחוזים המתבטלים ולא נגרע מהתנאים האלה;

(4) הייתה דירה מדירות הבית מוחזקת ערב הרישום בידי אדם שחכר אותה בחכירה או בחכירת משנה, לתקופה ארוכה, תהיה העברת הדירה או החכרתה לחוכר או לחוכר משנה המחזיק בה כאמור, פטורה מכל אגרה;

(5) הוראת פסקה (4) תחול גם על העברת דירה בבית, או החכרתה, למחזיק בה שלוש שנים רצופות, אף אם לא חכר אותה בחכירה, או בחכירת משנה, לתקופה ארוכה, והוכח להנחת דעתו של המנהל שהוא שילם למעשה את המסים, תשלומי החובה האחרים וההוצאות החלים, על פי דין או על פי הנוהג, על הבעל ולא על המחזיק;

(6) נרשמה בפנקס העברת דירה שבפסקאות (2) עד (5) חלות עליה, וערב הרישום הגיע מהמעביר, למדינה או לרשות מקומית, ביחס לדירה או לבית כולו, כל מס, ארנונה, היטל או תשלום חובה אחר (ולכל אחד מהם ייקרא בפסקה זו – חוב), יהיה מקבל ההעברה חייב –

(א) אם החוב הגיע ביחס לדירה – בכל החוב;

(ב) אם החוב הגיע ביחס לבית כולו – בשיעור השווה לחלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.

(ב) (1) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא תהיה העברת דירה פטורה מאגרה, אלא אם הוגשה הבקשה לרישום ההעברה תוך ששה חדשים מיום מתן צו הרישום והמבקש לא התרשל בהשלמת ההעברה;

(2) הפטור הקבוע בסעיף קטן (א) יחול גם על העברת מחציתה של דירה לבן-זוג או לבת-זוג של חוכר או של חוכר משנה, לתקופה ארוכה, ובלבד שההעברה נעשתה אגב ביצוע העברה כאמור בסעיף קטן (א).

הקלות לבתים בבעלות משותפת

64. (א) נרשם בית בפנקס וערב הרישום היה הבית בבעלות משותפת של מספר בני-אדם (ולכל אחד מהם ייקרא בסעיף זה – שותף), תהא העברת חלקים בדירה משותף לשותף פטורה מכל אגרה ובלבד שנתקיימו בדירה אחד התנאים האלה:

- (1) שטח הרצפה של הדירה לעומת שטח הרצפה של כל הדירות שווה ביסודו ליחס שבין החלק שהיה למקבל ההעברה ערב הרישום לבית כולו;
- (2) מספר החדרים בדירה לעומת מספר החדרים של כל הדירות שווה ביסודו ליחס שבין החלק שהיה למקבל ההעברה ערב הרישום לבין הבית כולו;
- (3) שווי הדירה לעומת שווי הבית כולו שווה ביסודו ליחס שבין החלק שהיה למקבל ההעברה ערב הרישום לבין הבית כולו;
- (4) המנהל נוכח שמקבל ההעברה שילם, בעת שחלקו בבעלות המשותפת של הבית נרשם בספרי האחוזה, אגרה השווה לפחות לאגרה שהיתה מגיעה אילו היה נרשם בשמו חלק המייצג, לעומת הבית כולו, את היחס שבין שווי הדירה לבין שווי הבית כולו.

(ב) (1) על אף האמור בסעיף קטן (א) לא תהיה העברת דירה פטורה מאגרה, אלא אם הוגשה הבקשה לרישום ההעברה תוך ששה חדשים מיום מתן צו הרישום והמבקש לא התרשל בהשלמת ההעברה;

(2) הפטור הקבוע בסעיף קטן (א) יחול גם על העברת מחצית של דירה לבן-זוג או לבת-זוג של שותף, ובלבד שההעברה נעשתה אגב ביצוע העברה כאמור בסעיף קטן (א).

הקלות לבתים חדשים

65. נרשם בפנקס בית שבנייתו נסתיימה אחרי ג' בניסן תשי"ג (19 במרס 1953) ומועברת בו דירה, לבעלות או לחכירה, לאדם שהוכיח להנחת דעתו של המנהל, כי הבעלות או החכירה בדירה לא הועברה לאדם אחד לפניו, תחושב האגרה על אותה העברה לפי ערך הקרקע בלבד, אם נתמלאו אחד משני התנאים האלה:

- (1) הדירה הועברה תוך שנה אחת מיום מתן צו הרישום ולא ישב בה אדם לפני שהועברה;
- (2) הנעבר יושב בדירה ישיבת קבע, ולא ישב בה אדם לפניו, וההעברה בוצעה תוך שנה מהיום שהתיישב בה כאמור.

66. (בוטל).

סמכות שר המשפטים

67. מקום שהוראת חוק זה פוטרת, או נותנת הנחה, מתשלום אגרה בעד פעולה מסויימת בתנאי שתבוצע תוך תקופה שנקבעה בהוראה, ובכלל זה התקופה שנקבעה לרישום בית בפנקס כתנאי לסעיף 63(א), והפעולה לא בוצעה תוך אותה תקופה אלא לאחריה, רשאי שר המשפטים, לפטור, או ליתן הנחה מתשלום האגרה לאותה פעולה, אם הוא סבור כי מן הצדק הוא לעשות כן.

פרק שמיני: ביטול הרישום בפנקס

בקשה לביטול הרישום בפנקס

68. (א) פקיד מוסמך רשאי לצוות על ביטול רישומו של בית בפנקס, אם הוגשה לו בקשה על כך מאת בעלי כל הדירות בבית המשותף.

(ב) פקיד מוסמך רשאי, על פי בקשת הרשם לצוות על ביטול רישומו של בית בפנקס, אם שוכנע שהבית איננו ראוי עוד לרישום בפנקס.

(ג) ההוראות בדבר זכות ההתנגדות לבקשת רישום בית בפנקס, סדרי הדין בבקשה ובהתנגדות, סמכויות הפקיד המוסמך, והערעור לבית המשפט, חלות על כל בקשה לביטול הרישום, בשינויים המחוייבים לפי הענין.

צו ביטול

69. (א) החליט הפקיד המוסמך לקבל את הבקשה לביטול הרישום כאמור בסעיף 68, יתן צו המבטל את הרישום (להלן – צו ביטול).

(ב) כל צו ביטול יפרט את הפרטים שייכללו ברישום החדש של הבית בספרי האחוזה, ובכלל זה פרטים בדבר הבעלות, זכויות חכירה, וכל שאר הזכויות שהיו רשומות על דירות הבית המשותף בפנקס.

ביטול הרישום בפנקס

70. (א) ניתן צו ביטול, והצו סופי, יעביר הפקיד המוסמך את הצו לרשם, והרשם יבטל את רישום הבית פנקס ויחדש את רישומו בספרי האחוזה כבית שהוא בבעלות משותפת של בני-האדם, שערב מתן צו הביטול היו רשומים בפנקס כבעלי הדירות בבית המשותף, בחלקים בלתי מסוימים המתאימים לשיעור החלק ברכוש המשותף שיהיה צמוד לדירתו של כל אחד מהם.

(ב) לעניין סעיף קטן (א) רואים צו ביטול כסופי –

(1) מיום מתן הצו – אם כל המעוניינים חתמו על הבקשה לביטול או הצטרפו אליה, או שלא הוגשה התנגדות לבקשה;

(2) כתום המועד להגשת הערעור – אם הוגשה התנגדות לבקשה, אך לא הוגש ערעור על הצו;

(3) מיום החלטת בית המשפט – אם הוגש ערעור על צו הביטול והערעור נדחה או שבית המשפט קיבל את הערעור ונתן צו אחר; או שהוגש ערעור על החלטת הפקיד המוסמך הדוחה את הבקשה, ובית הדין קיבל את הערעור ונתן צו ביטול.

(ג) הרשם יפרט ברישום החדש את זכות החכירה, השעבודים ושאר הזכויות שהיו רשומות, ערב הביטול, בפנקס על דירות הבית המשותף.

הבטחת משכנתאות וזכויות אחרות

71. (א) בוטל רישום של בית בפנקס, וערב הביטול הייתה דירה בבית המשותף ממושכנת לביטחון חוב מסוים, תירשם המשכנתא על חלקו הבלתי מסוים בבעלות הבית של מי שהיה ערב הביטול בעל הדירה.

(ב) בוטל הרישום בפנקס וערב הביטול הייתה דירה בבית המשותף מעוקלת כחוק, יראו את העיקול כאילו הוטל על חלקו הבלתי מסוים בבעלות הבית של מי שהיה ערב הביטול בעל הדירה.

(ג) בוטל הרישום בפנקס, וערב הביטול הייתה דירה בבית המשותף משועבדת בזכות שעבוד אחרת, תירשם זכות השעבוד על הבית, כפי שהייתה חלה ערב הביטול.

פרק תשיעי: הוראות שונות

העברת דירה בצו רישום

72. (א) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית של גוף מואגד, שהעברת דירה בבית מן הגוף לאחד מחבריו תהיה פטורה מאגרה לפי סעיף 63(א)(29), רשאי הוא, בצו הרישום, לצוות גם על העברת הדירה כאמור.

(ב) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית מוחזר לגוף מואגד בחכירה לתקופה ארוכה, שרישום חכירה לתקופה ארוכה בדירה מדירותיו לטובת חבר הגוף יהיה פטור מאגרה לפי סעיף 63(א)(3), רשאי הוא, בצו הרישום, לצוות גם על רישום חכירה כאמור.

(ג) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית שאינו של גוף מואגד, שהעברת דירה מן הבעל הרישום לאדם אחר המחזיק בה תהיה פטורה מאגרה לפי סעיף 63(א)(4) או 63(א)(5), רשאי הוא, בצו הרישום, לצוות גם על העברת הדירה כאמור.

(ד) נוכח הפקיד המוסמך הנותן צו רישום על בית הנמצא בבעלות משותפת של מספר בני-אדם, שהעברת חלקים בדירה משותפת לפטורה מאגרה לפי סעיף 64, רשאי הוא, בצו הרישום, לצוות על העברת חלקים כאמור.

(ה) לא ישתמש הפקיד המוסמך בסמכויותיו לפי סעיף זה, אלא אם נתבקש לעשות זאת, בין בגוף הבקשה לרישום הבית בפנקס ובין בבקשה מיוחדת החתומה בדרך שחותרים על בקשה לרישום, והיה משוכנע שהדבר לא יגרע מכל זכות שהיתה לאדם מעוניין לולא נעשה הרישום.

(ו) הבקשה לפקיד המוסמך שישתמש בסמכויותיו לפי סעיף זה, דינה בכל הנוגע לזכות ההצטרפות, זכות ההתנגדות, סמכויות הפקיד המוסמך והערעור לבית המשפט כדין בקשה לרישום בית בפנקס.

רישום בספרי האחוזה או בפנקס ראייה להכנה

73. בכל דיון לפי חוק זה ישמש כל רישום בספרי האחוזה או בפנקס ראייה לתכנון של רישום, כל עוד לא הורה בית משפט מוסמך הוראה אחרת.

חובת ביטוח

74. (א) בעלי הדירות יבטחו את כל הבית המשותף כיחדה אחת מפני אש; רשאים הם לקבוע בהסכם החובה לבטחו כיחידה אחת גם לסוגי ביטוח אחרים.

(ב) היה בית מבוטח ערב רישומו בפנקס, חלים תנאי הביטוח ללא כל שינוי עד תום תקופת הביטוח, כאילו לא נרשם הבית בפנקס.

(ג) היה הבית ממושכן ערב רישומו בפנקס, וחווה המשכנתא מכיל הוראה המחייבת את ביטוח הבית, יחולו תנאי הביטוח כמפורט בחוזה המשכנתא עד לפדיונה המלא כאילו לא נרשם הבית בפנקס.

מסירת מסמכים

75. כל מקום שחוק זה מחייב מסירת מסמכים, יחולו, במידה שאין בחוק זה הוראה אחרת, הוראות חלק ד' לתקנות הפרוצדורה בבתי משפט השלום, 1940, בשינויים המחויבים על פי העניין ובשינויים נוספים אלה:

(1) את המלה "בית המשפט" רואים כמכוונת למנהל או לפקיד מוסמך, הכול לפי העניין;

(2) את המלה "נתבע" רואים כמכוונת לאדם שלו מיועד המסמך.

זכות עיון וקבלת העתקים ונסחים

76. כל אדם זכאי, תמורת אגרה שתיקבע בתקנות, לעיין בפנקס וכן לקבל העתקים מאושרים ונסחים מאושרים מכל רישום בפנקס ומכל מסמך הקשור בו.

הרס בית משותף

77. (א) נהרס בית משותף מכל סיבה שהיא, או ניזק בשיעור העולה על שלושה רבעים מערכו, ובעלי הדירות, שלפחות שלושה רבעים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, החליטו להקימו מחדש או לתקנו, הכול לפי העניין, ישתתפו בעלי כל הדירות בהוצאות הכרוכות בכך, כל אחד לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.

(ב) סירב אחד מבעלי הדירות להשתתף בהקמת הבית מחדש או בתיקונו, כאמור בסעיף קטן (א), ראשיתה נציגות לקבוע לו מועד, שלא יפחת משלושים יום, להעברת הדירה לאחד שיבוא במקומו בכל הנוגע לחובת ההקמה מחדש או התיקון.

(ג) לא העביר בעל הדירה כאמור בסעיף קטן (ב) את דירתו לאחר עד תום המועד שנקבע לכך על ידי הנציגות, ראשיתה נציגות, באישור הפקיד המוסמך, להעביר את דירתו למי שנקבע על ידיה, לאחר ששולם לבעל הדירה, או הופקד בידי פקיד מוסמך, מחירה של הדירה.

(ד) נתגלעו חילוקי דעות לגבי מחיר הדירה, ייקבע המחיר, לפי בקשת הנציגות, או כל בעל דירה, על ידי הפקיד המוסמך; בקשה לקביעת המחיר כאמור דינה כדין תביעה לפני פקיד מוסמך לפי הפרק השישי.

ערעורים

78. (א) הוראות כל דין החלות על סדרי הדין בערעור לפני בית משפט מחוזי יחולו, במידה שאין בחוק זה הוראה אחרת, על סדרי הדין בכל ערעור לפני בית המשפט לפי חוק זה, כאילו היה ערעור על פסק דין של בית משפט שלום במשפט אזרחי.

(ב) כל פסק דין של בית המשפט בערעור לפי חוק זה ניתן לערעור לבית המשפט העליון ברשות כאמור בסעיף 19(ב) לחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957.

רישום בית בפנקס לשם חלוקה

79. (א) הוגשה לבית משפט השלום תביעה לחלוקתם של מקרקעין שבבעלות משותפת, והמקרקעין הם בית הראוי להירשם בפנקס ואינו רשום בו, רשאי בית המשפט לפי בקשת אחד השותפים ואם הוא סבור כיב נסיבותה מקרה מן הצדק הוא לעשות כן, להפסיק את הדיון בחלוקה ולהעביר אתה פרשה לפקיד המוסמך.

(ב) העביר בית המשפט השלום את הפרשה לפקיד המוסמך, ינהג הפקיד המוסמך כאילו תובע החלוקה הגיש בקשה לרישום הבית בפנקס לפי סעיף 6 ולהעברת חלקים בדירות משותף לשותף כאמור בסעיף 72 בשינויים המחוייבים לפי הענין, ובלבד שהפקיד המוסמך יהיה רשאי לתת צו רישום אפילו לא נתמלאו התנאים המפורשים בסעיף 72, ולהורות שישולמו תשלומי-איזון בין שותף לשותף, הכל כפי שייראה לו צודק בנסיבות הענין.

(ג) סירב הפקיד המוסמך לתת צו רישום והחלטתו סופית, או שנתן צו רישום והצו בוטל בערעור, יחדש בית משפט השלום את הדיון בחלוקה.

ביצוע ותקנות

80. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו, לרבות תקנות הקובעות את צורת הבקשה לרישום הבית בפנקס, את סדר הדין לפני פקיד מוסמך ברישום בית בפנקס ובביטול הרישום וכן בהכרעת הסכסוכים.

תחילת תוקף

81. תחילת תקפו של חוק זה היא ביום ג' בניסן תשי"ג (19 במרס 1953).

תוספת

(סעיף 38)

הסכם מצוי בין בעלי הדירות בבית המשותף

הגדרה

1. בהסכם זה, "בעל דירה" - כמשמעותו בסעיף 33 לחוק.

שינויים ותיקונים בדירה

2. (א) רצה בעל דירה לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף, או המסכנים או העשויים לסכן את קיומו, או המשנים או העשויים לשנות את ערכו – לא יהיה בעל הדירה רשאי לעשותם, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות.

(ב) רצה בעל דירה לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת, או המסכנים או העשויים לסכן את קיומה, או המשנה או העשויים לשנות את ערכה – לא יהיה בעל הדירה רשאי לעשותם, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת.

(ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו.

עבודות לבדק הרכוש

3. (א) בעל דירה ירשה לבצע בדירתו את כל העבודות הכרחיות לשמירת הרכוש המשותף שלו, ולתכלית זו רשאים חברי הנציגות ובני האדם הפועלים בשמה להיכנס לכל דירה ולבצע בה עבודות כאמור.

(ב) גרם ביצוע העבודות שינויים לרעה בדירה, או בדירות אחרות, חייבים בעלי כל הדירות להשתתף בהחזרת המצב לקדמות בשיעור שתקבע האסיפה הכללית של בעלי הדירות.

אסיפה רגילה

4. (א) לשם בירור היחסים ההדדיים בין בעלי הדירות, קביעת דרכי השמירה על הרכוש המשותף והשימוש בו, חלוקת נטל ההוצאות והסדר כל העניינים הנובעים משכנות בבית משותף, יקיימו בעלי הדירות אחת לשנה אסיפה כללית; לאסיפה כזו קוראים "אסיפה רגילה".

(ב) הנציגות תקבע את מועד האסיפה הרגילה ותועיד אותה; האסיפה הרגילה הראשונה תתקיים תוך שלושה חדשים מיום רישום הבית בפנקס; לאחר זאת, תתקיים האסיפה הרגילה לא יאוחר מחמישה עשר חודש מיום האסיפה הרגילה הקודמת.

אסיפה שלא מן המניין

5. (א) הנציגות רשאית להוועיד אסיפה כללית כל אימת שהדבר יראה לה, והיא חייבת להודיעה אם תידרש לעשות זאת על ידי בעליהן של שליש הדירות לפחות; לאסיפה כזו קוראים "אסיפה שלא מן המניין".

(ב) לא הועידה הנציגות אסיפה שלא מן המניין תוך ארבעה עשר יום מהיום שהוגשה לה דרישה כאמור בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הדירות שהגישו את הדרישה להוועיד את האסיפה.

אסיפה כללית, הזמנה ומניין חוקי

6. (א) רואים כל אסיפה כללית כחוקית, אם הודעה על מועד קיומה נמסרה לבעלי כל הדירות תשעים ושש שעות לפחות לפני הזמן שנקבע לפתיחתה והשתתפו בה מחצית בעלי הדירות לפחות, בעצמם או על ידי באי כוח.

(ב) הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הביתה משותף או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לכל בעל דירה שתיים עשרה שעות לאחר שהוצגה כאמור.

(ג) ההודעה על מועד האסיפה תפרט את סדר יומה.

(ד) כל בעל דירה רשאי להוסיף שאלות לסדר יומה של האסיפה, ובלבד שהודעה על כך תימסר לכל בעל דירה תוך ארבעים ושמונה שעות מהשעה שנמסרה לו הודעה על מועד האסיפה, כדרך שנמסרת הודעה על מועד האסיפה.

דיוני האסיפה

7. לא תידון אסיפה כללית בשום שאלה שלא נכללה בסדר יומה, אלא אם היו כל בעלי הדירות נוכחים באסיפה וכולם הסכימו שהשאלה תעמוד לדיון בה.

יושב ראש ומזכיר האסיפה

8. כל אסיפה כללית תבחר יושב ראש ומזכיר האסיפה.

דחיית האסיפה

9. יושב ראש האסיפה הכללית רשאי, בהסכמתה אסיפה, לדחות מזמן לזמן את המשך האסיפה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה כאמור אם נדרש לעשות זאת על ידי רוב הנוכחים באסיפה.

החלטות

10. (א) החלטות האסיפה הכללית מתקבלות ברוב דעות.

(ב) החלטה המטילה על בעל הדירה חובות או תשלומים מסוג שלא פורשו בחוק או בהסכם זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף, אלא אם הסכים לה בעל הדירה הנוגע בדבר.

הצבעות

11. (א) הצבעות באסיפה כללית הן על ידי הרמת ידיים, אך לפי דרישת רבע לפחות מבעלי הדירות הנוכחים באסיפה תתקיים ההצבעה בקלפי.

(ב) בהצבעה זכאי כל בעל דירה לדעה אחת.

דעות שקולות

12. (א) היו הדעות שקולות, יכריע יושב ראש האסיפה הכללית.

(ב) היו הדעות שקולות בבחירת יושב ראשה אסיפה הכללית, יכריע הגורל.

באי כוח

13. (א) כל בעל דירה רשאי להשתתף באסיפה כללית ולהצביע בה בעצמו או על ידי בא כוח.

(ב) בא כוח שנתמנה לייצג בעל דירה באסיפה כללית יביא לפני הנציגות, סמוך לזמן שנקבע לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום ביד בעל הדירה שמינה אותו.

(ג) בעל דירה שהוא גוף מואגד משתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של הגוף המואגד, והמאשרת שבא כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, משמשת ראיה חותכת לכך.

(ד) היה לדירה יותר מבעל אחד ימנו הבלעים אחד מהם, או אחד אחר, כבא כוחם באסיפה הכללית; בא כוח שנתמנה כאמור יביא לפני הנציגות, סמוך לזמן הקבוע לפתיחת האסיפה, כתב המינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.

הנציגות

14. (א) האסיפה הכללית תבחר בנציגות של לא פחות משלושה ולא יותר מחמישה חברים שאחד מהם ייבחר כגזבר.

(ב) תקופת כהונתה של הנציגות היא עד לבחירת הנציגות החדשה באסיפה הרגילה הבאה.

(ג) אסיפה שלא מן המניין רשאית להחליף אתה נציגות או לשנות את הרכבה לפני תום תקופת כהונתה; כל החלפה או שינוי כאמור תקפם הוא עד לבחירת נציגות באסיפה הרגילה הבאה.

(ד) (1) ירד מספר הנציגות מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת כהונתה עד למטה משלושה, יועידו חברי הנציגות הנשארים, תוך עשרה ימים מהיום שבו ירד מספר החברים כאמור, אסיפה שלא מן המניין לשם השלמת הרכב הנציגות;

(2) חברי הנציגות שנבחרו כאמור בפסקה (1), תהיה תקופת כהונתם עד תום תקופת כהונתה של הנציגות שאליה נבחרו

(ה) (1) החטות הנציגות מתקבלות ברוב דעות;

(2) היו הדעות שקולות בהצבעה על הצעה מסוימת, לא נתקבלה ההצעה.

חשבונות

15. (א) הגזבר ינהל פנקס הכנסות והוצאות ויביא אותו יחד עם כל הקבלות והמסמכים הנוגעים להם לפני אסיפה רגילה לאישור.
- (ב) בעל דירה רשאי בכל עת המתקבלת על הדעת לעיין בפנקס הכנסות וההוצאות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם.
- (ג) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום האחד בינואר ותסתיים ביום שלושים ואחד בדצמבר כל שנה. שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס ותסתיים בשלושים ואחד בדצמבר אותה שנה.
- כ' בתמוז תשכ"א (4 ביולי 1961)

פנחס רוזן
שר המשפטים