



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

2 ביולי 2007

313

ט"ז בתמוז התשס"ז

עמוד

הצעת חוק המקרקעין (חיווק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ז-2007. . . 702

**הצעת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה),
(הוראת שעה), התשס"ז-2007**

- הגדרות 1. בחוק זה –
- "בית משותף", "בעל דירה", "דירה", "רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין;
- "היתר בניה" – היתר לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- "הרחבה" – הגדלה של שטח דירה קיימת;
- "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
- "מפקח" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק המקרקעין;
- "תכנית החיזוק" – תכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), כפי שתהיה בתוקף מעת לעת.

ד ב ר י ה ס ב ר

שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות אדמה מצד שני.

כדי למנוע ניצול לרעה של זכויות הבניה הניתנות על פי תכנית החיזוק, מוצע לעגן אף במישור הקנייני את ההוראה שבתכנית החיזוק ולקבוע כי מימוש זכויות הבניה על פי התכנית, חייב להיעשות במקביל לחיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה, או אחריו.

כמו כן מוצע לקבוע את ההסדר שבהצעת חוק זו כהוראת שעה, כך שיחול רק לגבי עבודות המבוצעות ברכוש משותף, אשר היתר הבניה שמכוחו הן מבוצעות ואשר ניתן על פי תכנית החיזוק, ניתן במהלך תקופת תוקפה של תכנית החיזוק, ולא יאוחר מיום כ' בטבת התשע"ז (31 בדצמבר 2016). זאת כדי לעודד בעלי בתים משותפים לממש בהקדם את ההקלה במימוש זכויות הבניה שמעניק להם ההסדר המוצע, ובכך לזרז את שיפור עמידותם של מבנים מפני רעידות אדמה. כמו כן קביעת ההוראות שבחוק המוצע כהוראת שעה ולא כהוראת קבע רצויה לאור כך שמוצע שינוי משמעותי ברף ההסכמה הנדרש, וכן מוצע הליך חדש לגמרי, המאפשר בניית דירה ברכוש המשותף, בלא הסכמת כל בעלי הדירות.

סעיף 1 מוצע לקבוע הגדרות למונחים שנעשה בהם שימוש בחוק המוצע, אשר בחלקן יפנו להגדרות הקיימות בחוק המקרקעין ובחלקן יהיו הגדרות מיוחדות להצעת חוק זו.

כלל במסגרת ההיערכות הכוללת של מדינת ישראל מפני רעידות אדמה, התקבלה ביום ט"ז באדר ב' התשס"ה (27 במרס 2005) החלטת ממשלה המאשרת את תכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38 (להלן – תכנית החיזוק). מטרתה של תכנית זו, ליצור כלים המיועדים להקל על ביצוע חיזוקם של מבנים כאמור וכן לעודד בעלי בתים לחזק את נכסיהם ולשפר את עמידותם מפני רעידות אדמה.

במועד אישורה של תכנית החיזוק, החליטה הממשלה על הקמת ועדת מנכ"לים אשר תבחן את הצעדים המשלימים הנחוצים ליישום התכנית. המלצות הוועדה הוגשו לממשלה ואושרו על ידה בהחלטה מס' רעד/1 מיום כ"ז באב התשס"ז (20 באוגוסט 2006). בין השאר המליצה הוועדה על תיקון חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין).

מטרתו העיקרית של התיקון המוצע בהצעת חוק זו היא להויר את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, בנכס שהוא בית משותף, כאשר היא נעשית על פי היתר בניה שהוצא מכוון תכנית החיזוק, בכך מבקשת הצעת החוק ליצור מנגנונים אשר יקלו על ניצול זכויות בניה וביצוע עבודה ברכוש משותף הנעשים במסגרת תכנית החיזוק, תוך יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בבית המשותף מצד אחד, לבין הצורך הציבורי החשוב

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

² ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

[התמ 121-2]

2. (א) ניתן, בתקופת תוקפה של תכנית החיזוק, ולא יאוחר מיום ב' בטבת התשע"ז (31 בדצמבר 2016), היתר בניה לביצוע עבודה ברכוש משותף, על פי תכנית החיזוק, ונדרשת לפי פרק ו' לחוק המקרקעין הסכמה או החלטה של בעלי הדירות בבית המשותף לצורך ביצוע אותה עבודה (בחוק זה – עבודה ברכוש המשותף), יחולו לענין העבודה ברכוש המשותף הוראות חוק זה.
- (ב) הוראות חוק המקרקעין ימשיכו לחול על עבודה ברכוש המשותף, ככל שאינן סותרות את הוראות חוק זה.
3. ביצוע עבודה ברכוש המשותף, שמטרתה שינוי ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה כאמור בסעיפים 4 או 5, טעון החלטה מראש של רוב בעלי הדירות בבית המשותף.
4. ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הרחבת דירה, טעון החלטה מראש של מי שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, ברבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם הצמדתם לאותה דירה וכן ברבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לשם ביצוע עבודה.

ביצוע עבודה ברכוש משותף על פי תכנית החיזוק – הוראת שעה

עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף

עבודה שמטרתה הרחבת דירה

דברי הסבר

סעיפים 3 ו-6 סעיף 3 המוצע קובע הוראה מיוחדת לענין רף ההסכמה הדרוש לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה שינוי של הרכוש המשותף, אשר אינו משנה את מעמדו של הרכוש המשותף (למשל, סגירת קומת העמודים בכניסה לבית המשותף והפיכתה למבואה מקורה לבית). לענין זה, מוצע לקבוע כי לצורך ביצוע עבודה כאמור די יהיה בהסכמה מראש של רוב בעלי הדירות שבבית לביצוע העבודה. זאת בשונה מהוראות חוק המקרקעין אשר לפיהן היתה העבודה כאמור טעונה הסכמה של בעלי הדירות בבית המשותף.

עם זאת, כדי לאזן בין הצורך לאפשר לבעל דירה המתנגד להחלטה לבצע עבודה כאמור, להעלות את הסתייגותיו כנגד החלטה, לבין החשיבות שבמימוש זכויות הבניה על פי תכנית החיזוק הכרוך בחיזוק הבית המשותף – מוצע לקבוע בסעיף 6 המוצע, כי בעל דירה הטוען שהחלטה על ביצוע עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור, פגעה פגיעה מהותית בזכויותיו, יהיה רשאי לפנות בתביעה למפקח על רישום מקרקעין (להלן – המפקח). במצב זה יהיה המפקח מוסמך לבטל את החלטה או להתנות בתנאים, הכל כפי שימצא לנכון. לענין המועד להגשת התביעה וסמכויות המפקח יחולו, בשינויים המחויבים, הוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ה) שבסעיף 17 לחוק המקרקעין, שענינו הגשת תביעה למפקח במקרה של הרחבת דירה ברכוש המשותף, ובלבד שהמפקח לא יהיה מוסמך לקבוע תשלומי איוון לבעל הדירה התובע, אלא פיצויים.

כמו כן יובהר כי תוצר השינוי ברכוש המשותף, יהווה חלק מהרכוש המשותף של הבית המשותף ויחולו עליו הוראות חוק המקרקעין, בהעדר הוראה מיוחדת בחוק המוצע.

סעיף 4 מוצע לקבוע, כי אם מטרת העבודה ברכוש המשותף היא הרחבת דירה קיימת בבית

סעיף 2 כאמור בחלק הכללי לדברי ההסבר, מטרתו העיקרית של החוק המוצע היא להוריד את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, וזאת כאשר העבודה נעשית על פי היתר בניה שהוצא מכוח תכנית החיזוק.

תוקפה של תכנית החיזוק נקבע לחמש שנים מיום אישורה, וניתנה אפשרות הארכה לתקופות נוספות שכל אחת מהן לא תעלה על חמש שנים. בשל הצורך לעודד מימוש מהיר של זכויות הבניה המוענקות מכוח התכנית אשר יגרום לבסוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, וכן בשל היקף השינוי המשמעותי המוצע, הן כאשר למגנון המוצע בסעיף 5, המסמך את המפקח כאשר בניית דירה ברכוש המשותף מקום שלא כל בעלי הדירות מסכימים לכך, והן כאשר לשינוי המוצע ברף ההסכמה של בעלי דירות הקבוע בחוק המקרקעין – מוצע להגביל את תחולתו של החוק לעבודה המבוצעת בבית משותף אם היתר הבניה שהוצא לאותה עבודה על פי תכנית החיזוק, ניתן במהלך תקופת תוקפה של תכנית החיזוק, ולא יאוחר מיום ב' בטבת התשע"ז (31 בדצמבר 2016) (להלן – עבודה ברכוש משותף).

לאור העובדה שמטרת החוק המוצע היא כאמור להוריד את רף ההסכמה הקבוע בחוק המקרקעין לביצוע עבודה ברכוש משותף, מוצע לקבוע כי הוראות החוק המוצע יחולו בכל מקרה שבו העבודה כאמור טעונה הסכמה או החלטה של בעלי דירות אחרים בבית המשותף לפי הוראות פרק ו' לחוק המקרקעין, שענינו בתים משותפים, וזן לא יחולו כאשר על פי חוק המקרקעין, ניתן לבצע בלא הסכמה או החלטה של שאר בעלי הדירות.

כמו כן מוצע לקבוע, כי הוראותיו של חוק המקרקעין ימשיכו לחול על עבודה ברכוש משותף, ככל שאין הן סותרות את הוראות החוק המוצע.

(א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניה של דירה חדשה, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם לענין ביצוע עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה או דירות חדשות, שמספרן אינו עולה על שליש ממספר הדירות שהיו בבית המשותף ערב ביצוע העבודה (בסעיף זה – המועד הקובע) וששטח רצפתן הכולל אינו עולה על שליש משטח רצפתן הכולל של כל הדירות בבית המשותף במועד הקובע, רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה לכך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הקובע היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל מי שהיה בעל דירה בבית המשותף במועד הקובע הזדמנות לטעון את טענותיו.

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנותה בתנאים וכן ליתן הוראות לענין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות הענין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ומכירתה לאחר מכן.

ד ב ר י ה ס ב ר

הבית, מוצע לקבוע כי בהתקיים שני תנאים מרכזיים יהיה המפקח מוסמך, לאחר שבעלי הדירות המסכימים לביצוע העבודה כאמור להלן פנו אליו בתביעה, לאשר את ביצוע העבודה, חרף אי-הסכמתם של חלק מבעלי הדירות, ובלבד שנתן לכל מי שהיה בעל דירה בבית המשותף ערב ביצוע העבודה הזדמנות לטעון את טענותיו:

היקף העבודה – סך כל הבניה שאותה מבקשים לבצע, על פי היתר הבניה, אינה עולה על שליש מכלל שטחו הבנוי של הבית המשותף ערב ביצוע העבודה וכמות הדירות שיתווספו כתוצאה מהעבודה אינה עולה על שליש מכלל הדירות שהיו קיימות בבית ערב ביצוע העבודה;

רף ההסכמה – קיימת הסכמה לבניה, מראש, מצד שני שלישים לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, ששני שלישים לפחות מהרכוש המשותף של הבית צמודים לדירותיהם.

לסעיף קטן (ב)

בהתחשב בעובדה כי, כאמור החלטת המפקח בנסיבות אלה מתבקשת במצבים שבהם אין הסכמה בין בעלי הדירות, ובשים לב לאופי המתמשך של יישום החלטה

המשותף, יחול ההסדר הקבוע היום לענין הרחבת דירה שבסימן ג'1 לפרק ו' לחוק המקרקעין, אשר ענינו שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה לשם הרחבת דירה, ובלבד שבמקום רף ההסכמה הקבוע בו בסעיף 171 (שלושה רבעים מבין בעלי הדירות שלפחות שני שלישים של הרכוש המשותף של הבית צמוד לדירותיהם) די יהיה בהסכמת שני שלישים מבין בעלי הדירות.

כמו כן, יובהר כי לענין עבודה כאמור שמטרתה הרחבת דירה יחולו בין השאר הוראות לענין יישוב סכסוכים, אשר קבועות בסימן ג'1 לחוק המקרקעין, בסעיף 171 לחוק המקרקעין, שענינו הגשת תביעה למפקח.

סעיף 5 לסעיף קטן (א)

אם מטרת ביצוע העבודה ברכוש המשותף היא בניה של דירה או דירות חדשות בבית המשותף – תמשיך ותידרש, בהתאם למצב המשפטי שבתוקף ערב החוק המוצע, הסכמת כל בעלי הדירות שבבית המשותף.

עם זאת, כדי למנוע מצב שבו, בשל התנגדות לא מוצדקת מצד בעל דירה אחד או יותר, לא יהיה ניתן לנצל את זכויות הבניה על פי תכנית החיזוק ובכך תימנע האפשרות להשיג את המקורות הכספיים הדרושים לחיזוק

- (ג) הוראות סימן ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.
- (ד) דירה חדשה שהוחלט על בנייתה בהתאם להוראות סעיף זה תהא בבעלותם של מי שבמועד הקובע היו בעלי דירות בבית המשותף, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה.
6. בעל דירה המתנגד להחלטה שהתקבלה בהתאם להוראות סעיף 3 וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, רשאי לפנות למפקח בתביעה, ויחולו לענין זה הוראות סעיף 17ג(ב) עד (ה) לחוק המקרקעין, בשינויים המחויבים, ובשינוי זה: בסעיף קטן (ד), במקום הסיפה החל במילים "בין בדרך של תשלומי איוון" יבוא "לרבות בדרך של מתן פיצוי".
7. הסכמת בעל דירה בבית משותף הנדרשת לצורך קבלת החלטה לביצוע עבודה ברכוש המשותף לפי חוק זה, תינתן בכתב ותאומת בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה לפי הוראות חוק המקרקעין.
8. (א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה שינוי ברכוש המשותף כאמור בסעיף 3 ובהוצאות השוטפות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של תוצר העבודה האמורה, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין, ולענין עבודה או אחזקה כאמור שקיימת לגביהן הוראה אחרת בדבר נשיאה בהוצאות בפרק ו' לחוק המקרקעין – בהתאם לאותה הוראה.

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 7 לאור החשיבות של הסכמת בעל דירה בהקשר זה של מימוש זכויות בניה הניתנות בהיתר בניה על פי תכנית החיזוק, מוצע לקבוע כי ההסכמה תינתן בכתב ותאומת בידי עורך דין, בדרך שמאמתים שטר עסקה על פי חוק המקרקעין וההוראות שמכוחו, ובעיקר תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969, והנחיות הממונה על המרשם.

סעיף 8 מוצע לקבוע הוראה לענין נשיאה בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף ולאחזקת תוצר העבודה.

סעיף קטן (א) המוצע קובע כי ההוצאות הדרושות לשם ביצוע שינוי ברכוש המשותף בהתאם לסעיף 3 המוצע ולשם אחזקת תוצר השינוי, יחולקו בין בעלי הדירות בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין. סעיף 58 האמור, שענינו נשיאת הוצאות, קובע, בין השאר כי כל בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף לפי יחס שטח רצפת דירות אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, עוד קובע סעיף קטן (א) המוצע כי אם קיימת הוראה מיוחדת בחוק המקרקעין לענין הנשיאה בהוצאות, כמו למשל לענין מעלית, בסעיף 159 לחוק, תחול היא על נשיאה בהוצאות של תוצר השינוי האמור.

כמו כן קובע סעיף קטן (ב) המוצע, כי ההוצאות הדרושות לביצוע עבודה שהיא הרחבת דירה, בהתאם לסעיף 4 המוצע, ישולמו בידי בעלי הדירות המרחיבים את דירתם, כאשר כל אחד מהם יישא בהוצאות הרחבת דירתו שלו.

כאמור בבית המשותף ולפעולות המשפטיות המגוונות הדרושות לשם כך מצד כל בעלי הדירות, לרבות אלה שלא נתנו את הסכמתם לביצוע הבניה, מוצע גם להסמיך את המפקח, אם ראה לכך הצדקה בנסיבות הענין, למנות בעל תפקיד אחר או יו"מ, שהוא עורך דין או רואה חשבון, שלא מבין בעלי הדירות, אשר יהיה מוסמך להתקשר ולפעול בשם כל בעלי הדירות לשם ביצוע הבניה על פי החלטת המפקח, לרבות התקשרות עם קבלנים ובעלי מקצוע לשם בניית הדירה וכן כריתת עסקאות לשם מכירת הדירה שתבינה, בהתאם להוראות שייתן לו המפקח.

מובהק, כי במסגרת סמכויותיו לתת הוראות כאמור, יהיה המפקח רשאי להסתייע במומחים, כגון מהנדסים, אדריכלים, שמאים וכיו"ב.

כמו כן מוצע להסמיך את המפקח ליתן הוראות שונות בדבר סדרי הרישום בפנקסי המקרקעין, לרבות רישום הערות, עסקאות, וכן תיקון צו בית משותף.

לסעיף קטן (ג)

על הדיון בפני המפקח יחולו, בשינויים המחויבים, הוראות סימן ד' בפרק ו' לחוק המקרקעין שענינו יישוב סכסוכים בין בעלי הדירות.

לסעיף קטן (ד)

מוצע להבהיר, כי הדירה שתבינה, אף אם בנייתה אושרה בידי המפקח שלא בהסכמת כל בעלי הדירות, תהא בבעלותם של כל בעלי הדירות, בהתאם לשיעור הרכוש המשותף הצמוד לדירותיהם ערב הבניה.

- (ב) בעל דירה בבית משותף שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור בסעיף 4, יישא בהוצאות הדרושות לכך לגבי דירתו.
- (ג) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף 5, לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירתו.
9. **חובת חיזוק הבית המשותף**
ביצוע עבודה ברכוש משותף לפי הוראות חוק זה, ייעשה יחד עם ביצוע חיזוק של הבית המשותף מפני רעידות אדמה על פי תכנית החיזוק (בחוק זה – חיזוק), או לאחריו.
10. **נשיאה בהוצאות חיזוק**
(א) בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק, בהתאם להוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין.
(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בהוצאות הדרושות לביצוע חיזוק שנעשה יחד עם ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הרחבת דירה כאמור בסעיף 4, או לאחריה, חייב להשתתף רק בעל דירה שהוחלט על הרחבת דירתו כאמור, לפי היחס שבין השטח המורחב בדירתו לכלל השטח המורחב בכל הדירות שהוחלט על הרחבתן.
11. **בית מורכב**
מבנה או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, יראו אותו לענין חוק זה כבית משותף, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:
(1) אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב;
(2) ניתן לבצע חיזוק של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק של מבנה או אגף אחר בבית המורכב.
12. **החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים**
הוראות חוק זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על בית שפרק ו' לחוק המקרקעין חל עליו.

ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיף 11** כדי להקל על יישום ההסדר המוצע בהצעת חוק זה, מוצע לקבוע הוראה מיוחדת לגבי מבנה או אגף בבית מורכב, דהיינו בבית משותף המורכב ממבנים או מאגפים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים, בין אם הוכרזו כבית מורכב ובין אם לאו, שבו מימוש זכויות הבניה לא פוגע במבנה או באגף אחר, ושקיימת בו אפשרות לחיזוק המבנה או האגף במנותק משאר הבית. במצב זה, יהיה ניתן להתייחס לאותו מבנה או אגף כאילו הוא בית משותף נפרד ולבעלי הדירות באותו מבנה או אגף כאילו הם כלל בעלי הדירות, וזאת לענין רף ההסכמה הדרוש לבניה באותו מבנה או אגף, וכן לענין הנשיאה בהוצאות העבודה, האחזקה והחיזוק, כאמור לעיל, ויובהר כי הוראות סעיף זה יחולו על בית מורכב, בין אם קיימת לגביו קביעה בתקנון לפי סעיף 59(א) או שניתנה הוראת מפקח לגבי ניהולו לפי סעיף 59(ב), ובין אם לאו.
- סעיף 12** מוצע להבהיר כי ההסדר המוצע בהצעת חוק זו יחול גם על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים, כמשמעותם בפרק ו' לחוק המקרקעין.
- עוד מוצע לקבוע בסעיף קטן (ג), כי ההוצאות הדרושות לביצוע עבודה של בניית דירה חדשה בהתאם לסעיף 5 המוצע, יחולקו בין כל בעלי הדירות, בהתאם לשיעור החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה ערב הבניה.
- סעיף 9** כדי למנוע ניצול לרעה של זכויות הבניה הניתנות בתכנית החיזוק, מוצע לעגן אף במישור הקנייני את הקביעה שבתכנית החיזוק ולקבוע כי חיזוק הבית המשותף מפני רעידות אדמה יתבצע לפני ביצוע העבודה ברכוש המשותף, או במקביל לו.
- סעיף 10** מוצע לקבוע הוראה לענין נשיאה בהוצאות חיזוק של הבית המשותף מפני רעידות אדמה. מוצע לקבוע בסעיף קטן (א), כי הוצאות אלה יחולקו בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין; עם זאת, מוצע לקבוע, בסעיף קטן (ב), כי במקרה שבו בוצעה עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הרחבת דירה או דירות קיימות בהתאם לסעיף 4 המוצע, בעלי הדירות המרחיבים את דירתם אשר הם הנהנים במישרין מהניצול, הם אלה שיישאו בהוצאות החיזוק, כל אחד בהתאם לשיעור הרחבת דירתו ביחס לכלל השטח המורחב.

13. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא מוסמך להתקין תקנות בכל ענין הנוגע ביצוע ותקנות לביצועו.
14. בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בסעיף 72(א), במקום "59א עד 72א" יבוא "או 59א עד 59ח, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) (הוראת שעה), התשס"ז-2007".

ד ב ר י ה ס ב ר

- סעיף 13** מוצע להסמיך את שר המשפטים להיות הממונה על ביצוע החוק המוצע ולהתקין תקנות לביצועו, לדבות לענין מינוי עורך דין או רואה חשבון כאמור בסעיף 5(א) המוצע, ולענין הסמכויות שיוענקו לו.
- סעיף 14** מוצע לתקן את סעיף 72 לחוק המקרקעין, העוסק בסמכויות המפקח לדון בסכסוכים הנוגעים לזכויות וחובות של בעלי דירות בבית משותף לפי התקנון או לפי רשימת סעיפי החוקים המנויה בסעיף, מוצע להוסיף לרשימה האמורה גם את החוק המוצע, כך שהמפקח יהיה מוסמך לדון גם בסכסוכים כאמור הנוגעים להוראותיו. כמו כן, מוצע להוסיף לרשימת הסעיפים שבסעיף 72 לחוק המקרקעין גם את סעיף 59 לחוק האמור, שענינו תאורה בשבת ובמועד. סעיף 59ח הוסף לחוק המקרקעין בחוק המקרקעין (תיקון מס' 27), התשס"ו-2006 (ס"ח התשס"ו, עמ' 247), ובטעות הוא לא אוזכר ברשימת הסעיפים המוזכרים בסעיף 72, ולפיכך מוצע כעת להוסיפו לרשימה ולתקן את הטעות.

