



רשומות

# הצעות חוק

7 בנובמבר 1994

2322

ד' בכסלו התשנ"ה

עמוד

114 ..... הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 19) (שינוי הרוב הדרוש לשינויים ברכוש משותף),  
התשנ"ה-1994

116 ..... הצעת חוק שיפוט בתי דין רבניים (נישואין וגירושין) (תיקון) (קיצור המועד לכפות מתן  
גט במאסר), התשנ"ה-1994

חודעת המערכת

מתפרסמות בזה הצעות חוק של חברי הכנסת מטעם ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת:

[900] **הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 19) (שינוי הרוב הדרוש לשינויים ברכוש משותף), התשנ"ה-1994\***

הוספת סימן 11 1. אחרי סעיף 71 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, יבוא:

"סימן ג'ז: שינויים ברכוש המשותף

71א. בסימן זה – הגדרות

"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

"זכויות בניה" – זכויות לבניה מותרת בבית משותף לפי תכנית תקפה כמשמעותה בפרק ג' לחוק התכנון והבניה;

"דירת מגורים" – דירה המשמשת למגורים.

"הרחבה" – הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שהותרה או שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי חוק התכנון והבניה.

71ב. (א) על אף האמור בסעיף 62(א), או בסעיף 71(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים רוב של בעלי הדירות בבית משותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאתם של חלקים מסוימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירת מגורים פלוגית אחת או יותר, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה; כמו כן רשאי רוב של בעלי דירות כאמור להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה באותו בית הנדרשת לביצוע הרחבת אותה דירה, ובלבד שבכל ההחלטות כאמור אין משום גריעה העולה על המישה אחוזים מהרכוש המשותף או מזכויות הבניה הקיימות של אותו בית, ללא תשלום כאמור בסעיף קטן (ב), לכל בעל דירה.

שינויים ברכוש המשותף

**ד ב ר י ה ס ב ר**

לסעיף קטן 71ב(ג) המוצע, שתי גרסאות. הגרסה הראשונה קובעת במפורש כי יש להותיר את המצב הקיים כיום לגבי הדרישה להסכמת כל בעלי הדירות, כאשר מדובר בהחלטה להתיר בניה על גג הבית המשותף. גרסה ב' לעומתה קובעת את ההיפך, דהיינו שניתן יהיה ברוב המוצע בסעיף 71ב(א) גם להחליט על בניה על גג הבית המשותף, כאשר התמורה תחלק בין כל בעלי הדירות בבית המשותף, אף אם לא הסכימו לה.

בסעיף 71ג מוצע לאפשר לבעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה, לפנות למפקח או לבית המשפט.

ועדת החוקה חוק ומשפט נתנה דעתה לשאלה האם יש בהצעה כדי לפגוע בקניינו של בעל דירה ברכוש המשותף. לדעת הועדה, אף אם תיתכן פגיעה כאמור, הרי שההצעה בכללותה היא לתכלית ראויה ולאור מנגנון הפיצוי המוצע, אין בה פגיעה למעלה מן הנדרש בהתאם למתחייב מחוק יסודי: כבוד האדם וחירותו.

מטרת הצעת חוק זו היא לאפשר שינויים ברכוש המשותף בבית המשותף, במגמה למצוא פתרונות לבעיית צפיפות המגורים של משפחות רבות בדרך של הרחבת דירות קיימות או לבעיית צפיפות אינכלוסין השכיחה באזורים מסוימים בארץ, בדרך של בניה על הרכוש המשותף.

על-פי המוצע בסעיף 71ב יהיו רשאים רוב בעלי הדירות ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, להחליט על שינויים ברכוש המשותף, אם מטרת השינוי היא הרחבת דירה קיימת אחת, או יותר, בבית המשותף.

כיום, על-פי הקבוע בסעיף 62 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, החלטה זו טעונה הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף. דרישה זו מהווה מכשול מהותי ומוצע לשנותה. יחד עם זאת מוצע לקבוע במפורש מנגנון לפיצוי בעל דירה שנפגע באופן מהותי בדרך של תשלומי איזון.

\* הצעת חוק מס' א'שס"ב; הועברה לוועדה ביום ט' באייר התשנ"ד (20 באפריל 1994).  
ס"ח התשכ"ט, עמ' 259; התשנ"ד, עמ' 364; ה"צ"ח התשנ"ד, עמ' 629.

(ב) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), אשר עשויה לגרוע למעלה מחמישה אחוזים מהרכוש המשותף או מזכויות הבניה שנקבעו לאותו בית משותף, זכאי כל בעל דירה ששטח דירתו לא הורחב באופן יחסי לחלקו ברכוש המשותף, או שהורחב באופן קטן יותר משטח דירה אחרת באותו בית משותף, לתשלום איוון בשל שיעור הגריעה בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף כפי שיקבע שמאי מקרקעין, שעל מינויו החליטו בעלי הדירות בהחלטה כאמור בסעיף קטן (א).

#### גרסה א'

(ג) האמור בסעיף קטן (א) לא יחול לענין בניית דירה נוספת, אחת או יותר, על גג הבית המשותף או על מכירתו של הגג כאמור לשם בניה עליו כאמור.

#### גרסה ב'

(ג) על אף האמור בסעיף 55(ב), רשאים רוב בעלי הדירות בבית משותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם להחליט גם לענין בניה במשותף על גג הבית המשותף, שהינו חלק מהרכוש המשותף, או על מכירתו לאחר, לרבות זכויות הבניה הנדרשות לשם כך, והכל לשם בניית דירה או מספר דירות המיועדות למגורים בלבד; כל תמורה שתתקבל בשל החלטה כאמור בסעיף קטן זה, בניכוי ההוצאות, תחלק באופן שווה בין כל בעלי הדירות בבית המשותף, בשים לב לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

71. (א) בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה כאמור בסעיף 71, וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו (להלן - המתנגד), רשאי לפנות לפי בהירותו, לבית המשפט המוסמך או למפקח בבקשה לבטל או לשנות את ההחלטה שנתקבלה כאמור; הוראות סימן ד' לפרק זה יחולו על דיון בפני המפקח, בשינויים המחויבים.

(ב) בית המשפט או המפקח רשאים, בנוסף לאמור בסימן ב', אם מצאו כי יש ממש בטענותיו של המתנגד, להורות על ביטול ההחלטה שנתקבלה או להתנותה בתנאים כפי שימצא לנכון, לרבות לענין הפיצוי שיונתן, בין בדרך של תשלומי איוון כמשמעותם בסעיף 39(ב) ובין בדרך אחרת, וכן רשאים הם ליתן הוראות לענין הסדר הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

71. דין החלטה לפי סעיף 71 כדין החלטה שסעיף 71 חל עליה.

חבר הכנסת: גדעון שגיא

פניית המתנגד לשינויים ברכוש המשותף

שמירת זכויות

**הצעת חוק שיפוט בתי דין רבניים (נישואין וגירושין) (תיקון) (קיצור המועד לכפות מתן גט במאסר), התשנ"ה-1994\***

1. בסיפא 6 לחוק שיפוט בתי דין רבניים (נישואין וגירושין), התשי"ג-1953, במקום "ששה חודשים" יבוא "חודש אחד".

**ד ב ר י ה ס ב ר**

כית דין רבני אינו כופה על בעל לתת גט לאשתו אלא אם כן הוכחה עילת גירושין שההלכה מכירה בה. ואולם אם כבר מגיע בית הדין למסקנה שעליו לכפות מתן גט, מוצע לאפשר לבית המשפט המחוזי להפעיל את סמכותו לפי הסעיף תוך חודש אחד אחרי שפסק הדין נעשה סופי, כי אין הצרקה לתקופה הארוכה של ששה חודשים הקבועה היום.

סעיף 6 לחוק שיפוט בתי דין רבניים (נישואין וגירושין), התשי"ג-1953, קובע לאמור:

"כפויה למתן גט ולקבלתו

6. ציווה בית דין רבני בפסק דין סופי לכפות איש לתת גט פיטורין לאשתו או לכפות אשה לקבל גט פיטורין מאישה, רשאי בית משפט מחוזי, כתום ששה חודשים מיום מתן הצו, לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה, לכפות במאסר לציית לצו."

חברי הכנסת: יצחק לוי, חיים אורון, אברהם בורג, נעמי בלומנטל, תמר גוז'נסקי, אלי דיין, רענן בהן, אברהם פורז, דוד צוקר

\* הצעת חוק מס' תר"ל; הועברה לוועדה ביום י"ט בחשון התשנ"ד (3 בנובמבר 1993). סי"ח התשי"ג, עמ' 165.

**הודעת המערכת**

בהצעות חוק 2301, התשנ"ד, עמ' 626, בראש פרסום הצעת חוק מימון מפלגות (תיקון מס' 19) (ייעוד סיוע לחברי הכנסת), התשנ"ד-1994, במקום "מתפרסמת בזה הצעת חוק של חבר הכנסת מטעם ועדת הכנסת" צ"ל "מתפרסמת בזה הצעת חוק של חבר הכנסת על פי ההלטת הכנסת".