



ספר חקיקה לבחינת הלשכה

דיני קניין

מהדורה 2024

בית הספר רייסמן
בית הספר האינטרנטי הראשון להכנה לבחינות הלשכה

ספר חקיקה בדין המהותי - דיני קניין

תוכן עניינים

.....	חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969	שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
31	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 - סעיפים 188 -202ב	
36	חוק המכר, תשכ"ח-1968	
41	חוק המיטלטלין, תשל"א-1971	
43	חוק המשכון, תשכ"ז-1967	
46	חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973	
52	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974	
60	חוק השומרים, תשכ"ז-1967	
62	תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011	
75	חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971	
83	פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969	
94	פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	
112	תקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), תשנ"ד-1994	
.....	תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה	
122	ומסירת חזקה בדירה), תשפ"א-2021	

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

פרק א': פרשנות

1. הגדרות

בחוק זה –

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

"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-1969;

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

"רשם" – רשם שנתמנה לפי סעיף 116 ללשכה שבאזור פעולתה נמצאים המקרקעין הנדונים, לרבות סגן רשם שנתמנה לאותה לשכה ומי שהוסמך בסמכויות של רשם לפי סעיף 116;

"מפקח" – מפקח שנתמנה לפי סעיף 117 ושבאזור סמכותו נמצאים המקרקעין הנדונים;

"הממונה על המרשם" – לרבות סגן הממונה על המרשם ומי שהוסמך בסמכויות של ממונה על המרשם לפי סעיף 118;

"שכירות" – לרבות שכירות משנה.
2. בעלות

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

שכירות במקרקעין היא זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות; שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא "חכירה"; שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא "חכירה לדורות".
4. משכנתה

משכנתה היא מישכון של מקרקעין.
5. זיקת הנאה

זיקת הנאה היא שעבוד במקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם.
6. עסקה במקרקעין

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

(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. צורתה של התחייבות

התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.
9. עסקאות נוגדות

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.
10. רכישה בתום לב

מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום-לב על הרישום, יהא כוחה של זכותו יפה אף אם הרישום לא היה נכון.
- פרק ג': בעלות והחזקה
- פרק א': תחום הבעלות
11. עומק וגובה

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

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 נבנו, ניטעו או חוברו בידי בעל המקרקעין או בידי אדם אחר.

13. היקף העסקה במקרקעין
עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסוים במקרקעין, והכל כשאין בחוק הוראה אחרת.
14. הגבלת זכויות
בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר.

סימן א'1: בעלות בחלקה תלת-ממדית

- 14.א. הגדרות – סימן א'1
בסימן זה –
"חוק התכנון והבנייה" – (נמחקה);
"חלקה תלת-ממדית" – יחידה נפחית שגבולותיה רשומים באופן תלת-ממדי, המצויה בעומק שמתחת לקרקע או בחלל הרום שמעליה, במקרקעין רשומים.
- 14.ב. תחום הבעלות בחלקה תלת-ממדית
(א) על אף הוראת סעיף 11, הבעלות בחלקה תלת-ממדית מוגבלת לגבולותיה הרשומים, ואינה מתפשטת מעבר לכך.
(ב) הבעלות בחלקה תלת-ממדית כאמור בסעיף קטן (א), כפופה לדינים בדבר מים, נפט, מכרות, מחצבים וכיוצא באלה ואין בה כדי למנוע מעבר בחלל הרום בכפוף לכל דין.
- 14.ג. תחום הבעלות במקרקעין רשומים שבגבולותיהם רשומה חלקה תלת-ממדית מתפשטת בהתאם להוראות סעיף 11, למעט בתחום הבעלות של החלקה התלת-ממדית כאמור בסעיף 14.ב.

- 14.ד. בעלות נפרדת בחלקה תלת-ממדית
בלי לגרוע מהוראת סעיף 13 סיפה, חלקה תלת-ממדית תהווה נושא נפרד לבעלות, לזכויות במקרקעין ולעסקאות.
- 14.ה. תנאים לרישום חלקה תלת-ממדית
בלי לגרוע מהוראות סעיף 143 לחוק התכנון והבנייה, לא תירשם בפנקסי המקרקעין חלוקת קרקע הכוללת חלקה תלת-ממדית, ולא יינתן פסק דין לחלוקת קרקע כאמור בין בעליה המשותפים, אלא על פי אחד מאלה:

- (1) תכנית שאושרה לפי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה;
 - (2) תשריט שאושר לפי הוראות פרק ד' לחוק התכנון והבנייה;
 - (3) הפקעה או רכישה שנעשתה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, או לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943; שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע הוראות בדבר ההליכים שיש לנקוט, בטרם ירשום בפנקסי המקרקעין של חלוקת קרקע לפי פסקה זו, אם הקרקע הופקעה או נרכשה לפני יום תחילתו של חוק המקרקעין (תיקון מס' 33), התשע"ט-2018.
114. אין ברישום חלקה תלת-ממדית כדי לגרוע מהאפשרות לנהל או לרשום באותה חלקה בית משותף בהתאם להוראות לפי חוק זה.
- 114.א. מקרים שבהם לא תירשם חלקה תלת-ממדית
(א) דירה בבית משותף או חלק אחר בבית המשותף המיועד לשמש את בעלי הדירות או מרביתם לא יירשמו בחלקה תלת-ממדית; לעניין סעיף זה, "בית משותף" – לרבות בית שחלות עליו הוראות פרק ו'1.
- (ב) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות מקרים נוספים שבהם לא תירשם חלקה תלת-ממדית.
- 14.ח. תחולת דיני מקרקעין על חלקה תלת-ממדית
כל הוראה בחוק זה וכל דין החל על מקרקעין, יחולו גם על חלקה תלת-ממדית, בשינויים המחויבים, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

סימן ב': הגנת הבעלות וההחזקה

15. החזקה
בסימן זה, "מחזיק" – בין שהשליטה הישירה במקרקעין היא בידיו ובין שהשליטה הישירה בהם היא בידי אדם המחזיק מטעמו.
16. תביעה למסירת מקרקעין
בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין.
17. תביעה למחזור מקרקעין
בעל מקרקעין ומי שזכאי לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת.

- (א) 18. שימוש בכוח נגד הסגת גבול המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבול או שלילת שליטתו בהם שלא כדין.
- (ב) תפס אדם את המקרקעין שלא כדין רשאי המחזיק בהם כדין, תוך שלושים ימים מיום התפיסה, להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאו מהם.
19. החזרת גזלה מי שמוציא מקרקעין מידי המחזיק שלא כאמור בסעיף 18(ב) חייב להחזיר למחזיק; אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות בית-המשפט לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת, ורשאי בית המשפט להסדיר את החזקה, ככל שייראה לו צורך ובתנאים שימצא לנכון, עד להכרעה בזכויותיהם.
20. שמירת תרופות אין בהוראות סעיפים 16 עד 19 כדי לגרוע מזכות לפיצויים או מכל תרופה אחרת או סעד אחר על פי דין.
- פרק ד': בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת**
- (א) 21. ברירת בעל המקרקעין 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, רשאי 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. ביצוע הברירה 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.
- (א) 23. זכות המקים לרכישת המקרקעין 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 חמור 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 צורך בנסיבות הענין, לחייב את המקים לשלם לבעל המקרקעין שכר ראוי בעד התקופה שבה החזיק המקים במחברים שלא כדין.
25. תנאי התשלום 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. קיזוז חובות שבעל המקרקעין והמקים חבים זה לזה לפי פרק זה ניתנים לקיזוז.
- פרק ה': שיתוף במקרקעין**
- סימן א': יחסי השיתוף**
27. בעלות משותפת במקרקעין מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם.
28. שיעור חלקו של שותף חלקיהם של כל אחד מהשותפים במקרקעין, חזקה שהם שווים.

- הסכם שיתוף 29. (א) הסכם בין השותפים בדבר ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין (להלן – הסכם שיתוף) ניתן לרישום, ומשנרשם, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכל אדם אחר.
- באין הוראות אחרות בהסכם שיתוף יחולו הוראות סעיפים 30 עד 36. (ב)
- ניהול ושימוש 30. (א) בעלי רוב החלקים במקרקעין המשותפים רשאים לקבוע כל דבר הנוגע לניהול הרגיל של המקרקעין ולשימוש הרגיל בהם.
- (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 מניהול או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים.
- זכותו של שותף 31. (א) באין קביעה אחרת לפי סעיף 30, רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים –
- (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.
- נשיאת הוצאות 32. (א) כל שותף חייב לשאת לפי חלקו במקרקעין המשותפים בהוצאות הדרושות להחזקתם התקינה ולניהולם.
- (ב) שותף שנשא בהוצאות כאמור למעלה מחלקו זכאי לחזור ולהיפרע מן השותפים האחרים לפי חלקיהם במקרקעין.
- תשלום בעד שימוש 33. שותף שהשתמש במקרקעין משותפים חייב ליתר השותפים, לפי חלקיהם במקרקעין, שכר ראוי בעד השימוש.
- זכות השותף לעשות בחלקו 34. (א) כל שותף רשאי להעביר חלקו במקרקעין המשותפים, או לעשות בחלקו עסקה אחרת, בלי הסכמת יתר השותפים.
- (ב) תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה זכות כאמור בסעיף קטן (א) אין כוחה יפה לתקופה העולה על חמש שנים.
- הזכות לפירות 35. כל שותף זכאי לחלק מפירות המקרקעין המשותפים לפי חלקו במקרקעין.
- קיצוז 36. חובות שהשותפים חבים זה לזה עקב השיתוף ניתנים לקיצוז.
- סימן ב' פירוק השיתוף**
- הזכות לתבוע 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.
- פירוק על פי הסכם 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 והבנייה וכל חיקוק אחר בנדון.
- (ב) באין הסכם כאמור בסעיף קטן (א), יהיה פירוק השיתוף על פי צו בית המשפט בהתאם לסעיפים 39 עד 43.
- פירוק דרך חלוקה 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.

- (א) פירוק דרך מכירה 40. 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.
- (א) דירת מגורים של 40א. החליט בית המשפט לפי סעיף 40, על פירוק השיתוף במקרקעין משותפים שהם דירה של בני זוג המשמשת להם למגורים, בדרך של מכירה, לא יורה על ביצועה והמכירה תעוכב, כל עוד לא נוכח בית המשפט כי לילדי בני הזוג הקטינים ולבן הזוג המחזיק בהם, יחדיו, נמצא הסדר מגורים אחר המתאים לצרכיהם, לרבות הסדר ביניים למגורים זמניים המתאים לצרכיהם, לתקופה שיקבע.
- (ב) הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, לא יחולו לגבי מי שהיה שותף בדירה שבית המשפט החליט על פירוק השיתוף בה, כאמור בסעיף קטן (א).
- (א) פירוק במקרים 41. 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.
- (א) פירוק דרך הפיכה 42. 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 בפנקס הבתים המשותפים והקצבת דירות 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 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 המחוייבים, 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 המחברים.
48. היה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין והמחיר שנתקבל עלה על המחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחברים, זכאי השותף המקים להחזרת השקעתו במחברים, אולם לא יותר מן ההפרש בין שני המחירים; היה המחיר שנתקבל פחות מהמחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחברים, ישלם השותף המקים לשותפים האחרים את ההפרש לפי חלקיהם במקרקעין.
- סימן ד': מחוברים שבמיצר**
- (א) קירות, גדרות, עצים, ומחברים כיוצא באלה הנמצאים במיצר של מקרקעין שכנים (להלן – מחוברים שבמיצר), יראו 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.

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

50. פירות שנשרו לתחום אחר

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 חשבון בעל הצמחים.

51. צמחים הגדלים סמוך למיצר

פרק ו' בתים משותפים

סימן א' הוראות כלליות

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;

52. הגדרות

"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, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

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.

53. תחולת דיני מקרקעין

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

54. בעלות נפרדת בדירות

סימן ב' דירות ורכוש משותף

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

55. חלקי הרכוש המשותף לדירות

(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), שחלק מסויים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית, ובכך 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.

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

56. אי-תחולת פרק ה'

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

(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.

57. החלק ברכוש המשותף

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

(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.

בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר; לענין זה, "החזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות.

נשיאת הוצאות 58. (א)

(ב) (בוטל)

מקום שבית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן – בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לגבי אותו מבנה או אגף.

בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים 59. (א)

באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שנויבות הענין מצדיקות לעשות כן; הורה המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול עליהם סעיף קטן (א).

(ב)

אין בקביעה שבית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגרוע מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שהחזקתו וניהולו לא הופרדו.

(ג)

בעל דירה רשאי, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב), ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין במקום סביר על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף, דוד לחימום מים על ידי השמש (להלן – דוד שמש), ולהתקין בדרך סבירה את המיתקנים הקשורים לכך והצינורות להולכת המים לדירתו, ובלבד שנתקיימו כל אלה:

התקנת דוד שמש 59א. (א)

(1) ההתקנה נעשית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה;

(2) ביום ההתקנה לא שימש המקום שעליו יותקן דוד השמש, במשך תקופה סבירה, את בעלי הדירות למטרה כלשהי שהוסכם עליה, בין בהחלטה של בעלי הדירות ובין בהתנהגותם, והוא לא נועד ביום האמור לשמש למטרה כלשהי לפי תקנון הבית המשותף;

(3) התקנת המיתקנים והצינורות תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בחזות הבית.

(ב)

בעל דירה בבית משותף שגגו אינו מספיק למספר דודי שמש כמספר הדירות בבית, לא יהיה רשאי להתקין דוד שמש כאמור בסעיף קטן (א) אלא לאחר שקיבל את הסכמת כל בעלי הדירות האחרים, ובלבד שאם בעל דירה אחרת התנגד מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, רשאי המפקח להרשות את התקנת דוד השמש.

(ג)

תעודה בכתבית מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה תשמש ראיה לענין היותו של גג הבית מספיק או לא מספיק למספר דודי שמש כמספר הדירות בבית; בתעודה האמורה יקבע המהנדס לכמה דודי שמש מספיק גג הבית.

הינתקות ממערכת חימום מרכזית 59ב. (א)

בעל דירה רשאי להינתק על חשבונו מהמערכת המרכזית לחימום מים או להסקה (להלן – המערכת המרכזית), ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים, ובלבד שאם המערכת המרכזית משולבת לחימום מים ולהסקה לא יהיה רשאי להינתק מאחד מהם בלבד; אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראת סעיף 2 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק.

(ב)

שר האנרגיה והתשתית יקבע בתקנות, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, מהי הינתקות לענין סעיף זה, מה התנאים המאפשרים הינתקות ובאילו תנאים היא תבוצע.

(ג)

הינתקות כאמור בסעיף קטן (א) לא תגרע מזכויותיו של בעל הדירה במערכת המרכזית שניתק ממנה, ולא תפטור אותו מהחובה לשאת בהוצאות הדרושות להחזקתה התקינה.

(ד)

שר המשפטים, בהתייעצות עם שר האנרגיה והתשתית ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע בתקנות הוראות בענין תשלום הוצאות כאמור בסעיף קטן (ג) שישלם בעל הדירה שניתק מהמערכת המרכזית, וכן בענין חלקו בהוצאות השוטפות להפעלת המערכת המרכזית, בהביאו בחשבון את שיעור הגידול בהוצאות אלה שנגרם לדיירים האחרים, כתוצאה מההינתקות.

התאמות לאדם 59ג. (א) עם מוגבלות

בסעיף זה –

"אדם עם מוגבלות" – כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;
 "מרפא בעיסוק", "פיזיותרפיסט" – כהגדרתם בחוק הסדרת העיסוק במקצועות הבריאות, התשס"ח-2008;

"הנציבות" – נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, כמשמעותה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998;

"רופא" – רופא מורשה לפי פקודת הרופאים [נוסח חדש], התשל"ז-1976.

(ב) בעל דירה שהוא, שכן משפחתו המתגורר עמו, או שאדם השוכר ממנו את הדירה, הוא אדם עם מוגבלות, רשאי, בכפוף להוראות סעיפים קטנים (ג) ו-(ד), לבצע התאמה ברכוש המשותף כמפורט בחלקים א' עד ג' לתוספת השניה (להלן – התאמה), ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) היה ביצוע ההתאמה עבודה או שימוש הטעונים היתר לפי חוק התכנון והבנייה – בעל הדירה קיבל היתר לפי החוק האמור ומילא אחר תנאי ההיתר;

(2) רופא, פיזיותרפיסט או מרפא בעיסוק אישר בחתימתו במסמך הערוך לפי הטופס שבחלק ד' לתוספת השניה, כי ביצוע התאמה, כפי שפירט דרוש לאדם עם המוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה;

(3) ההתאמה אינה מונעת מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר, וההתאמה תיעשה בדרך שתצמצם ככל האפשר את הפגיעה בבעלי הדירות האחרים ובחזות הבית;

(4) ביצוע ההתאמה ייעשה על חשבון בעל הדירה;

(5) בעל הדירה או מי מטעמו, מסר, לא יאחר מארבעים ימים לפני מועד ביצוע ההתאמה, הודעה מפורטת בכתב לנציגות הבית המשותף אודות הכוונה לבצע את ההתאמה ומהותה; באין נציגות לבית, תומצא הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף.

(ג) (1) ביצוע ההתאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק א' שבתוספת השניה אינו טעון הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף;

(2) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ב' שבתוספת השניה טעון הסכמת רוב בעלי הדירות בבית המשותף;

(3) ביצוע התאמה מבין ההתאמות המנויות בחלק ג' שבתוספת השניה טעון הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישם אחוזים מן הדירות בבית המשותף.

(ד) מצא המפקח כי בעל דירה התנגד מטעמים בלתי סבירים לביצוע התאמה או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, והחליט להרשות את ביצוע ההתאמה, תבוא החלטתו במקום הסכמתו של בעל אותה דירה לענין סעיף קטן (ג)(2) ו-(3).

(ה) נציגות הבית המשותף, וכן בעל דירה הרואה עצמו נפגע מביצוע התאמה, רשאים לפנות בתביעה למפקח בתוך 30 ימים מן היום שבו נתקבלה ההודעה האמורה בסעיף קטן (ב)(5); אין בהגשת התביעה כדי למנוע את ביצוע ההתאמה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת; המפקח רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להאריך את המועד להגשת תביעה לפי סעיף קטן זה.

(ו) בעל דירה שביצע התאמה, יישא בכל ההוצאות השוטפות הדרושות לאחזקתו התקינה של תוצר ההתאמה; ואולם אם תוצר ההתאמה מיועד לשמש את כל בעלי הדירות או את מרביתם, יישאו כל בעלי הדירות בהוצאות האמורות.

(ז) אסיפת הדיירים רשאית להחליט, כי עם חלוף הצורך בהתאמה, לרבות במקרה שבו הפסיק האדם עם המוגבלות להתגורר בדירה, על בעל הדירה להסיר את ההתאמה, להחזיר את המצב לקדמותו, ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך; החלטה לפי סעיף קטן זה תתקבל לא יאחר מ-90 ימים ממועד חלוף הצורך בהתאמה כאמור.

(ח) שר המשפטים רשאי, בהתייעצות עם הנציבות ועם ארגונים העוסקים בקידום זכויותיהם של אנשים עם מוגבלות, ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, לשנות, בצו, את התוספת.

(ט) הוראות סעיף זה, למעט סעיף קטן (ב)(2), יחולו, בשינויים המחויבים, על בעל דירה, שהוא או שאדם השוכר ממנו את הדירה, חייב בביצוע סידורי נגישות ברכוש המשותף לפי הוראות פרק ה' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ככל שהדבר נדרש לצורך הגעה

למקום הציבורי או לשירות הציבורי, לפי הענין, וכדי לאפשר שימוש והנאה סבירים, בנסיבות הענין, מהמקום הציבורי או מהשירות הציבורי; סעיף זה לא יחול על מקום ציבורי או שירות ציבורי אם קיים מקום ציבורי או שירות ציבורי חליפי נגיש במרחק סביר, המופעל או מוחזק בידי בעל הדירה או השוכר, הכל לפי הענין.

759. (בוטל)

מיתקני גז 759. (א)

מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית בבית משותף שנועדו לשמש דירה מסויימת בלבד, יהיו חלק מאותה דירה, בין אם הם נמצאים בתוך הדירה ובין אם הם נמצאים מחוץ לדירה.

(ב) מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית שנועדו לשמש את כל בעלי הדירות או חלקם, למעט מכל מיטלטל או נייד, מונה או וסת, יהיו חלק מהרכוש המשותף.

(ג) הוראה, בתקנון או בחוזה, העומדת בסתירה לסעיפים קטנים (א) או (ב) – בטלה, זולת אם היא מיטיבה עם בעלי הדירות.

(ד) בסעיף זה –

”מכל מיטלטל” ו”מכל נייד” – כהגדרתם בחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה), התשמ”ט-1989;

”מערכת גז מרכזית” – מערכת להספקת גז שבאמצעותה מסופק גז לשתי דירות או יותר.

התקנת מעלית 159. (א)

בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף, אם נתקיימו תנאים אלה:

(1) ניתן לקבל היתר בניה להתקנת המעלית לפי חוק התכנון והבנייה;

(2) ניתן להתקין את המעלית באופן שלא יהיה בו כדי לגרום פגיעה מהותית בדירות האחרות או בחלקן, ברכוש המשותף או בחזות הבית.

(ב) (1) בעלי הדירות המחליטים על התקנת המעלית ישאו בהוצאות התקנתה, ורשאים הם להסכים כי רק מקצתם ישאו בהוצאות כאמור;

(2) בעלי הדירות בקומת הקרקע לא ישאו בהוצאות התקנת המעלית, אף אם הם נמנים עם המחליטים להתקינה;

(3) כל בעלי הדירות יהיו חייבים להשתתף בהוצאות החזקתה והפעלתה של המעלית;

(4) התשלומים שבהם ישאו בעלי הדירות לפי סעיף קטן זה, יהיו בהתאם ליחס שבין שטח רצפת כל דירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות שבעליהן נושאים באותם התשלומים.

(ג) (1) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סעיף זה לא יחולו עליהם;

(2) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר התקנת מעלית.

(ד) (1) ההוראות בפרק ו' סימן ד' יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחוייבים;

(2) המפקח רשאי להורות על ביטול החלטה שהתקבלה לפי סעיף זה, על שינויה או על התנייתה בתנאים, לרבות בפיצוי, הכל כפי שימצא לנכון.

הפעלת מעלית 159. (א) הפעלת מעלית כמעלית שבת

בבית משותף שבו דירות המשמשות למגורים, כולן או חלקן, ושבנו מותקנת יותר ממעלית אחת ובאחת המעליות הותקן מנגנון פיקוד שבת, רשאי כל בעל דירה לדרוש כי המעלית שבה הותקן המנגנון תופעל כמעלית שבת; דרש בעל דירה כאמור, תופעל המעלית כמעלית שבת.

(א1) בבית משותף כאמור בסעיף קטן (א), שמותקנת בו מעלית אחת או יותר ולא הותקן באחת המעליות, לפי העניין, מנגנון פיקוד שבת, רשאים רוב בעלי הדירות להחליט על התקנת מנגנון פיקוד שבת, וכן על הפעלת המעלית או אחת המעליות, לפי העניין, כמעלית שבת.

(ב) שר המשפטים יקבע את זמני הפעלת מעלית שבת בהתחשב, בין השאר, במספר האנשים הדורשים את הפעלתה ובצורכיהם.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), רשאים כל בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על הפעלת מעלית שבת בשעות מסוימות.

(ג1) לא קבע שר המשפטים זמני הפעלה כאמור בסעיף קטן (ב), תופעל מעלית שבת בזמנים שיקבעו רוב בעלי הדירות, ובלבד שקביעת זמני הפעלת מעלית שבת כאמור בסעיף קטן (א1) תהיה בהתחשב בכלל המשתמשים במעלית ובצורכיהם.

- (ד) (1) בעלי הדירות הדורשים את הפעלת מעלית השבת יישאו בהוצאות החזקתה והפעלתה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת;
- (2) בעלי הדירות הדורשים התקנת מנגנון פיקוד שבת כאמור בסעיף קטן (א), יישאו בהוצאות התקנתו.
- (ה) התשלומים שבהם יישאו בעלי הדירות לפי סעיף זה, יהיו בהתאם ליחס שבין שטח רצפת כל דירה לבין שטח הרצפה של כל הדירות שבעליהן נושאים באותם תשלומים.
- (ו) לענין סעיף זה, בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59, יראו כל מבנה או אגף בו כבית משותף.
- (ז) הוראות פרק ד' סימן ד' יחולו על הדיון לפי סעיף זה בפני המפקח, בשינויים המחויבים.
- (ח) בסעיף זה –
- "מנגנון פיקוד שבת" – כהגדרתו בחוק התקנת מעליות שבת בבנינים ציבוריים ובבניני מגורים (הוראות ותיקוני חקיקה), התשס"א-2001;
- "מעלית שבת" – מעלית שבה מותקן מנגנון פיקוד שבת ושהתקיימו לגביה הוראות סעיף קטן (א) או (א1), לפי העניין.
- (א) בעל דירה רשאי, בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין, על חשבוננו, מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה בלא חילול שבת (בסעיף זה – המנגנון) ברכוש המשותף והוא יישא בהוצאות החזקתו של המנגנון והפעלתו, ובלבד שהתקיימו כל אלה:
- (1) נמסרה על כך הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ובאין נציגות לבית, תימסר הודעה כאמור לכל דירה בבית המשותף;
- (2) ניתנה התחייבות מצד בעל הדירה להשיב את המצב לקדמותו ולשאת בהוצאות הכרוכות בכך אם לא יהיה עוד צורך במנגנון;
- (3) אין בהפעלת המנגנון משום פגיעה או מטרד בבעל דירה אחרת.
- (ב) בבית מורכב, כהגדרתו בסעיף 59, תימסר הודעה כאמור בסעיף קטן (א) (1) לבעלי הדירות באותה כניסה.
- (א) בעל דירה רשאי, בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין, על חשבוננו, מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של משאבת מים בלא חילול שבת (בסעיף זה – המנגנון) ברכוש המשותף, והוא יישא בהוצאות החזקתו של המנגנון והפעלתו, ובלבד שנתקיימו כל אלה:
- (1) בעל הדירה מסר, לא יאוחר מ-30 ימים לפני מועד ביצוע ההתקנה, הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ולכל בעלי הדירות בבית המשותף על כוונתו לבצע התקנה כאמור, ואם המנגנון יותקן במשאבת מים המשמשת רק חלק מבעלי הדירות – לאותם בעלי דירות; ההודעה לבעלי הדירות תימסר בדרך שבה נמסרת הודעה על כינוס אסיפה כללית של בעלי דירות לפי תקנון הבית המשותף ותכלול פרטים בדבר סוג המנגנון ואופן ההתקנה;
- (2) ניתנה התחייבות בכתב מצד בעל הדירה להשיב את המצב לקדמותו ולשאת בהוצאות הכרוכות בכך, אם לא יהיה עוד צורך במנגנון;
- (3) אין בהתקנת המנגנון או בהפעלתו משום פגיעה או מטרד בבעל דירה אחרת;
- (4) התקנת המנגנון נעשית לפי הוראות חוק החשמל, התשי"ד-1954;
- (5) מהנדס רשום בענף הנדסה אזרחית ובעל ניסיון בהתקנת מיתקנים של מערכות מים אישר כי אין בהתקנת המנגנון או בהפעלתו כדי לפגוע במערכות הבניין ובאספקת המים; לעניין זה, "מהנדס רשום" – כמשמעותו בחוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958.
- (ב) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר האנרגיה והתשתיות ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות בעניין חלקו של בעל הדירה שהתקין מנגנון בתשלום הוצאות ההחזקה וההפעלה השוטפת של משאבת המים שבה הותקן המנגנון, בהביאו בחשבון את שיעור הגידול בהוצאות אלו שנגרם לבעלי הדירות האחרים כתוצאה מהפעלת המנגנון.
- (ג) בסעיף זה "משאבת מים" – למעט משאבת מים המשמשת לצורכי כיבוי אש בלבד.
- (א) בסעיף זה ובסעיף 59 –

תאורה בשבת
ובמועד

התקנת מנגנון
שבת למשאבת
מים

התקנת מיתקן
פוטו-וולטאי או
מיתקן אגירה
המשמש את כל
בעלי הדירות

"מיתקן אגירה" – מיתקן המאפשר להמיר אנרגיה חשמלית לאנרגיה הניתנת לאחסון, וכן לאחסן את האנרגיה ולהמירה בחזרה לאנרגיה חשמלית;

"מיתקן פוטו-וולטאי" – מערכת לייצור חשמל מממירה ישירות אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית.

(ב) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנה של מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה (בסעיף זה – המיתקן) על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף, כולו או חלקו, ולהתקין בדרך סבירה את ההתקנים והתשתיות הקשורים להתקנה כאמור, וכן רשאים הם לקבל החלטות על עסקאות במיתקן ובהכנסות הנובעות ממנו על אף האמור בסעיף 55, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

- (1) התקנת המיתקן וההתקנים והתשתיות הקשורים להתקנתו (בסעיף זה – ההתקנה) תיעשה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה וחוק החשמל, התשי"ד-1954;
- (2) ההתקנה וההפעלה של המיתקן ייעשו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006;

(3) ההתקנה תיעשה בדרך שתצמצם, ככל האפשר, את הפגיעה בחזות הבית;

(4) אין בהתקנה כדי לפגוע במיתקנים שהותקנו כדין על גג הבית המשותף;

(5) הוצגו בפני בעלי הדירות באסיפה הכללית כל אלה: ההוצאות שיישאו בהן בעלי הדירות בשל התקנת המיתקן, ההוצאות הצפויות להפעלת המיתקן ותחזוקתו, ההכנסות הצפויות מהפעלת המיתקן, תקופת החזר ההשקעה של בעלי הדירות, הגורם שיבצע את התקנת המיתקן, אופן תחזוקת המיתקן והפעלתו, מיקומו, גודלו ואמצעי הבטיחות שיינקטו בעת הפעלתו.

(ג) (1) בעלי הדירות שהחליטו על התקנת המיתקן כאמור בסעיף קטן (ב) יישאו בהוצאות התקנתו, ורשאים הם להסכים כי רק מקצתם יישאו בהוצאות כאמור;

(2) הוצאות ההתקנה שבהן יישאו בעלי הדירות לפי פסקה (1) יהיו בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הדירות שהחליטו על התקנת המיתקן ברכוש המשותף, אלא אם כן החליטו בעלי הדירות כאמור על חלוקת ההוצאות בדרך אחרת;

(3) כל בעלי הדירות בבית המשותף יישאו בהוצאות ההפעלה והתחזוקה של המיתקן;

(4) הותקן מיתקן כאמור בסעיף קטן (ב), יראו במיתקן ובהכנסות שיתקבלו מהפעלתו חלק מהרכוש המשותף בבית המשותף, אולם ההכנסות מהפעלתו ישמשו, לפני כל שימוש אחר, לכיסוי הוצאות התחזוקה וההפעלה של המיתקן, ויתרת ההכנסות תשמש, לפני כל שימוש אחר, להחזר הוצאות ההתקנה לבעלי הדירות שנשאו בהן, לפי שיעור השתתפותם בהוצאות האלה; לאחר החזר הוצאות ההתקנה תשמש יתרת ההכנסות את כל בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הדירות בבית המשותף; לעניין זה, "החזר הוצאות ההתקנה" – לרבות החזר ההוצאות שבהן היו נושאים בעלי הדירות שלא החליטו על התקנת המיתקן אילו היו נמנים עם בעלי הדירות שהחליטו על ההתקנה, נוסף על החזר הוצאות ההתקנה שבהן נשאו בפועל בעלי הדירות שהחליטו על ההתקנה.

(ד) בעל דירה המתנגד להחלטה שהתקבלה בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו רשאי לפנות למפקח בתביעה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 71ג(ב) עד (ה), בשינויים המחויבים ובשינויים אלה: בסעיף קטן (ד), המילים "או כי טעה שמאי המקרקעין שנקבע כאמור" והסיפה החל במילים "בין בדרך של תשלומי איזון" – לא ייקראו.

(ה) (1) הותקן מיתקן כאמור בסעיף קטן (ב) ובעל דירה טוען כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות את הסרתו, ובכלל זה סיכון בטיחותי, רשאי הוא לפנות למפקח בתביעה להסרת המיתקן;

(2) מצא המפקח כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות את הסרת המיתקן, רשאי הוא להורות על הסרת המיתקן, כולו או חלקו, ולקבוע הוראות לעניין זה; המפקח ייתן הוראות לעניין הנשיאה בעלויות הסרת המיתקן.

בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון מוסכם כי הוראות סעיף זה לא יחולו עליהם. (ו)
 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר התקנת המיתקן. (ז)
 שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע הוראות לעניין השינויים הנדרשים בהוראות סעיף זה אם הבית המשותף נמצא בשטח מגרש שחלה עליו תוכנית נושאת כהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1) לחוק התכנון והבנייה, המאפשרת הרחבת דירות קיימות בדרך של בנייה על גג הבית המשותף. (ח)

בעל דירה רשאי להתקין, במקום סביר על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף, מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה, וכן להתקין בדרך סבירה את המיתקנים והתשתיות הקשורים להתקנה כאמור, והכול בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, ובלבד שמתקיימים כל אלה: (א) 59. התקנת מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה המשמש בעל דירה מסוים

(1) (א) ההתקנה תיעשה על שטח בשיעור יחסי שאינו עולה על חלקו של בעל הדירה המתקין ברכוש המשותף; הוקצה משטח הגג מקום המשמש את בעלי הדירות למטרה אחרת שהוסכם עליה כאמור בפסקה (3) או קיימים מיתקנים שהותקנו כדין על גג הבית, למעט דודי שמש, מיתקנים פוטו-וולטאיים או מיתקני אגירה, יחושב השטח לעניין סעיף זה מתוך השטח שנותר;

(ב) היה מותקן על גג הבית המשותף דוד שמש, מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה המשמש את בעל הדירה המתקין, ינוכה שטחו מהשטח שבו ניתן לבצע את ההתקנה לפי פסקת משנה (א);

(2) התנאים הקבועים בפסקאות (1) עד (4) של סעיף 59ט(ב);

(3) ביום ההתקנה לא שימש המקום שעליו תיעשה ההתקנה, במשך תקופה סבירה, את בעלי הדירות למטרה כלשהי שהוסכם עליה, בין בהחלטה של בעלי הדירות ובין בהתנהגותם, והוא לא נועד ביום האמור לשמש למטרה כלשהי לפי תקנון הבית המשותף;

(4) בעל הדירה המתקין או מי מטעמו מסר, לא יאוחר מ-45 ימים לפני מועד ביצוע ההתקנה, הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ולכל בעלי הדירות בבית המשותף לגבי כוונתו לבצע התקנה כאמור; ההודעה לבעלי הדירות תימסר בדרך שבה נמסרת הודעה על כינוס אסיפה כללית של בעלי דירות לפי תקנון הבית המשותף; ההודעה תכלול פרטים בדבר מיקומו של המיתקן, גודלו ואמצעי הבטיחות שיינקטו בעת הפעלתו.

(ב) כמה בעלי דירות יחד רשאים לפעול כאמור בסעיף קטן (א) אם מתקיימים התנאים האמורים באותו סעיף קטן, בשינויים המחויבים.

(ג) בעל דירה המבצע התקנה כאמור בסעיף קטן (א), יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנה, בהפעלה ובתחזוקה של המיתקן ובכל החיובים הנובעים ממנו, ויראו במיתקן לפי סעיף קטן (א) ובהכנסה שתקבל מהפעלתו חלק מרכושו של בעל הדירה המתקין.

(ד) הותקן מיתקן כאמור בסעיף קטן (א) ונציגות הבית המשותף או בעל דירה סבורים כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות את הסרת המיתקן, לרבות בשל סיכון בטיחותי, יחולו לעניין זה הוראות סעיף 59ט(ה) בשינויים המחויבים ושינוי זה: בפסקה (2), במקום הסיפה החל במילים "המפקח ייתן הוראות" יקראו "בעל הדירה המתקין יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהסרת המיתקן, אלא אם כן קבע המפקח אחרת".

(ה) הותקן מיתקן כאמור בסעיף קטן (א), והתקבלה החלטה לפי חוק זה שעניינה הרחבת דירה כאמור בסעיף 71ב על גג הבית המשותף, יוסר המיתקן או יועבר למקום אחר ככל שהדבר נדרש; בעל דירה המרחיב את דירתו כאמור בסעיף קטן זה יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהסרת המיתקן או בהעברתו ויחזיר לבעל הדירה המתקין את הוצאות ההתקנה, והכול אלא אם כן קבע המפקח אחרת.

(ו) הוראות סעיפים 59ט(ו) ו-(ז) יחולו לעניין מיתקן כאמור בסעיף זה, בשינויים המחויבים.

נהרס בית משותף, כולו או מקצתו, מכל סיבה שהיא, ובעלי הדירות שלושה 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 הצמוד לדירתו. (א) 60. בית משותף שנהרס

- (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 משה 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 לאחר 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

- תקנון 61. בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.
- תקנון מוסכם 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 פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם, ואין לקבוע הצמדה של חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.
- (א1) הוצמד חלק מסויים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים ובלבד שנתקיימו הוראות סעיף 145.
- (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 ניתן לרישום אף בשעה שהבית המשותף על כל דירותיו הוא בבעלותו של אדם אחד.
63. תקנון שנערך על ידי יחיד
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.
65. נציגות הבית המשותף
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 מבין בעלי הדירות שבבית המשותף או – אם לא היתה אפשרות מעשית לעשות כן – שלא מבין 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 שנכונה לפי הוראות התקנון.
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, דינו כדין הוצאה שבעלי הדירות חייבים להשתתף בה כאמור בסעיף 58.

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

הנציגות – מורשה 69.
של בעלי הדירות

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

אסיפה כללית 70.

(א) 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.

החלטות בעלי הדירות 71.

(ב) בעלי הדירות רשאים לקבוע, בתקנון או בהחלטה שהתקבלה ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מי שבעלי הדירות יתקשרו עמו למטרה כאמור (בחוק זה – מתחזק);

(2) החלטה לענין התקשרות עם מתחזק מסוים או לענין החלפתו תתקבל בידי בעלי הדירות שיותר ממחצית הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

(ג) דינו של שכר המתחזק כדין הוצאה שבעלי דירות חייבים להשתתף בה, כאמור בסעיף 58(א).

(ד) על המתחזק יחולו, לענין ניהול החשבונות ואישורם והמצאת מידע לבעלי הדירות, החובות המוטלות על גזבר בסעיף 16 לתקנון המצוי שבתוספת.

סימן 11: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה

הגדרות 71א. בסימן זה:

"חוק התכנון והבניה" – (נמחקה);

"זכויות בניה" – זכויות לבניה בבית משותף לפי תכנית בת-תוקף כמשמעותה בפרק ג' לחוק התכנון והבניה;

"הרחבה" – הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף.

"מרחב מוגן" – מקלט שהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, במתכונת מרחב הבנוי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו מפני התקפה והמתוכנן בהתאם להוראות לפי החוק האמור;

"מרחב מוגן דירתי" – מרחב מוגן הממוקם בתחום הדירה והמיועד לשרת את דיירי הדירה בלבד;

"מרחב מוגן קומתי" – מרחב מוגן המיועד לשרת כמה דירות ואשר הכניסה אליו היא מרכוש משותף בקומה.

(א) על אף הוראות סעיף 62(א) סיפה, או סעיף 12(ב) לתקנון המצוי שבתוספת, רשאים מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, להחליט בדבר הוצאה של חלקים מסויימים מהרכוש המשותף והצמדתם לדירה פלונית, לשם בניה שמטרתה הרחבת אותה דירה, וכן להחליט בדבר חלוקת זכויות הבניה הנדרשות לצורך זה, ואולם, היה נושא ההחלטה כאמור הרחבת דירה פלונית אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות;

שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה 71ב.

(2) לענין הרחבת דירה לשם בניית מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי כאמור בפסקה (1), יראו אגף או מבנה בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59, כבית משותף, ובלבד שהרחבת הדירה כאמור אינה מחייבת ביצוע פעולת בנייה באגף או במבנה אחר בבית המורכב;

(3) אין בהוראות פסקה (2) כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה באגף או במבנה אחר בבית המורכב, לפי סעיפים קטנים (ב) עד (ז) וסעיף 71א.

(1א) בבית משותף שלא ניתן לבנות בו מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, יחולו הוראות סימן זה, העוסקות בהרחבת בנייה לשם הקמת מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, גם על בנייה

של שיפורי מיגון בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.

(ב) לא תתקבל החלטה כאמור בסעיף קטן (א) אם יש בה כדי לפגוע בזכויות בניה יחסיות של כל בעל דירה להרחבה לפי סימן זה.

(ג) בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין.

(ד) נתקבלה החלטה כאמור בסעיף קטן (א), חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף.

(ה) לא הגיעו בעלי הדירות להסכמה באשר לגובה תשלומי האיזון, יקבעו התשלומים על ידי שמאי מקרקעין, שימונה בהסכמה.

(ו) הוצאות השמאות יחולו על בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.

(ז) לא תתקבל החלטת הרחבה שיש בה כדי למנוע מבעל דירה את האפשרות לבנות סוכה, אם נהג לעשות כן לפני ההחלטה.

(א) **71ג.** בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה כאמור בסעיף 71ב(א), וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, בעל דירה המבקש מינוי שמאי מקרקעין בהעדר הסכמה, או בעל דירה החולק על קביעת השמאי רשאי לפנות למפקח בתביעה.

(ב) התביעה תוגש תוך 30 ימים מיום קבלת ההחלטה, ואם בעל הדירה לא היה נוכח בעת קבלת ההחלטה, תוך 30 ימים מיום המצאת ההחלטה; המפקח רשאי להאריך את המועד להגשת התביעה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ג) הוראות סימן ד' לפרק זה יחולו על הדיון בפני המפקח, בשינויים המחוייבים.

(ד) ראה המפקח כי נפגעה זכותו של בעל דירה, פגיעה מהותית, או כי טעה שמאי המקרקעין שנקבע כאמור, רשאי הוא להורות על ביטול ההחלטה שנתקבלה, לשנותה או להתנותה בתנאים, הכל כפי שימצא לנכון, בין בדרך של תשלומי איזון ובין בדרך אחרת, וכן רשאי הוא ליתן הוראות לענין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

(ה) אין בפניה למפקח, כשלעצמה, כדי להוות עילה לעיכוב ביצוע ההרחבה, אלא אם כן הורה המפקח אחרת.

(א) **71ד.** בעלי הדירות בבית משותף רשאים לקבוע, בתקנון מוסכם, כי הוראות סימן זה לא יחולו עליהם, למעט הוראות העוסקות בבנייה של מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי, או בבנייה של שיפורי מיגון בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951.

(ב) אין בהוראות סימן זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר הרחבת דירה או זכויות בניה.

סימן ד': יישוב סכסוכים בין בעלי הדירות

(א) **72.** סכסוך בין בעלי דירות בבית משותף בדבר זכויותיהם או חובותיהם לפי התקנון או לפי סעיפים 58, 59 או 59א עד 59ג ו-59ה עד 59י, לפי סעיף 1א לחוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א-1991, לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או לפי סעיפים 6נט עד 6סא, 21ב ו-27ג לחוק הבזק, התשמ"ב-1982, יכריע בו המפקח.

(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 או המתחזק הוא צד לסכסוך, ואם היתה דירה מוחכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות – גם אם צד לסכסוך הוא המחכיר לדורות או מחכיר 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.

למפקח הדן בסכסוך יהיו כל הסמכויות שיש לשופט בית משפט שלום הדן בתביעה אזרחית. 74. סמכויות המפקח

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

(ב) התחיל מפקח לדון בסכסוך ונבצר ממנו לסיים את הדיון בו, ימשיך מפקח אחר בדיון 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 המשפט, כדין פסק דין או צו ביניים של בית משפט שלום. אכיפתם של החלטות וצווים

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

(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.

פרק ו' בתים שאינם רשומים כבתים משותפים

77א. הגדרות בפרק זה –

"בית" – מבנה של קבע, שיש בו לפחות שתי דירות, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה, ואינו רשום כבית משותף;

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

"בעל דירה" – מי שעל פי הסכם בכתב זכאי להירשם כבעל דירה בבית או שהוא רשום או זכאי על פי הסכם בכתב להירשם כחוכר לדורות או כחוכר משנה לדורות; כל מחזיק בדירה בבית יראהו לענין פרק זה כבעל דירה, כל עוד לא הוכיח שאינו כך;

"רכוש משותף" – כל חלקי הבית חוץ מהדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

77ב. סעיפים 56, 57, 58, 59, 59א עד 59ג, 59ה עד 59י, 62(א), 65, 68 עד 70, 71, 71א עד 71ו, 72 עד 77 וכן סעיף 1 לחוק המקרקעין (החלפת ספק גז המספק גז באמצעות מערכת גז מרכזית), התשנ"א-1991, והתוספת לאותו חוק יחולו על בית לפי פרק זה, בשינויים המחוייבים.

77ג. תקנון בית יתנהל לפי התקנון המצוי שבתוספת.

77ד. הנציגות הראשונה (א) המפקח רשאי למנות לבית נציגות זמנית עד שתיכון הנציגות הראשונה לפי התקנון; הרכב הנציגות הזמנית יהיה בהתאם להמלצת הבעלים של מחצית הדירות; באין המלצה כזאת, ימנה המפקח נציגות זמנית לפי שיקול דעתו מבין בעלי הדירות שבבית, או – אם לא היתה אפשרות מעשית לעשות כן – שלא מבין בעלי הדירות, ורשאי הוא לקבוע שכר שישלמו לה בעלי הדירות.

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

77ה. לא נכונה בבית נציגות לפי הוראות התקנון, או שהנציגות אינה פועלת, רשאי המפקח למנות לאותו בית נציגות, והוראות 77ד יחולו, בשינויים המחוייבים, על מינוי הנציגות, קביעת שכרה ומעמדה.

77ו. בית שנרשם בפנקס הבתים המשותפים לאחר שהתנהל לפי פרק זה יחולו עליו הוראות אלה:

(1) זכות או חובה שהיתה לנציגות הבית ערב הרישום תהיה לנציגות הבית המשותף שנכונה לאחר רישומו;

(2) הליך משפטי עקב סכסוך כאמור בסעיף 72 שהוחל בו ערב הרישום, ימשיכו בו ויראוהו, בשינויים המחוייבים, כאילו הוגש לפי סימן ד' לפרק ו'.

פרק ז': זכויות במקרקעי הזולת

סימן א': שכירות

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

78. שכירות של חלק מסויים של מקרקעין

(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.

79. דינה של שכירות קצרה

(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.

80. שכירות קצרה נוגדת

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.

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

81. שיעבוד שכירות במשכנתה או בזיקת הנאה

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

82. (בוטל)

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

83. השאלה

(א) בכפוף להוראות פרק זה יחולו על שכירות מקרקעין דיני השכירות הכלליים.

84. דיני השכירות וחוקי הגנת הדייר

(ב) הוראות חוק זה אינן באות לגרוע מהוראות החוקים שעניינם הגנת הדייר, לרבות חוק דמי מפתח, תשי"ח-1958.

סימן ב': משכנתה

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

85. זכות הממשכן במקרקעין הממושכנים

(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.

86. דרגה שנתפנתה

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

87. העברת המשכנתה

(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.

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

88. פדיון המשכנתה לפני המועד לקיום החוב

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-1967; האמור בסעיף זה לא יפגע בתנאי שהותנה לפני תחילת חוק זה.

89. הפקדת הפרעון בלשכה
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.
90. מימוש המשכנתה
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.
91. תחולת חוק המשכון
בכפוף להוראות פרק זה יחולו על משכנתה הוראות חוק המשכון, תשכ"ז-1967; אולם אין למשכון מקרקעין או שכירות רשומה במקרקעין אלא על ידי משכנתה.
- סימן ג': זיקת הנאה**
92. הזכאים
זיקת הנאה יכול שתהא לטובת מקרקעין (להלן – מקרקעין זכאים) או לטובת אדם פלוני, לטובת סוג בני אדם או לטובת הציבור.
93. צורות הזיקה
(א) זיקת הנאה יכול שתקבע –
(1) כי בעל המקרקעין הזכאים או מי שהזיקה ניתנה לטובתו זכאי לשימוש מסוים 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.
(ג) על אף האמור בסעיף 13 יכול שתהא זיקת הנאה לגבי חלק מסויים במקרקעין.
94. זיקה מכוח שנים
(א) מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלוש שנים רצופות רכש את הזיקה והוא זכאי לדרוש רישומה.
(ב) הודעה בכתב של בעל המקרקעין למי שמשתמש בזכות כאמור, לרבות הודעה לציבור, שהוא מתנגד לשימוש בזכות, מפסיקה את התקופה האמורה בסעיף קטן (א).
95. העברת הזיקה
בזיקת הנאה לטובת אדם או סוג בני אדם אין בעלי הזיקה רשאים להעביר זכותם אלא בהסכמת בעל המקרקעין הכפופים, והוא באין הוראה אחרת בתנאי הזיקה.
96. תקופת הזיקה ותנאיה
זיקת הנאה היא לתקופה בלתי מוגבלת, זולת אם נקבעה לה תקופה בתנאי הזיקה; אולם בית המשפט רשאי, על פי בקשת צד מעוניין 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.
97. חלוקת המקרקעין
חולקו המקרקעין הזכאים או הכפופים, תוצמד זיקת ההנאה לחלקה שהזיקה היתה לזכותה או לחובתה, לפי הענין.
98. זיקה בין מקרקעי בעל אחד
(א) בעל שתי חלקות מקרקעין רשאי לשעבד אחת מהן בזיקת הנאה לטובת השניה.
(ב) נתמזגה הבעלות במקרקעין הזכאים ובמקרקעין הכפופים בידי אדם אחד, לא תבטל זיקת ההנאה משום כך בלבד.
(ג) אוחדו המקרקעין הזכאים והמקרקעין הכפופים לחלקה אחת, מתבטלת זיקת ההנאה.
- סימן ד': זכות קדימה**
99. זכות קדימה על פי הסכם
(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 למוסכם בתנאי הזכות.
(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.
100. זכות קדימה בין יורושים

(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.

מקרקעין שהם בבעלות 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. **101.** זכות קדימה בין בני זוג

(א) הצעה לבעל זכות קדימה תהיה בכתב, שישלח בדואר רשום, ותציין את המחיר הנדרש בעד המקרקעין המוצעים; העתק מההצעה יישלח לרשם. **102.** רכישה על-פי זכות קדימה

(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 הסכם להעברת המקרקעין במחיר הנקוב בהצעה; הופקד המחיר, ישולם למציע עם גמר העסקה.

(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.

(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. **103.** העברת המקרקעין

(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.

החובה להציע מקרקעין לבעל זכות קדימה כאמור בפרק זה לא תחול על העברה ללא תמורה, אלא שזכות הקדימה לא תתבטל ותחול לגבי מי שרכש את המקרקעין ללא תמורה. **104.** אי-תחולה מתנות

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

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

פרק ח': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד

107. הגדרות – בפרק זה –

"מקרקעי ציבור" – מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, 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 הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, כמקרקעי יעוד לענין פרק זה.

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

109. ברישום של מקרקעי יעוד יצויין היותם מקרקעי יעוד. רישום של מקרקעי יעוד

(א) **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. הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור

- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) ייהפכו מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד ויירשמו בהתאם לכך אם נועדו לשמש שלא למקרקעי יעוד באחת מתכניות אלה:
- (1) תכנית שאושרה סופית לפי חוק התכנון והבנייה;
- (2) תכנית שאושרה סופית לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד-1964.
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.
112. במקרקעי ציבור לא יחול סעיף 23.
113. (א) במקרקעי יעוד אין התישנות.
(ב) במידה שלפי חוק זה חלה התישנות במקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד, לא תתחיל תקופת ההתישנות לפני היום שנרשמו על שם בעליהם.
(ג) במקרקעי ציבור לא יחול סעיף 94.
114. הוראות פרק זה באות להוסיף על הוראות חוק-יסוד: מקרקעי ישראל, חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, 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.
116. (א) שר המשפטים ימנה רשם לכל לשכה ורשאי הוא למנות רשם אחד ללשכות אחדות.
(ב) שר המשפטים רשאי למנות סגן רשם ללשכה או ללשכות אחדות, ורשאי הוא להסמיך אדם בסמכויות של רשם, כולן או מקצתן.
117. (א) שר המשפטים ימנה אנשים הכשירים להיות שופטי בית משפט שלום למפקחים על רישום מקרקעין ויקבע את אזור סמכותם; אזור סמכותו של מפקח יכול שיהיה שטח המדינה כולו או חלק או חלקים ממנו.
(ב) מפקח רשאי ליטול לעצמו כל סמכות הנתונה לרשם שבאזור סמכותו.
118. (א) שר המשפטים ימנה אדם הכשיר להיות שופט בית משפט מחוזי כממונה על המרשם, ורשאי הוא למנות אדם הכשיר כאמור כסגן הממונה על המרשם.
(ב) הממונה על המרשם וסגן הממונה על המרשם רשאים ליטול לעצמם כל סמכות הנתונה למפקח או לרשם.
(ג) שר המשפטים רשאי להסמיך מפקח בסמכויות של הממונה על המרשם, כולן או מקצתן.
119. על הקמת לשכה וקביעת אזור פעולתה, על כל מינוי לפי פרק זה ועל קביעת אזור סמכותו של מפקח תפורסם הודעה ברשומות.
120. לממונה על המרשם ולכל מפקח יהיו הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 לחוק ועדות חקירה, תשכ"ט-1968, ככל שהדבר דרוש למילוי תפקידיהם.
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 העניין.
(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.
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.

- הפנקסים 123. (א) בכל לשכה יתנהלו הפנקסים שנקבעו בחוק זה או בתקנות על פיו, וירשמו בהם המקרקעין הנמצאים באזור פעולתה של הלשכה.
- (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.
- עיון בפנקסים 124. הפנקסים המתנהלים בלשכה יהיו פתוחים לעיון הציבור, וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתקים מן הרשום בהם.
- כוח ההוכחה של רישום 125. (א) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון, אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיפים 93 עד 97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.
- (ב) רישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא-מוסדרים יהווה ראיה לכאורה לתכנון.
- סימן ב': הערות**
- הערת אזהרה 126. (א) הוכח להנחת דעתו של הרשם כי בעל מקרקעין, או בעל זכות שכירות, שאילה, זיקת הנאה, זכות קדימה או משכנתה, 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.
- (ב) נרשמה ההערה על-פי בקשת הזכאי בלבד, יודיע הרשם מיד על רישומה למי שהתחייב כאמור.
- תוצאות של הערת אזהרה 127. (א) נרשמה הערת אזהרה וכל עוד לא נמחקה, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית המשפט.
- (ב) נרשמה הערת אזהרה ולאחר מכן הוטל עיקול על המקרקעין או על הזכות במקרקעין נשוא ההערה, או שניתן צו לקבלת נכסים בפשיטת רגל או צו פירוק נגד בעל המקרקעין או בעל הזכות במקרקעין, או שנתמנה כונס נכסים על רכושו, הרי כל עוד לא נמחקה ההערה, לא יהיה בכל אלה כדי לפגוע בזכויות הזכאי הנובעות מההתחייבות נשוא ההערה, ובלבד שטענה לביטול העסקה מחמת פשיטת הרגל או הפירוק שהיתה עומדת אילו בוצעה העסקה במועדה, תעמוד גם נגד ההתחייבות האמורה.
- (ב1) הערת אזהרה שנרשמה כאמור בסעיף 126, אינה טעונה רישום בכל מרשם או פנקס אחר המתנהל על-פי דין.
- (ג) עסקה המקנה חלק ממקרקעין, בבעלות או בחכירה לדורות, לרשות מקומית למטרת דרכים או מדרכות או הרחבתם, המתחייבת מתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבנייה, לא יראו כעסקה הסותרת הערת אזהרה, ובלבד ששלושים יום לפני רישום העסקה נשלחה הודעה על כך לזכאי על פי הערת האזהרה.
- הערה על צורך בהסכמה 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 הגבלת כשרות 129. הוכח לרשם בצו של בית משפט או בתעודה ציבורית כמשמעותה בסעיף 20 לפקודת העדות, כי כשרותו המשפטית של בעל מקרקעין או של בעל זכות במקרקעין נשללה או הוגבלה על פי חוק, ירשום הרשם, לפי בקשת צד מעוניין או לפי בקשת היועץ המשפטי לממשלה, הערה על כך.
- הערה לפי צו בית משפט 130. בית המשפט רשאי, בכל הליך שלפניו בענין זכות במקרקעין, להורות על רישום הערה כפי שיקבע.
- תוצאה של רישום הערה 131. נרשמה הערה לפי סעיפים 128, 129 או 130, לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה, כל עוד לא נמחקה ההערה.
- מחיקת הערה 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 המעוניינים הסכימו למחיקה;

(2) עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו למחוק את ההערה ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט;

(3) (בוטלה)

(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. זכות לרישום רגעזרי מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי מקרקעין, כל התובע זכות בהם רשאי לבקש את רישומם.

135. זכות לחידוש רישום מקרקעין שרישומם הושמד או טושטש, כל התובע זכות בהם וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו רשאי לבקש חידוש הרישום.

135א. מקרקעין לא מוסדרים הרשומים בפנקסי המקרקעין, רשאי בעל זכות בקרקע או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו לבקש לתקן רישום לא נכון של השטח או של גבולותיו; היה התיקון עלול לפגוע במקרקעין סמוכים, לא ייעשה התיקון אלא לאחר שניתנה לכל מי שהתיקון עלול להשפיע על זכויותיו הזדמנות סבירה להשמיע טענותיו.

136. פרוסום והתנגדות (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. ההחלטה בבקשת רישום או חידוש רישום (א) המפקח יחליט בבקשת הרישום לפי סימן 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. רישום של מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי המקרקעין ואשר הממונה על המרשם, אחרי בירור עם האפוטרופוס הכללי, אישר שהם ללא בעלים, יירשמו על שם המדינה, אולם אין בכך כדי למנוע מכל אדם לתבוע זכות בהם ולבקש תיקון הרישום.

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

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

סימן ד': רישום בתים משותפים וביטולו

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

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

(ג) שני בתים או יותר שיש להם מיתקנים משותפים, ניתנים לרישום בפנקס כבית משותף.

143. צו לרישום בית בפנקס ינתן על ידי המפקח, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות שבבית; בדירה המוכרת בחכירה לדורות או בחכירת משנה לדורות צריך שהבקשה תוגש גם על ידי המחכיר לדורות או מחכיר המשנה לדורות.

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

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

- (א) **144.** רישום שכירות
זכויות אחרות
- נרשם 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).
- (ב) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, משועבד ערב הרישום במשכנתה או מעוקל כדין, 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 כדין, 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 הנאה, תירשם זיקת ההנאה לטובתן או לחובתן של הדירות, לפי ענין הזיקה.
- (ה) היה הבית, כולו או חלק בלתי מסויים ממנו, כפוף ערב הרישום להערה כמשמעותה בסימן ב', תירשם ההערה בפנקס על כל דירה או על חלק בלתי מסויים מכל דירה, לפי הענין; נרשמה ההערה על סמך התחייבות המתייחסת לאחת הדירות, תירשם ההערה על אותה דירה בלבד.
- (א) **145.** תיקון צו
רישום
- 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 והודמנות לטעון טענותיו.
- (ב) צו המתקן צו רישום, דינו לכל דבר כדין צו רישום.
- (א) **146.** ביטול רישומו של בית
משותף
- 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 והודמנות לטעון טענותיו.
- (ב) צו הביטול יפרט את הפרטים שייכללו ברישום הנכס בפנקסי המקרקעין.
- 147.** הרישום החדש בפנקסים
- ניתן צו ביטול, יבטל הרשם את רישום הבית בפנקס ויחדש את רישומו בפנקסי המקרקעין בתור 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, זולת אם נקבעה בתקנון הוראה אחרת לענין זה.
- (א) **148.** רישום שכירות
זכויות אחרות
- 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 שנרשמת השכירות בהתאם לסעיף קטן (א).
- (ד) היתה דירה ערב ביטול הרישום מקרקעין זכאים או כפופים בזיקת הנאה, תירשם זיקת ההנאה על הבית, לפי ענין הזיקה.
- סימן ה': אגרות**
- (א) **149.** שמכות של שר
המשפטים
- שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות אגרות לענין חוק זה וכן רשאי הוא לקבוע מי יהיה חייב בתשלום האגרה.
- (ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה 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.
- (א) **150.** שיעורי אגרה
לפי שווי
- 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.

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

פרק י': שונות

סימן א': ביטול סוגי מקרקעין

ביטול סיווג 152. סיווג המקרקעין לסוגים שונים שהיה קיים ערב תחילתו של חוק זה מכוח החקיקה העותמנית – בטל.

מקרקעין מסוג "מיר" 153. מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מיר", הבעלות בהם תהיה בעלות מלאה בהתאם להוראות חוק זה.

מקרקעין מסוג "מתרחה" 154. (א) מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מתרחה" 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 תושבי אותה רשות מקומית, יירשמו על שם הרשות המקומית.

(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.

מקרקעין מסוג "מואת" 155. מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מואת" יירשמו על שם המדינה; אולם אם קיבל אדם שטר קנין על מקרקעין כאלה על פי סעיף 103 לחוק הקרקעות העותמני משנת 1274 להג'רה או על פי פקודת העברת קרקעות, זכאי הוא, או חליפו, לרישום המקרקעין על שמו.

שמירת זכויות 156. אין בהוראות סעיפים 153, 154 או 155 כדי לגרוע מזכויות שהיו קיימות ערב תחילתו של חוק זה במקרקעין האמורים בהם.

מחוברים 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.
(ב) (בוטל)

סימן 1א: מחיקת עיקולים מהמרשם

הגבלת משך תקפו של עיקול וחתימה 157א. (א) עברו עשר שנים מיום שנרשם עיקול, רשאי הרשם למחקו אלא אם כן הוגש לרישום צו להארכת תקפו.

(ב) החליט הרשם למחוק עיקול בתום התקופה כאמור בסעיף קטן (א), ישלח הודעה, לפחות ארבעים וחמישה ימים לפני המחיקה, למי שהעיקול נרשם לזכותו, ככל שמענו ידוע, או יפרסם על כך הודעה בשני עתונים יומיים.

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);
- (6) פקודת קרקעות מחלול, 1920;
- (7) פקודת הקרקעות (מואת);
- (8) פקודת בתי משפט לקרקעות;
- (9) פקודת תיקון ספרי האחוזה, 1926;
- (10) סעיפים 44 ו-45 לפקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין);
- (11) פקודת חוק הקרקעות (תיקון);
- (12) פקודת פנקסי קרקעות, 1944;
- (13) חוק לתיקון דיני הקרקעות (המרת "מתרחה"), תש"ך-1960;

(14) חוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 [נוסח משולב].

159. (א) הספר העשירי של המג'לה לא יחול על מקרקעין. אי-תחולת הוראות מסוימות

(ב) חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958, 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. עצמאות החוק בעניני מקרקעין לא יחול סימן 46 לדבר המלך במועצתו לארץ-ישראל, 1922-1947.

161. מתחילת חוק זה אין זכות במקרקעין אלא לפי חוק. שלילת זכויות שביושר

162. שינוי אף לאמור 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.

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

164. תיקון פקודת הפרשנות בפקודת הפרשנות, בסעיף 1, במקום הגדרת "מקרקעין" יבוא: "מקרקעין" – קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר המחובר אליה חיבור 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;".

165. תיקון פקודת הנזיקין [נוסח חדש], אחרי סעיף 48 יבוא: תיקון פקודת הנזיקין [נוסח חדש]

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

שימוש הדרוש לטובת הציבור 48ב. 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."

166. (א) הוראות מעבר 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) קיום מינויים, רישומים וכו' מי שניהן ערב תחילת חוק זה בתפקיד של ממונה על המרשם, מפקח או רשם, יראוהו כאילו נתמנה לפי חוק זה.

(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 בכל הנוגע לביצועו, ובין השאר –

(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 וחדוש רישום;

(5א) ההליכים בקשר לתיקון הרישום של שטח או גבולות במקרקעין לא מוסדרים;

(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).
- תחולת פרק ו' 170. שר המשפטים יחיל בהדרגה, בצווים, את הוראות פרק ו' על אזורי המדינה.

התוספת

(סעיף 64)

תקנון מצוי של בעלי הדירות בבית משותף

1. הגדרות – בתקנון זה –
- "בעל דירה" – לגבי דירה שהוכרה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים – החוכר או חוכר המשנה, לפי הענין, זולת אם נקבע בחוזה החכירה שלענין התקנון לא יראו אותם כבעלי דירה;
- "רכוש משותף" – כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסוימת.
2. שינויים ותיקונים בדירה (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; לענין זה, "פגיעה ברכוש המשותף" – לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה.
- (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. הזכות לתבוע תיקונים (א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.
- (ב) בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי-ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון.
4. עבודות לבדק הרכוש (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. אסיפה כללית רגילה (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 הענינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף.
- (ב) הנציגות תקבע את מועד האסיפה הכללית ותועיד אותה; האסיפה הראשונה תתקיים תוך שלושה חדשים מיום רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים; לאחר זאת תתקיים האסיפה לא יאוחר מחמישה עשר חודש מיום האסיפה הקודמת.
6. אסיפה כללית שלא מן המניין (א) נוסף על האסיפות הכלליות לפי סעיף 5 רשאית הנציגות להועיד אסיפה כללית כל אימת שהדבר ייראה לה, והיא חייבת להועידה, אם דרשו זאת בעליהן של שליש מן הדירות לפחות.
- (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. כינוס אסיפה (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.

- המנין באסיפה 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 בשעה אחרת באותו יום, ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתכנסה בשעה האחרת חוקית בכל מספר של משתתפים.
- סדר היום באסיפה 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.
- יור"ר האסיפה ומזכיר האסיפה 10. אסיפה כללית תבחר יושב ראש ומזכיר האסיפה.
11. דחיית הצבעה באסיפה הכללית רשאי, בהסכמת האסיפה, לדחות את המשכה לתאריך שייראה לו, והוא חייב לדחותה אם דרשו זאת רוב הנוכחים באסיפה.
- החלטות 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.
- הצבעות 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.
- באי כוח 14. (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 לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.
- (ג) בעל דירה שהוא תאגיד ישתתף באסיפה ובהצבעה על ידי בא-כוח שנתמנה בהתאם לתקנותיו; תעודה חתומה בידי המנהל או המזכיר של התאגיד, והמאשרת שבא-כוחו נתמנה בהתאם לתקנותיו, תשמש ראיה חותכת לכך.
- (ד) היה לדירה יותר מבעל אחד, ימנו הבעלים אחד מהם, או אדם אחר, כבא-כוחם באסיפה הכללית; בא-כוח שנתמנה כאמור יביא לפני הנציגות, סמוך לפתיחת האסיפה, כתב מינוי חתום בידי כל בעלי הדירה.
- הנציגות 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 מסוימת שקולות, רואים את ההצעה כנדחית.
- חשבונות 16. (א) הגזבר יקבל חשבון לכל הוצאה, ימסור קבלה לכל הכנסה וינהל פנקס הכנסות והוצאות; הגזבר יביא לאישור האספה הכללית הרגילה את הפנקס וכן יביא עמו את החשבונות והקבלות שקיבל, העתקי הקבלות שמסר והמסמכים הנוגעים להם.
- (ב) הגזבר יערוך דין וחשבון כספי אחת לששה חדשים; הדין וחשבון יכלול גם את פירוט ההשקעות של ההכנסות שהצטברו.

- (ג) בעל דירה רשאי בכל עת סבירה לעיין בפנקס ההכנסות וההוצאות, בחשבונות, בקבלות ובמסמכים הנוגעים להם ובדין וחשבון הכספי.
- (ד) הגזבר יפקיד את ההכנסות בחשבון בנק על שם הבית המשותף.
- (ה) שנת הכספים של הבית המשותף תתחיל ביום 1 בינואר, ותסתיים ביום 31 בדצמבר של אותה שנה; שנת הכספים הראשונה תתחיל ביום רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים ותסתיים ביום 31 בדצמבר הראשון שלאחר יום הרישום.

תוספת שניה

(סעיף 59ג)

חלק א' התאמות שאינן טעונות הסכמה

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית המשותף בלא שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
2. התאמת דלת או פתח כניסה לבית המשותף בלא שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון התקנת מאחז יד, מגיף דלת, אינטרקום, לחצן קריאה, פעמון או דיבורית, שינוי מנעול כניסה למנעול קל יותר לתפעול, ושינוי מיקומם.
3. התקנת מאחז יד, לרבות שינוי מאחז קיים או שינוי מיקומו.
4. בניית סף צדי בשביל גישה קיים למניעת דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראיה.
5. התקנת אמצעי הרמה ידני, לרבות כבש, בין מפלסים, שאורכו אינו עולה על 8 מטרים וכשהפרש הגובה בין המפלס העליון לבין המפלס התחתון אינו עולה על 75 ס"מ, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.
6. החלפה או התקנה של רשת ניקוז (גריל).
7. התקנת תאורה, לרבות תאורת חירום, בשביל גישה או בכניסה לבית המשותף וכן שינוי עוצמת תאורה.
8. שינוי גובה ספים, ובלבד שאין בביצוע השינוי כדי לגרום לתקלות במערכת הניקוז.
9. חספוס עדין של מדרגות או של ריצוף שביל גישה קיים, לשם מניעת החלקה.
10. התקנת שילוט הכוונה ומידע, לרבות הוספת אותיות מובלטות או כתב ברייל בשילוט קיים.
11. שינוי אבזרי חשמל, מחשוב, טלוויזיה ותקשורת קיימים והתאמתם לצורכי האדם עם המוגבלות ומידותיו.
12. שינוי אבזרי שרברבות, ביוב וניקוז, שלא כאמור בפרט 6 לחלק זה, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתאמה כאמור כדי לפגוע במערכות הבית המשותף.
13. שינוי גובה של התקנים ועזרים קיימים בבית המשותף, כגון תיבת מכתבים, ראי וברז שטיפה.
14. התאמת מקום חניה קיים שיוחד לבעל הדירה, בלא שינוי מיקומו, גודלו או צורתו.

חלק ב' התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי הדירות

1. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית, תוך שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון הסרת מנעול השער, ביטול שער, הרחבת פתח והתקנת שער.
2. התאמת דלת כניסה או פתח כניסה לבית המשותף, תוך שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון הסרת מנעול הדלת, ביטול דלת או הרחבת פתח והתקנת דלת.
3. פתיחת פתח כניסה או שער נוסף לחצר הבית המשותף או לבית עצמו.
4. הרחבת שביל גישה קיים.
5. שינוי תוואי של שביל גישה קיים, לרבות סלילת שביל חדש.

6. הריסת גדרות, ובניית גדר, וגדר הגנה, או התקנת סידורי בטיחות בשביל גישה קיים, שאינם כלולים בפרט 4 בחלק א' לתוספת זו, לשם מניעת פגיעה מכלי רכב או מצידוד, נפילה, דרדור כיסא גלגלים או לשם הכוונתו של אדם כבד ראיה.
 7. התקנת אמצעי הרמה ידני שאינו כלול בפרט 5 בחלק א' לתוספת זו, או אמצעי הרמה חשמלי, מכני, אלקטרוני, הידרולי או אחר, בין מפלסים, לרבות כבש ומעליון, אך למעט מעלית כאמור בסעיף 159 לחוק, ובלבד שמהנדס ועדה מקומית לתכנון ולבניה אישר, כי אין בהתקנה כאמור כדי למנוע מבעלי הדירות האחרים להשתמש ברכוש המשותף שימוש סביר ובטוח.
 8. החלפת ריצוף.
 9. ביטול מדרגות קיימות, ביצוע שינוי במדרגות ובניית מדרגות כניסה לבית המשותף.
- חלק ג' התאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות**
1. הכשרת מקום כמקום חניה.
 2. ייחוד או הקצאה של מקום חניה קיים.

חלק ד'

טופס אישור בדבר הצורך בהתאמה

גולדה מאיר	גולדה מאיר
ראש הממשלה ממלא	ראש הממשלה
מקום שר המשפטים	

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 - סעיפים 188-202

פרק ח': הפקעות

188. (א) בכפוף להוראות סעיף 189, מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.

מסרת ההפקעה
(תיקון מס' 132)
תשפ"ב-2021

(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה – כל אחד מאלה:

(תיקון מס' 101)
תשנ"ד-2014
(תיקון מס' 132)
תשפ"ב-2021
(תיקון מס' 143)
תשפ"ג-2023

(1) דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, עתיקות, שטחי חניה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים, מיתקנים לאגירת אנרגיה, מיתקני השנאה לחשמל, ובכלל זה חדרי שנאים ותחנות משנה, וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין פסקה זו¹;

(2) תחנות משטרה, תחנות שירות לכיבוי אש, משרדי הממשלה, תחנות לתחבורה ציבורית, תחנות רכבת ארצית, בתי משפט, בתי סוהר, שדות תעופה, שמורות טבע, גנים לאומיים, מיתקנים או אתרים המשמשים לצורך צבאי או ביטחוני, מיתקנים להתפלת מים ומיתקני מים לרבות מאגרים, וכל צורך ציבורי אחר שאישר שר הפנים באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לענין פסקה זו.

(תיקון מס' 132)
תשפ"ב-2021

189. (א) הוועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מיתאר מקומית או של תכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הוועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הוועדה המחוזית, לאחר התייעצות אתה, דרשה זאת ממנה; אם בתכנית כאמור נועדו המקרקעין להפקעה, אין ההפקעה טעונה הסכמת הוועדה המחוזית.

סמכות הוועדה
המקומית
(תיקון מס' 132)
תשפ"ב-2021

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –

(תיקון מס' 132)
תשפ"ב-2021

(1) הוועדה המקומית לא תפקיע מקרקעין המיועדים בתכנית רק לצורכי ציבור כאמור בפסקה (2) להגדרה "צרכי ציבור" שבסעיף 188(ב), אלא אם כן התקיים אחד מאלה:

(א) ניתנה הסכמת שר האוצר, נוסף על האמור בכל דין;

(ב) שונה ייעודם של המקרקעין לייעוד לצורכי ציבור כהגדרתם בפסקה (1) להגדרה "צרכי ציבור" בסעיף 188(ב) ולא נקבע בתכנית ששינתה את הייעוד כאמור כי המקרקעין יירשמו על שם המדינה;

(2) הוועדה המקומית לא תפקיע מקרקעין המיועדים בתכנית לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) שנקבע בתכנית כי יירשמו על שם המדינה כאמור בסעיף 26(א) או שהם מקרקעי ישראל שנרשמה לגביהם במרשם המקרקעין הערה בדבר ניהולם על ידי מינהל הדיור הממשלתי, אלא אם כן מתקיים אחד מאלה:

(א) ניתנה הסכמת שר האוצר, נוסף על האמור בכל דין;

(ב) שונה ייעודם של המקרקעין לייעוד לצורכי ציבור כהגדרתם בפסקה (1) להגדרה "צרכי ציבור" בסעיף 188(ב) ולא נקבע בתכנית ששינתה את הייעוד כאמור כי המקרקעין יירשמו על שם המדינה.

190. (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הוועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

ביצוע ההפקעה
(תיקון מס' 92)
תש"ע-2010
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה,
תשע"ה-2015

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש

¹ ר' "פ תשמ"ב מס' 2842 מיום 12.8.1982 עמ' 2631. "פ תשמ"ג מס' 2949 מיום 4.8.1983 עמ' 2597. "פ תשנ"ג מס' 4045 מיום 1.10.1992 עמ' 2. "פ תשנ"ו מס' 4424 מיום 4.7.1996 עמ' 3869. "פ תשס"ג מס' 5197 מיום 24.6.2003 עמ' 2864. "פ תשס"ד מס' 5312 מיום 7.7.2004 עמ' 3349. "פ תשס"ד מס' 5316 מיום 22.7.2004 עמ' 3465. "פ תשס"ה מס' 5355 מיום 30.12.2004 עמ' 954. "פ תשע"ב מס' 6464 מיום 27.8.2012 עמ' 6075. תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014.

וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשירות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;

(2) שר הפנים רשאי להורות לוועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלם לפי סעיף 20(2)(ג) לפקודה האמורה;

(3) לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הוועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים;

(4) לענין סעיף 12 לפקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין – היום הששים לאחר המועד האמור;

(5) הוועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;

(6) סעיפים 5א, 7ב, 14(א) ו-1(ב), 14א עד 14ד ו-21 לפקודה האמורה לא יחולו;

(7) סעיף 9א לפקודה האמורה יחול, ואולם לא ייושב סכסוך בעניין סכום הפיצויים בהפקעות לפי חוק זה, אלא על ידי שמאי מכריע.

(תיקון מס' 92)
תש"ע-2010
(תיקון מס' 92)
תש"ע-2010

(ב) הוועדה המקומית רשאית להיכנס לאותו חלק של מקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים ולקנות חזקה בו, לאחר שנתנה לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלושים יום מראש; ההודעה תינתן בדרך שתיראה לוועדה המקומית, לרבות פרסום בעתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום; זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט.

191. הוועדה המקומית, בהסכמת הוועדה המחוזית, רשאית לבוא לידי הסכם עם בעל מקרקעין שהופקעו על ידיה, כי במקום תשלום כסף תמורתם יועברו לו מקרקעין אחרים, בתחום התכנית או מחוצה לו, לסילוק מלא או חלקי של תביעותיו הנובעות מההפקעה.

חילופי קרקע

192. שום דבר שבהסכם בדבר חילופי מקרקעין לפי פרק זה לא יתפרש כאילו בא להתיר שימוש במקרקעין שלא בהתאם לתכנית.

הסכם אינו היתר
לחריגה

193. מקרקעין שהופקעו לפי פרק זה ינהגו בהם כאמור בתכנית החלה עליהם.

דין רכוש שהופקע

194. בהליכי הפקעה מכוח פרק זה לא יפונה בית מגורים שנועד בתכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שבישור במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר.

שיכון חלוף

195. מקרקעין שנרכשו בביצוע תכנית על פי הסכם או שהופקעו כך תמורת תשלום פיצויים, יחולו עליהם הוראות מיוחדות אלה:

דין מקרקעין שנרכשו
בתמורה
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה,
תשע"ה-2015

(1) כל עוד לא שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר להשכירם לגוף ציבורי או לאדם אחר, למטרה שלה נועדו בתכנית, ובלבד ששר הפנים, בהתייעצות עם הוועדה המחוזית, נתן אישור על כך;

(2) שונה ייעודם על-פי הוראות חוק זה, מותר באישור ובהתייעצות כאמור למכרם, להשכירם או לעשות בהם העברה אחרת, ובלבד שניתנה למי שרכשו ממנו את המקרקעין או לחליפו הודעה שהוא רשאי, תוך שלושים יום, לקנותם במחיר שלא יעלה על הסכום שבו נרכשו ממנו, בצירוף שוויה של כל השבחה בהם הנובעת מהתכנית; הודיע מקבל ההודעה תוך המועד האמור שהוא מוכן לקנות את המקרקעין, יועברו אליו כאמור.

196. (א) מקרקעין שהופקעו לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים וייעודם שונה לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים, תשלם הוועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה אילו היתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים באותה שעה, או אם רצה בכך, תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו.

שינוי ייעוד של רכוש
מופקע ללא תשלום

(ב) בפעולה לפי סעיף זה – לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש מקרקעין – המועד של שינוי הייעוד, ושוי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם מחדש.

פרק ח' : היטל השבחה

(תיקון מס' 18)
תשמ"א-1981

196א. ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה.

היטל השבחה
(תיקון מס' 18)
תשנ"א-1981

פרק ט': פיצויים

197. (א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

תביעת פיצויים
(תיקון מס' 20)
תשנ"ג-1982
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה,
תשנ"ה-2015
(תיקון מס' 43)
תשנ"ה-1995

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

197א. (א) (1) מוסד תכנון הדין בתכנית רשאי להתנות את הפקדת התכנית, או את אישורה, בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות לפי סעיף 197, בשים לב, בין השאר, למהות התכנית והיקפה, למידת תרומתה לצורכי ציבור ולזהות הנהנים ממנה;

התניית הליכי תכנון
בכתב שיפוי
(תיקון מס' 115)
תשנ"ז-2017

(2) מוסד תכנון רשאי להתנות מתן היתר בהפקדת כתב שיפוי כאמור בפסקה (1) אם נקבעה הוראה המתירה זאת בתכנית שאושרה לפני יום ט"ו בכסלו התשע"ז (15 בדצמבר 2016) (בסעיף זה – המועד הקובע).

(ב) הסמכות לדרוש הפקדת כתב שיפוי כאמור בסעיף קטן (א) תהיה נתונה גם לוועדה מקומית הדנה בבקשה למתן היתר מכוח תכנית שבה נדרש אישור מוסד תכנון שאינו רשות רישוי, לפי שיקול דעתו, כתנאי למתן ההיתר, ובלבד שנקבעה בתכנית הוראה המתירה זאת, והכול לגבי אותו חלק של הבקשה שנדרש לאישור כאמור; ואולם לעניין תכנית כאמור שאושרה לפני המועד הקובע, תהיה רשאית הוועדה המקומית לדרוש כתב שיפוי כאמור בסעיף קטן זה, אף אם לא נקבעה באותה תכנית הוראה המתירה זאת.

(ג) שר הפנים, בהסכמת שר המשפטים, יקבע נוסח אחיד לכתב שיפוי כאמור בסעיף זה, ויכול שיקבע נוסחים שונים לעניין סוגים שונים של תכניות.

198. (א) ² הוגשה תביעה לפי סעיף 197, תודיע הועדה המקומית לכל מי שעלול לשאת בתשלום הפיצויים נושא התביעה, כולם או חלקם, בין על פי דין ובין על פי הסכם עם הוועדה המקומית או עם המדינה (בפרק זה – המשיב) על הגשתה ותתן לו הזדמנות להשמיע טענותיו.

תביעה לפיצויים
(תיקון מס' 43)
תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 103)
הוראת שעה,
תשנ"ה-2015

(ב) הועדה המקומית תדון בתביעה ותחליט, בתוך תשעים ימים מיום הגשת התביעה, אם לקבלה או לדחותה, ואם החליטה לקבלה – מהו הסכום המוצע כפיצויים.

(ג) הועדה המקומית תודיע לתובע ולמשיב, את החלטתה, ואם החליטה לקבל את התביעה – את הסכום המוצע כפיצויים והנימוקים לכך; הסתמכה הוועדה המקומית בהחלטתה על שומה, תצטרף להודעתה גם את אותה שומה.

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(ד) החליטה הועדה המקומית לדחות את התביעה, כולה או חלקה, או החליטה כי בנסיבות הענין אין זה מן הצדק לשלם פיצויים עקב הוראות סעיף 200, רשאי התובע או המשיב, לערור בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה תוך 45 ימים מיום המצאת החלטת הועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ב); יושב ראש ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(תיקון מס' 76)
תשס"ו-2006
(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(ה) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ד), החליטה הוועדה המקומית כי התובע זכאי לפיצוי בסכום שונה מהסכום הנתבע, רשאים הוועדה המקומית, התובע והמשיב לפנות, בהסכמה, בתוך 45 ימים, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים, לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(2) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יודיע לכל אחד מהפונים לפי פסקה (1), בתוך

² עפ"י סעיף 10 לתיקון מס' 84 נכנס התיקון לתוקף ביום 1.1.2009 או ביום כניסתו לתוקף של תקנות לעניין שכרו של שמאי מכריע (ק"ת תשס"ט מס' 6748 מיום 3.2.2009 עמ' 418), לפי המאוחר, ובלבד שמונו לפחות 10 שמאים מכריעים (ר' המינוי "פ תשס"ט מס' 5933 מיום 19.3.2009 עמ' 3036 – תוקף המינוי מיום 1.5.2009). עפ"י פרשנות אחת, כניסתו לתוקף של תיקון מס' 84 ביום 3.2.2009, אף שמינוי השמאים עדיין אינו בתוקף, ולפי פרשנות אחרת ייכנס התיקון לתוקף רק במועד כניסתו לתוקף של מינוי השמאים ביום 1.5.2009. עפ"י עמ"צ (נצ') 10/08 הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעות אלונים נ' ועדת הערר המחוזית – מחוז הצפון ואח' התקבל הפירוש השני.

15 ימים ממועד קבלת הפנייה, על זהותו של השמאי המכריע שמינה;

(3) השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2) ידון ויכריע במחלוקת על סכום הפיצוי; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים;

(4) (א) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3) יכולים הוועדה המקומית, התובע או המשיב לערור לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך 45 ימים מיום המצאת ההחלטה של השמאי המכריע; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(ב) פסקה זו תעמוד בתוקפה עד תום חמש שנים מיום תחילתו של סעיף זה, כנוסחו בחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008.

(1ה) (1) המגיש ערר לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף זה, ישלם לאוצר המדינה, במועד הגשתו, אגרה בסכום כמפורט להלן:

(א) כשסכום הערר אינו עולה על 500,000 שקלים חדשים – 837 שקלים חדשים;

(ב) כשסכום הערר עולה על 500,000 שקלים חדשים – 1,675 שקלים חדשים; שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, יקבע נסיבות שבהן יינתן פטור מאגרה לפי סעיף קטן זה;

(2) ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לא תקבל ערר ולא תדון בו, אלא אם כן שולמה בעת הגשתו אגרה או שניתן פטור מתשלום האגרה לפי הוראות סעיף קטן זה;

(3) הסכומים האמורים בפסקה (1) יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה, בהתאם לשיעור העליה במדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(4) החליטה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבל ערר, כולו או חלקו, רשאית היא להטיל על המשיב לשלם למגיש הערר הוצאות בגובה סכום האגרה, כולה או חלקה, כפי ששילם בעת הגשת הערר; היו מספר משיבים בערר – רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לקבוע את חלוקת ההוצאות כאמור בין המשיבים;

(5) בלי לגרוע מהאמור בפסקה (4), ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאית להטיל על צד לערר לשלם לצד השני את הוצאותיו בערר, כולן או חלקן;

(6) החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה להטיל הוצאות לפי פסקאות (4) או (5) תיחשב כפסק דין לעניין הוצאה לפועל.

(1) (1) דנה ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בערר לפי סעיפים קטנים (ד) או (ה), רשאית היא, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו;

(2) היה הערר לפי סעיף קטן (ד) בלבד, רשאית ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי, מתוך רשימת השמאים המכריעים, אשר יגיש לוועדת הערר חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר (בחוק זה – שמאי מיעץ);

(3) מונה שמאי מיעץ, תינתן החלטה בערר לאחר הגשת חוות דעתו, ובלבד שניתנה לצדדים הזדמנות לטעון את טענותיהם לפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לעניין חוות הדעת;

(4) הוראות לפי פרק ט' יחולו על שמאי מיעץ, לרבות לעניין סדרי הדין בפניו, מינויו ושכרו.

(ז) על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (ד) או (ה)(4), ועל החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיף קטן (1)(1) או (3), ניתן לערער לבית משפט לעניינים מינהליים.

(ח) שמאי מקרקעין שהתבקש להכין שומה בהליכים לפי סעיף זה, וכן שמאי מכריע ושמאי מיעץ שמונו לפי סעיף זה, רשאים לקבל מידע בהתאם להוראות סעיף 14א(א) לתוספת השלישית, והוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של אותו סעיף יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין מידע כאמור.

199. (בוטל).

(תיקון מס' 65)
תשס"ג-2002
(תיקון מס' 70)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 76)
תשס"ו-2006

(תיקון מס' 70)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 76)
תשס"ו-2006

(תיקון מס' 70)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 70)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 76)
תשס"ו-2006

(תיקון מס' 70)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 76)
תשס"ו-2006
(תיקון מס' 134)
תשפ"ב-2021

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008

(תיקון מס' 43)
תשנ"ה-1995

200. (א) לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:

פטרון מתשלום
פיצויים
(תיקון מס' 149)
תשפ"ד-2023

- (1) שינוי בתחום אזורי ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;
- (2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;
- (3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;
- (4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלים, גבהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;
- (5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים ציבוריים אחרים;
- (6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה;
- (7) הגבלת דרכי השימוש בבנינים;
- (8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יבלוט שום בנין;
- (9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וצידום בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה;
- (10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה, למגורים, לבית לינה או לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה בפני התקפה אווירית;
- (11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81.

(ב) לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי תוכנית שמטרתה היחידה היא קביעת הוראות לבניית אחד או יותר מאלה: מרחב מוגן או חדר עם שיפורי מיגון, במבנה קיים, בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, או שטח נוסף באזור עימות כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2).

(תיקון מס' 149)
תשפ"ד-2023

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו לעניין תוכנית כאמור באותו סעיף קטן, אם אותה תוכנית משנה הוראות בתוכנית קודמת וקובעת תנאים שיש בהם כדי להכביד הכבדה של ממש על האפשרות להקים מרחב מוגן או על אופן בנייתו, ובכלל זה הוראות לעניין קווי בניין, גובה בניין ותכנית המגרש, אלא אם כן התוכנית הקודמת היא תוכנית מיתאר ארצית למיגון שמטרתה היחידה היא כאמור באותו סעיף קטן, שאושרה ביום תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 149 והוראת שעה), התשפ"ד-2023, או לאחריו (בסעיף זה – תוכנית מיתאר ארצית למיגון), ומתקיימים שני אלה:

(תיקון מס' 149)
תשפ"ד-2023

(1) התוכנית המשנה אושרה בתוך שלושים חודשים מיום תחילתה של תוכנית מיתאר ארצית למיגון;

(2) מתכנן המחוז של השטח שבו חלה התוכנית המשנה, לאחר התייעצות עם יושב ראש הוועדה המחוזית, נתן לה אישור אם מצא כי יש הצדקה של ממש להוראות שנקבעו בה; בהחלטתו ישקול מתכנן המחוז, בין השאר, את הכדאיות הכלכלית בהקמת מרחב מוגן על פי הוראותיה של התוכנית המשנה ואת ההשפעה הצפויה על מימוש האפשרות להקים מרחב מוגן, בשים לב לצורך בעידוד הקמתם של מרחבים מוגנים.

201. לא ישולמו פיצויים לפי פרק זה בקשר לכל בנין שהוקם, לכל דרך שנשללה ולכל דבר אחר שנעשה בתחום תכנית לאחר שההודעה בדבר הפקדתה פורסמה ברשומות לפי סעיף 89.

אין פיצויים למעשים
שאחרי הפקדת תכנית

202. מי שבתום תקופת המקסימום שנקבעה לשימוש חורג או לבנין חורג לפי פרק ז' הינו בעל זכות במקרקעין שלגביהם נקבעה התקופה, לא יהיה זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו על ידי הפסקת השימוש או על ידי שינוי, הריסתו או סילוקו של הבנין, הכל לפי הענין, אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות ומן הצדק שישולמו פיצויים כאמור.

פיצויים על הפסקת
חריגה

202א. נפגעו על ידי תכנית שמטרתה העיקרית ייעוד מקרקעין למיתקן גז, או על ידי כל אחת מן

פיצויים בשל תכנית
הכוללת ייעוד
מקרקעין למיתקן גז
(תיקון מס' 58)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 101)
תשע"ד-2014

התכניות למערכת ההולכה, או על ידי תכנית הכוללת גם ייעוד מקרקעין למיתקן גז, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחומה או הגובלים עמה, יחולו לענין הפיצויים, לפי הענין, הוראות סעיף 28 לחוק משק הגז הטבעי; בסעיף זה –

“מיתקן גז” ו”התכניות למערכת ההולכה” – כהגדרתם בחוק משק הגז הטבעי;
“תכנית” – לרבות תכנית עבודה שאושרה לפי סעיף 25(ד) לחוק משק הגז הטבעי.

202ב. (א) בסעיף זה –

“מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית” – מיתקן המוקם על ידי בעל רישיון או מטעמו, המשמש או המיועד לשמש למתן שירותי רדיו טלפון נייד, לרבות אנטנה, משדר, תורן או כל מכשיר עזר אחר, הנועד לתמוך בתפעול המיתקן;

“בעל רישיון” – בעל רישיון בזק לאספקת שירותי בזק באמצעות מערכת רדיו טלפון נייד בהתאם לסעיף 2(ב)(1) לחוק התקשורת.

(ב) מוסד התכנון ידרוש, כתנאי למתן היתר להקמת מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית, כתב שיפוי מפני תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 ובלבד שדרישה כאמור תהיה בהתאם להנחיות המועצה הארצית; הנחיות המועצה הארצית כאמור יעמדו בתוקפן עד שייקבעו הוראות לענין זה בתכנית מיתאר ארצית.

כתב שיפוי כתנאי
למתן היתר להקמת
מיתקן שידור
לתקשורת בשיטה
התאית
(תיקון מס' 75)
תשס"ו-2006
(תיקון מס' 138)
תשפ"ב-2022

חוק המכר, תשכ"ח-1968

פרק א': הוראות כלליות

- | | |
|---|------------|
| 1. מכר הוא הקניית נכס תמורת מחיר. | מהות המכר |
| 2. חוזה להספקת נכס שיש להפיקו או לייצרו, רואים אותו כחוזה מכר, זולת אם המזמין קיבל עליו לתת את עיקר החמרים הדרושים להפקת הנכס או לייצורו. | הספקת נכס |
| 3. הוראות חוק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על חליפין. | חליפין |
| 4. (א) הוראות חוק זה יחולו על מכר של מטלטלין, ובשינויים המחוייבים – גם על מכר של מקרקעין וזכויות. | תחולה |
| (ב) הוראות חוק זה יחולו כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון, ובאין כוונה אחרת משתמעת מן ההסכם בין הצדדים. | |
| 5. (א) פרטים של חוזה מכר שלא נקבעו בהסכם בין הצדדים יהיו לפי הנוהג שהצדדים להסכם ראו אותו כמקובל עליהם בעסקאות קודמות שביניהם, ובאין נוהג כזה – לפי הנוהג שצדדים סבירים רואים אותו כחל בעסקאות מאותו סוג. | הסכם ונוהג |
| (ב) נזקקו הצדדים לביטויים או לתניות שנוהגים להשתמש בהם בהליכות סחר, יפורשו הביטויים והתניות בהתאם למשמעות הנודעת להם בסחר הנדון. | |
| 6. חיוב הנובע מחוזה מכר יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום-לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה. | תום-לב |

פרק ב': חיובי הצדדים

סימן א': חיובי המוכר

- | | |
|--|-------------------|
| 7. המוכר חייב למסור לקונה את הממכר ולהעביר לו את הבעלות בו. | חובת מסירה והעברה |
| 8. (א) מסירת הממכר תהא בהעמדת הממכר לרשות הקונה. | מסירה כיצד? |
| (ב) היה הממכר חלק מתוך צובר של נכסים, תהא המסירה בעשיית כל הדרוש כדי לאפשר את ייחוד הממכר וקבלתו על ידי הקונה. | |
| (ג) הוסכם על הובלת הממכר על ידי מוביל, תהא המסירה בהעמדת הממכר לרשות המוביל, ובלבד שהמוביל אחראי כלפי הקונה על פי חוזה ההובלה. | |
| 9. (א) מקום שהממכר לא נמסר על אתר, תהא המסירה זמן סביר לאחר גמירת החוזה. | מועד המסירה |
| (ב) הוסכם על מסירה תוך תקופה פלונית, רשאי המוכר לקבוע את מועד המסירה בתוך אותה תקופה. | |
| (ג) במקרים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), על המוכר להודיע לקונה זמן סביר מראש על מועד המסירה. | |
| 10. (א) המסירה תהא במקום עסקו של המוכר, ובאין למוכר מקום עסק – במקום מגוריו הקבוע. | מקום המסירה |
| (ב) ידעו הצדדים בעת גמירת החוזה שבמועד המסירה יימצא הממכר במקום פלוני, תהא המסירה באותו מקום. | |
| (ג) הוסכם על הובלת הממכר על ידי מוביל, תהא המסירה במקום שהוסכם עליו עם המוביל האחראי כאמור בסעיף 8(ג). | |
| 11. המוכר לא קיים את חיוביו, אם מסר – | אי-התאמה |
| (1) רק חלק מהממכר או כמות גדולה או קטנה מן המוסכם; | |
| (2) נכס שונה או נכס מסוג או תיאור שונה מן המוסכם; | |
| (3) נכס שאין בו האכיכות או התכונות הדרושות לשימוש הרגיל או המסחרי או למטרה מיוחדת המשתמעת מן ההסכם; | |

- (4) נכס שמבחינת סוגו, תיאורו, איכותו או תכונותיו אינו מתאים לדגם או לדוגמה שהוצגו לקונה, זולת אם הוצגו ללא קבלת אחריות להתאמה;
- (5) נכס שאינו מתאים מבחינה אחרת למה שהוסכם בין הצדדים.
12. אין הקונה זכאי להסתמך על אי-התאמת הממכר כאמור בסעיף 11 (להלן – אי-התאמה) אם ידע עליה בעת גמירת החוזה.
13. (א) על הקונה לבדוק את הממכר מיד לאחר קבלתו.
(ב) הוסכם על הובלת הממכר, על הקונה לבדוק אותו מיד לאחר שהגיע למקום הייעוד, ואם הועבר הממכר למקום אחר בלי שהקונה בדק אותו והמוכר ידע או היה עליו לדעת על אפשרות של העברה כזאת – מיד לאחר שהגיע הממכר למקום האחר.
(ג) על המוכר לתת לקונה, לפי דרישתו, הזדמנות נאותה לבדוק את הממכר לפני המועדים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב).
14. (א) על הקונה להודיע למוכר על אי-התאמה מיד לאחר מועד הבדיקה לפי סעיף 13 (א) או (ב) או מיד לאחר שגילה אותה, הכל לפי המוקדם יותר.
(ב) לא הודיע הקונה על אי-התאמה כאמור בסעיף קטן (א), אין הוא זכאי להסתמך עליה.
15. לא היתה אי-התאמה ניתנת לגילוי בבדיקה סבירה, זכאי הקונה להסתמך עליה על אף האמור בסעיף 14, ובלבד שנתן למוכר הודעה עליה מיד לאחר שגילה אותה; אולם במכירת נכס נד אין הקונה זכאי לחזור בו מן החוזה אם נתן הודעה כאמור לאחר שעברו שנתיים ממסירת הממכר, ואין הוא זכאי ליתר התרופות בשל הפרת חוזה אם נתן את ההודעה לאחר שעברו ארבע שנים ממסירת הממכר.
16. היתה אי-התאמה נובעת מעובדות שהמוכר ידע או היה עליו לדעת עליהן בעת גמירת החוזה ולא גילה אותן לקונה, זכאי הקונה להסתמך עליה על אף האמור בסעיפים 14 ו-15 או בכל הסכם, ובלבד שנתן למוכר הודעה עליה מיד לאחר שגילה אותה.
17. (א) קונה המודיע על אי-התאמה יפרט אותה פירוט סביר ויתן למוכר הזדמנות נאותה לבדוק את הממכר.
(ב) ניתנה הודעת אי-התאמה בדרך המקובלת בנסיבות הענין, זכאי הקונה להסתמך עליה אף אם אחרה להגיע לתעודתה או לא הגיעה אליה כלל.
18. (א) המוכר חייב למסור את הממכר כשהוא נקי מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת של צד שלישי.
(ב) על המוכר להודיע לקונה מיד על כל תביעת זכות לגבי הממכר שידע, או שהיה עליו לדעת עליה, לפני מסירת הממכר.
- סימן ב': חיובי הקונה**
19. הקונה חייב לשלם למוכר את המחיר ולקבל את הממכר.
20. (א) לא הוסכם על המחיר או על דרך קביעתו, ישולם המחיר הראוי.
(ב) נקבע המחיר לפי משקל, יחושב לפי המשקל הנקי.
21. המחיר ישולם במועד מסירת הממכר ובמקום עסקו של המוכר, ובאין למוכר מקום עסק – במקום מגוריו הקבוע.
22. (א) אבד או נתקלקל הממכר לפני שהקונה קיבל אותו, משוחרר הקונה מחיוביו, זולת אם אבד או נתקלקל, מסיבה שאין המוכר אחראי לה, אחרי שהמוכר עשה את המוטל עליו למסירתו והקונה הפר את חובתו לקבלו.
(ב) הוסכם על הובלת הממכר והמוכר מסרו למוביל האחראי כאמור בסעיף 8(ג), אין הקונה משוחרר מחיוביו אם אבד או נתקלקל הממכר אחרי שנמסר למוביל מסיבה שאין המוכר אחראי לה.
- סימן ג': הוראות משותפות למוכר ולקונה**
23. חובת המוכר למסור את הממכר וחובת הקונה לשלם את מחירו הם חיובים מקבילים שיש לקיימם בד בבד.
24. הוצאות מסירת הממכר יחולו על המוכר; הוצאות קבלת הממכר יחולו על הקונה.

25. החזרת הוצאות. הוציא צד אחד הוצאות החלות על הצד השני, זכאי הוא להחזרתן בצירוף ריבית עליהן בשיעור המלא לפי חוק פסיקת ריבית, תשכ"א-1961, מיום הוצאתן ועד יום החזרתן.

26. הוראות חוק זה בענין מסירת הממכר וקבלתו כוחן יפה גם לגבי מסירה וקבלה של המסמכים המתייחסים לממכר המתייחסים לממכר.

פרק ג': תרופות

27. הוראות פרק זה באות להוסיף על כל דין אחר בענין התרופות בשל הפרת חוזה.

28. הפר המוכר חיוב כאמור בסעיף 11 ולא תיקן את הדבר תוך זמן סביר אחרי שהקונה נתן לו הודעה על כך, ואין הקונה רוצה לתבוע את ביצוע החוזה או לחזור בו ממנו, זכאי הוא לנכות מן המחיר את הסכום שבו פחת שווי הממכר עקב אי-ההתאמה לעומת שווי לפי החוזה.

29. מסר המוכר לקונה נכסים בכמות יתירה על המוסכם, והכמות היתירה ניתנת להפרדה ללא הוצאות או טרחה בלתי סבירות, אין הקונה זכאי לחזור בו בשל כך מן החוזה, אלא זכאי הוא, תוך זמן סביר, להודיע למוכר שהוא דוחה את הכמות היתירה; לא עשה כן, ישלם את מחירה לפי השיעור המוסכם.

30. (א) ניתנה לקונה הזכות לקבוע מידה, מנין, משקל או נתונים אחרים הנוגעים לממכר או לתנאי המכר, והקונה לא קבעם תוך הזמן המוסכם בחוזה, ובאין זמן מוסכם – תוך זמן סביר אחרי שקיבל דרישה לכך מאת המוכר, זכאי המוכר, תוך זמן סביר, לחזור בו מן החוזה כאילו הופר או לקבוע נתונים אלה בעצמו בהתחשב בצרכיו של הקונה במידה שהם ידועים לו.

(ב) קבע המוכר נתונים כאמור והודיע על כך לקונה, תהא קביעתו מחייבת, זולת אם קבע הקונה את הנתונים מיד לאחר שקיבל את ההודעה.

31. (א) למוכר תהא זכות עכבון על הממכר כדי תשלום הסכומים המגיעים לו מן הקונה עקב עסקת המכר; וכן תהא זכות עכבון לקונה כדי תשלום הסכומים המגיעים לו מן המוכר, אם קיבל את הממכר ועליו להחזירו למוכר.

(ב) מי שיש לו זכות עכבון לפי סעיף קטן (א) זכאי לדחות את הובלת הממכר או לשמור לעצמו את הזכות לשלוט בו תוך כדי הובלתו ולמנוע את קבלתו על ידי הצד השני.

32. חובות שהצדדים חבים זה לזה עקב עסקת מכר אחת ניתנים לקיזוז.

פרק ד': שונות

33. הבעלות בממכר עוברת לקונה במסירתו, אם לא הסכימו הצדדים על מועד אחר או על דרך אחרת להעברת הבעלות.

34. נמכר נכס נד על ידי מי שעוסק במכירת נכסים מסוגו של הממכר והמכירה היתה במהלך הרגיל של עסקיו, עוברת הבעלות לקונה נקיה מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת בממכר אף אם המוכר לא היה בעל הממכר או לא היה זכאי להעבירו כאמור, ובלבד שהקונה קנה וקיבל אותו לחזקתו בתום-לב.

34א. נמכר נכס על ידי בית משפט, לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין, עוברת הבעלות לקונה נקיה מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת בנכס, חוץ מזכות שלפי תנאי המכירה אינה מתבטלת ומזכות שאינה משמשת ערובה לחיוב כספי.

34ב. שעבוד, עיקול וזכות אחרת בנכס המשמשים ערובה לחיוב כספי ולפי סעיפים 34 או 34א אין להיזקק להם נגד הקונה, יחולו על הפדיון מן המכירה.

35. בפקודת הנזיקין [נוסח חדש], בסעיף 53 במקום הקטע המתחיל "בתום-לב בשוק חפשי" ועד סוף הסעיף יבוא "בתום-לב בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח-1968".

36. הספר הראשון של המג'לה – בטל.

37. תחילתו של חוק זה ביום ט' בתשרי תשכ"ט (1 באוקטובר 1968); על מכר שנעשה לפני תחילתו של חוק זה יוסיף לחול הדין הקודם.

יעקב ש'	לוי אשכול
שפירא	ראש
שר המשפטים	הממשלה

שניאור
זלמן
שזר
נשיא
המדינה

חוק המיטלטלין, תשל"א-1971

1. בחוק זה, "מיטלטלין" נכסים מוחשיים, חוץ ממקרקעין. הגדרות
2. הבעלות במיטלטלין היא הזכות להחזיק ולהשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה, בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם. בעלות
3. מיטלטלין שאין להם בעל יכול כל אדם, בכפוף לכל דין, לרכוש את הבעלות בהם בתפישתם תוך כוונה לזכות בהם. זכיה מן ההפקר
4. (א) נתחברו או נתערבבו מיטלטלין של אחד עם מיטלטלין של אחר עד שאין לזהותם או להפרידם, או שהפרדתם היתה כרוכה בנזק בלתי סביר או בהוצאות בלתי סבירות (להלן מיטלטלין מחוברים), יהיו המיטלטלין המחוברים בבעלותם המשותפת של שניהם כל אחד בשיעור שווים של המיטלטלין ערב החיבור. חיבור וערבוב
- (ב) היו מיטלטלי האחד עיקר ומיטלטלי האחר טפל, תעבור הבעלות במיטלטלין הטפלים לידי בעל המיטלטלין העיקריים, והוא חייב לשלם לחברו את הסכום שזכה בו ברכישת המיטלטלין הטפלים.
- (ג) הוראות סעיף זה יחולו באין הסכם אחר בין הצדדים; אין בהן כדי לגרוע מזכות לפיצויים או מתרופה אחרת בשל החיבור.
5. (א) היו המיטלטלין של אחד הבעלים המשותפים האמורים בסעיף 4(א) משועבדים ערב החיבור, יחול השעבוד על חלקו במיטלטלין המחוברים. דין שעבוד במיטלטלין מחוברים
- (ב) היו המיטלטלין העיקריים האמורים בסעיף 4(ב) משועבדים ערב החיבור, יחול השעבוד גם על המיטלטלין שהבעלות בהם עברה לפי אותה הוראה; היו המיטלטלין הטפלים משועבדים, יחול השעבוד על החיבור שחב בו בעל המיטלטלין העיקריים.
- (ג) נתחלף משכון מכוח סעיף זה, על הצדדים לעשות, לפי דרישת הנושה, את הפעולות הדרושות לפי חוק המשכון, תשכ"ז-1967, כדי שכוחו של המשכון יהא יפה כלפי נושים אחרים של החייב.
- (ד) לענין סעיפים קטנים (א) ו-1(ב) דין עיקול כדין שעבוד.
6. הוראות סעיפים 4 ו-5 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם כשאדם גורם בעבודתו לשינוי במיטלטלין של אחר; במקרה זה יראו את שווי העבודה כשוויים של מיטלטלין. עיבוד
7. הבעלות במיטלטלין פוקעת כשבעלם מוציאם משליטתו תוך כוונה להפקירם. הפקרה
8. סעיפים 15 עד 20 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, יחולו גם על הגנת הבעלות וההחזקה במיטלטלין. הגנת הבעלות וההחזקה
9. (א) מיטלטלין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו בשיתוף מתפשטת על מלוא המיטלטלין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם. שיתוף
- (ב) חלקיהם של כל אחד מהשותפים במיטלטלין, חזקה שהם שווים.
- (ג) הסכם בין השותפים בדבר ניהול המיטלטלין המשותפים והשימוש בהם ובדבר זכויות השותפים וחובותיהם בכל הנוגע למיטלטלין (להלן – הסכם שיתוף) כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה שותף לאחר מכן וכלפי כל אדם אחר, ובלבד שהשותף או האחר ידע או היה עליו לדעת על קיום ההסכם ותנאיו.
- (ד) הקנה אחד השותפים לאדם אחר זכות בחלקו במיטלטלין המשותפים, עליו להודיע על כך לשאר השותפים, ואם נעשה הסכם שיתוף, עליו להודיע לאדם האחר על קיום ההסכם ותנאיו.
- (ה) באין הוראות אחרות בהסכם שיתוף יחולו הוראות סעיפים 30 עד 33, 34(א), 35 ו-36 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, גם על השיתוף במיטלטלין.
10. (א) כל שותף זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף; היתה בהסכם שיתוף תניה השוללת או מגבילה זכות זו, רשאי בית המשפט לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין. פירוק השיתוף
- (ב) פירוק השיתוף יהיה על פי הסכם בין השותפים, ובאין הסכם – על פי צו בית המשפט, ורשאי בית המשפט לצוות על חלוקת המיטלטלין בעין, או על מכירתם וחלוקת הפדיון, או על דרך אחרת של פירוק השיתוף הנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות הענין.
- (ג) מכירת המיטלטלין על-פי צו בית המשפט תהיה בדרך שנמכרים מיטלטלין מעוקלים בהוצאה לפועל, זולת אם הורה בית המשפט על דרך אחרת הנראית לו יעילה וצודקת יותר בנסיבות הענין.

10.א. החליט בית המשפט לפי סעיף 10, ליתן צו לפירוק השיתוף בזכויות של בני זוג בדירה המשמשת להם למגורים, לא יורה על ביצועו והפירוק יעוכב, כל עוד לא נוכח בית המשפט כי לילדי בני הזוג הקטינים ולבן הזוג המחזיק בהם, יחדיו, נמצא הסדר מגורים אחר המתאים לצרכיהם, לרבות הסדר ביניים למגורים זמניים המתאים לצרכיהם, לתקופה שיקבע.

פירוק שיתוף בזכויות של בני זוג בדירת מגורים (תיקון מס' 1) תשנ"ה-1995

11. (א) עיכבון הוא זכות על פי דין לעכב מיטלטלין כערוכה לחיוב עד שישולק החיוב.
 (ב) עלה שווי המיטלטלין המעוכבים על שווי החיוב במידה בלתי סבירה, זכאי החייב לשחרור מקצת המיטלטלין אם הם ניתנים להפרדה לחלקים.
 (ג) החייב זכאי לשחרר את המיטלטלין מן העיכבון במתן ערובה מספקת אחרת לסילוק החיוב.

עיכבון

(ד) הוציא הנושה מרצונו את המיטלטלין המעוכבים משליטתו, יפקע העיכבון.
 (ה) מקום שיש עיכבון במקרקעין, יחולו הוראות סעיף זה גם עליו; כן יחולו הוראות סעיף זה על עיכבון על פי הסכם, כשאין בהסכם הוראות אחרות לענין הנדון.

12. התחייב אדם להקנות לחברו בעלות או זכות אחרת במיטלטלין, ולפני שמסר לו את המיטלטלין או הקנה לו את הזכות חזר והתחייב עם אדם אחר בהקניה נוגדת, זכותו של הראשון עדיפה, אך אם השני התקשר בעסקה וקיבל את המיטלטלין או את הזכות בתום לב ובתמורה – זכותו עדיפה.

עסקאות נוגדות

13. (א) הוראות חוק זה יחולו, ככל שהדבר מתאים לענין ובשינויים המחוייבים, גם על זכויות.

תחולה

(ב) הוראות חוק זה יחולו כשאין בחוק אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון.

14. בסעיף 3 לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951, ברישה, במקום "נכס המצוי" יבוא "נכס מקרקעין המצוי".

תיקון חוק נכסי המדינה תשי"א-1951

15. בסעיף 1 לפקודת הפרשנות, במקום הגדרת "מיטלטלין" או "טובין" יבוא:
 "מיטלטלין" או "טובין" – נכסים מוחשיים, חוץ ממקרקעין; אולם מקום שהמלה "מיטלטלין" או "טובין" באה בחיקוק שניתן לפני תחילת חוק המיטלטלין, תשל"א-1971, תהא משמעותה כמשמעות שהיתה נודעת לה אילולא החוק האמור;".

תיקון פקודת הפרשנות

16. הספר השמיני והספר העשירי של המגילה – בטלים.

ביטול

17. חוק זה תחילתו ביום י"ד בטבת תשל"ב (1 בינואר 1972).

תחילה ת"ט תשל"ב-1972

יעקב ש' שפירא
 שר המשפטים

גולדה מאיר
 ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
 נשיא המדינה

חוק המשכון, תשכ"ז-1967

מהות המישכון	1. (א) מישכון הוא שעבוד נכס כערובה לחיוב; הוא מזכה את הנושה להיפרע מהמשכון אם לא סולק החיוב.
תחולה	(ב) הערובה יכול שתהיה לחיוב כולו או מקצתו, קיים או עתיד לבוא, מתחדש או מותנה, קצוב או בלתי קצוב. 2. (א) הוראות חוק זה יחולו כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון. (ב) הוראות חוק זה יחולו על כל עסקה שכוונתה שעבוד נכס כערובה לחיוב, יהא כינויה של העסקה אשר יהא.
יצירת המישכון	3. (א) מישכון נוצר בהסכם בין החייב לבין הנושה. (ב) הגבלה או תנאי החלים, לפי דין או הסכם, על העברת בעלות בנכס יחולו גם על מישכונו.
כוחו של המישכון כלפי נושים אחרים	4. כלפי נושים אחרים של החייב יהיה כוחו של מישכון יפה – (1) בנכסים שיש לגביהם בדין אחר הוראות מיוחדות לענין זה – בהתאם לאותן הוראות; (2) בנכסים נדים ובניירות ערך שאין לגביהם בדין אחר הוראות מיוחדות לענין זה והם הופקדו בידי הנושה או בידי שומר מטעם הנושה שאיננו החייב – עם הפקדתם כאמור וכל עוד הם מופקדים; (3) בנכסים נדים ובניירות ערך שלא הופקדו כאמור ובכל מקרה אחר – עם רישום המישכון בהתאם לתקנות שהותקנו לפי חוק זה, אולם כלפי נושה שידע או היה עליו לדעת על המישכון יהיה כוחו של המישכון יפה אף ללא רישום.
תקנת השוק	5. נכסים נדים שמושכנו כשהיו בהחזקתו של הממשכן והם הופקדו כאמור בסעיף 4(2) או שמישכונם נרשם כאמור בסעיף 4(3), יהיה כוחו של המישכון יפה לכל דבר, אף אם הממשכן לא היה בעל הנכסים או לא היה זכאי למשכנם, ובלבד שהנושה פעל בתום-לב והנכסים באו לידי הממשכן על דעת בעליהם או על דעת מי שהיה זכאי להחזיקם.
מישכון נוסף	6. (א) החייב רשאי לשעבד את הנכס הממושכן במישכון נוסף בלי נטילת רשות מאת הנושה; אולם נושה נוסף לא יוכל להיפרע מן המשכון אלא לאחר שסולק החיוב שהובטח במישכון שלפניו; והכל באין קביעה אחרת בהסכם המישכון הקודם. (ב) בהסכמת הנושה רשאי החייב לשעבד את הנכס הממושכן במישכון נוסף שדרגתו תהיה שווה לדרגת המישכון של אותו נושה או עדיפה ממנה.
תחומה של הערובה	7. (א) המשכון משמש ערובה גם לריבית, להוצאות ולדמי נזק שנתחייב בהם החייב בשל החיוב ולהוצאות של שמירת המשכון ומימוש, ודינם של כל אלה כדין החיוב; והוא באין קביעה אחרת בהסכם המישכון.
פירות המשכון	(ב) הוגדל היקפו של החיוב על פי הסכם בין החייב לבין הנושה, לא ישמש המשכון ערובה ליתרה שנוספה, זולת אם נוצר מישכון נוסף כערובה ליתרה.
חילופי המשכון	8. הופקד המשכון בידי הנושה או בידי שומר מטעם הנושה, יחול המישכון גם על פירות המשכון; והוא באין קביעה אחרת בהסכם המישכון. 9. (א) אבד המשכון או ניזוק או הופקע ויש לחייב בשל כך זכות לפיצוי או לשיפוי כלפי צד שלישי, יחול המישכון על הזכות האמורה. (ב) נתממשה זכות שמושכנה, כולל זכות כאמור בסעיף קטן (א), יחול המישכון על מה שניתן במימושה של הזכות, אולם סכום שקיבל הנושה במימושה של הזכות דינו כאמור בסעיף 22.
הנאה מהמשכון	(ג) נתחלף המשכון מכוח סעיף זה, על החייב לעשות, לפי דרישת הנושה, את הפעולות הדרושות כדי שכוחו של המישכון יהא יפה כלפי נושים אחרים של החייב. 10. (א) הופקד המשכון בידי הנושה או בידי שומר מטעם הנושה שאיננו החייב (לשניהם ייקרא להלן – המחזיק), לא יהיה המחזיק רשאי להשתמש במשכון או לזכות בפירותיו, אלא אם הרשה זאת החייב בהסכם המישכון או לאחר מכן. (ב) הרשה החייב את השימוש במשכון או הזכיה בפירותיו, ישלם לו המחזיק, באין הסכם אחר, את התמורה הראויה.
ת"ט תשכ"ז-1967	(ג) היה המשכון נושא פירות שמטבעם אינם משתמרים, חזקה על החייב שהרשה למחזיק לזכות בהם.

11. (א) מושכן חלק בלתי מסויים של נכס – מישכון של חלק בנכס
- (1) אין הבעלים המשותפים רשאים לחלק את הנכס אלא בהסכמת הנושה או ברשות בית המשפט;
- (2) תהא זכותו של החייב לתבוע חלוקת הנכס נתונה גם לנושה, משעה שהוא רשאי לתבוע מימוש המשכון.
- (ב) חולק הנכס בהתאם להוראות סעיף זה, יחול המישכון על מה שנפל בחלקו של החייב.
12. מושכן נכס של אדם כערוכה לחיובו של אדם אחר, יהא דינו של בעל הנכס כדין מי שערב אותו חיוב, אך אין להיפרע מבעל הנכס אלא במימוש המשכון כאמור בחוק זה.
13. (א) החייב וכל אדם שזכותו עלולה להיפגע ממתן המשכון או ממימושו, רשאים לפדות את המשכון על ידי קיום החיוב לאחר המועד לקיומו; והוא אף אם יש קביעה אחרת בהסכם המישכון.
- (ב) החייב וכל אדם שזכותו עלולה להיפגע ממתן המשכון או ממימושו, רשאים לפדות את המשכון על ידי קיום החיוב לפני המועד לקיומו, ובלבד שבחיוב לתשלום כסף הנושא ריבית ישלמו לנושה גם את הריבית שהיתה מגיעה לו עד המועד לקיום החיוב או בעד ששה חדשים אחרי התשלום, הכל לפי התקופה הקצרה יותר; סעיף קטן זה לא יחול אם יש קביעה אחרת בהסכם המישכון ולא יחול על משכון שניתן להבטחת סדרה של איגרות חוב.
- (ג) מושכן נכס בנסיבות האמורות בסעיף 5, רשאים בעל הנכס או האדם שהיה זכאי להחזיקו לפדות את המשכון לפי סעיף קטן (ב) אף אם יש קביעה אחרת בהסכם המישכון.
- (ד) אין בהוראות סעיף זה כדי להקנות זכות לפדות חלק מן המשכון על ידי קיום חלק מן החיוב, זולת אם הוסכם על כך בהסכם המישכון.
14. נפדה משכון לפי סעיף 13 על ידי מי שאינו החייב, זכאי הפודה לחזור אל החייב ולהיפרע ממנו כדין ערב שמילא את ערבותו, ואם הפודה לא היה בעל הנכס יעמוד לו המשכון להבטחת זכותו זו.
15. (א) חדל החיוב, יפקע המישכון.
- (ב) פקע המישכון, רשאי החייב לדרוש החזרת המשכון אם הופקד בידי הנושה או בידי שומר מטעם הנושה; נרשם המישכון, רשאי החייב לדרוש מחיקת הרישום.
- (ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע במשכון המשמש ערובה לחיוב מתחדש.
16. (א) לא קויים החיוב במועדו, רשאי הנושה לממש את המשכון.
- (ב) אין הצדדים רשאים להתנות על דרכי המימוש לפי חוק זה כל עוד לא הגיע המועד לקיום החיוב.
17. מימוש המשכון יהיה על פי צו בית המשפט, אולם –
- (1) במשכון שיש לגביו בדין אחר הוראות מיוחדות לענין זה יהיה המימוש בהתאם לאותן הוראות;
- (2) במשכון שהופקד כאמור בסעיף 4(2) או שנרשם כאמור בסעיף 4(3) יכול שהמימוש יהיה על פי צו ראש ההוצאה לפועל;
- (3) במשכון שהופקד כאמור בסעיף 4(2) והוא משמש ערובה לחיוב המגיע לגוף מוסדי, וכן במשכון ניירות ערך, יכול שהמימוש יהיה על ידי הגוף המוסדי עצמו ללא צו כאמור; בפסקה זו –
- ”גוף מוסדי” – כל אחד מאלה:
- (1) תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ”א-1981;
- (2) בנק ישראל כמשמעותו בחוק בנק ישראל, התשי”ד-1954;
- (3) מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ”א-1981;
- (4) חברה מנהלת כהגדרתה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס”ה-2005;
- (5) מי שהוא חבר בורסה כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ”ח-1968 (בפסקה זו – חוק ניירות ערך);
- (6) גופים נוספים שיקבע שר המשפטים באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;
- ”משכון ניירות ערך” – משכון המשמש ערובה לחיוב המגיע לגוף מוסדי, שהוא אחד מאלה:

מישכון להבטחת חיובו של אחר

פדיון המשכון

פדיון משכון שלא על ידי החייב

פקיעת המישכון

מימוש המשכון

דרכי המימוש

(תיקון מס' 1)
תשס”ה-2005

(תיקון מס' 3) תשע”ז-2017

- (1) משכון שהוא ניירות ערך הרשומים לזכות החייב אצל הגוף המוסדי ;
- (2) משכון שהוא ניירות ערך הרשומים לזכות הגוף המוסדי אצל גוף מוסדי אחר או אצל מסלקה כהגדרתה בחוק ניירות ערך ;
- (3) משכון שהוא ניירות ערך שלגביהם ניתן לגוף המוסדי יפוי כוח להקנות בהם זכות לאחר ;
- "ניירות ערך" – ניירות ערך כהגדרתם בסעיף 52 לחוק ניירות ערך, הרשומים למסחר בבורסה, וכן יחידות של קרן פתוחה כמשמעותן בחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לרבות זכות לניירות ערך כאמור ;
- (4) במשכון שהוא זכות יכול שהמימוש יהיה כאמור בסעיף 20.
18. מימוש משכון על פי צו בית המשפט או צו ראש ההוצאה לפועל יהיה בדרך של מימוש נכס שהוטל עליו עיקול בהוצאה לפועל של פסק דין, זולת אם הורה ראש ההוצאה לפועל על דרך אחרת שראה אותה יעילה וצודקת יותר בנסיבות הענין.
19. (א) מימוש של משכון כאמור בסעיף 17(3) יהיה במכירה בדרך מקובלת בשוק שבו נמכרים נכסים מאותו סוג, ובאין שוק כזה – בדרך מסחרית סבירה.
- (ב) לא יפתח הגוף המוסדי במימוש המשכון אלא לאחר שנתן לחייב ולכל אדם שזכותו עלולה להיפגע מן המימוש – והוא ומענו ידועים לגוף המוסדי – הודעה במועד סביר מראש על הצעדים שהוא עומד לנקוט למימוש המשכון.
- (ג) הגוף המוסדי אחראי כלפי החייב וכל אדם כאמור בסעיף קטן (ב) לנזק שנגרם להם בשל מימוש המשכון שלא בהתאם להוראות חוק זה.
- (ד) בסעיף זה, "גוף מוסדי" – כהגדרתו בסעיף 17(3).
20. מושכנה זכות שיש לחייב כלפי אדם אחר, רשאי הנושה לממשה כשם שהחייב היה יכול לממשה ; הוא רשאי לעשות כן אף אם חל המועד לקיום הזכות לפני המועד לקיום החיוב המובטח ; והכל באין קביעה אחרת בהסכם המימוש.
21. (א) בית המשפט רשאי, על פי בקשת החייב, הנושה או המחזיק במשכון, לצוות על מימוש המשכון לפני שהגיע המועד לקיום החיוב או לתת הוראות אחרות שימצא לנכון, אם נוכח שהנכס הממושכן עלול להתקלקל או לאבד שיעור ניכר מערכו או שזכויות הצדדים עלולות להיפגע מסיבה אחרת.
- (ב) מימוש המשכון לפי סעיף זה יהיה בדרך שיורה בית המשפט.
22. סכום שקיבל הנושה לפני המועד לקיום החיוב מתוך מימוש לפי סעיפים 20 או 21 ייזקף על חשבון החיוב, אם אין בין הצדדים הסכם אחר לענין זה.
23. אין במתן המשכון כדי לגרוע מזכותו של הנושה לגבות את החיוב שלא על ידי מימוש, ואין במימוש המשכון כדי לגרוע מזכותו לגבות את יתרת החיוב שלא סולקה במימוש.
24. לענין חוק זה –
- "החייב", חוץ מן האמור בסעיף 14 – לרבות בעל נכס שמושכן כערובה לחיובו של אדם אחר ;
- "נושים אחרים של החייב" – לרבות הנאמן בפשיטת רגל של החייב, ואם היה החייב תאגיד בפירוק – המפרק ;
- "ניירות ערך" – תעודה, שטר או מסמך אחר המוצאים לפי דין או נוהג, לפקודה או למוכ"ז, ומקנים לאוחז את הזכות הנדונה בהם.
25. שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו, ובין השאר להסדיר בתקנות.
- (1) סדרי הרישום של מישכונים לפי סעיף 4(3), לרבות סדרי הרישום של העברת מישכונים, תסיבתם, תיקון תנאיהם, פדיונם ומימושם ;
- (2) סדרי עיון ברישומים וקבלת העתקים מהם ;
- (3) תשלום אגרות בקשר לפעולות האמורות.
26. (א) הספר החמישי וסעיפים 118-119 ו-403-396 של המגילה – בטלים.
- (ב) אין בהוראות חוק זה כדי לגרוע מכל דין הנגוע לשעבוד צף על נכסי תאגיד.
27. תחילתו של חוק זה ביום כ"ו באלול תשכ"ז (1 באוקטובר 1967) ; על מישכונים שנוצרו לפני תחילת חוק זה יוסיף לחול הדין הקודם.

(תיקון מס' 2)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 3) תשע"ז-2017

דרך המימוש בהוצאה לפועל

דרך המימוש על-ידי גוף מוסדי
(תיקון מס' 1)
תשס"ה-2005
(תיקון מס' 1)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 1)
תשס"ה-2005

(תיקון מס' 1)
תשס"ה-2005
מימוש זכות שמושכנה

מימוש מוקדם של משכון

פרעון מוקדם של המשכון

גביית החיוב שלא על פי המשכון

הגדרות

ביצוע ותקנות

ביטול ושמיטת דינים

תחילה והוראת מעבר

יעקב ש' שפירא
שר המשפטים

לוי אשכול
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

1. בחוק זה –
- "דירה" – חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;
- "הוראות תחזוקה ושימוש" – הוראות תחזוקה ושימוש, ככל הנדרש, לעניין הדירה או כל דבר שבה, הרכוש המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין ומיתקניו, וכן בדבר תכונות מיוחדות של הדירה או כל דבר שבה;
- "חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;
- "מכירה" – לרבות החכרה לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;
- "מוכר" – מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;
- "קונה" – מי שרוכש דירה ממוכר;
- "קונה משנה" – מי שרוכש דירה מקונה וכן חליפיו וחליפי הקונה;
- "תקנות הבניה" – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970;
- "תקן", "תקן רשמי" – כמשמעותם בחוק התקנים, תשי"ג-1953;
- "השר" – שר הבינוי והשיכון.
2. (א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש.
- (1א) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידיו; לא היו בידיו המוכר בעת חתימת החוזה כל הפרטים הדרושים לקביעת הוראות התחזוקה והשימוש, ימסור את ההוראות האמורות לקונה כשהן חתומות בידיו בעת העמדת הדירה לרשותו.
- (ב) כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.
3. (א) המפרט יהיה בטופס שקבע השר בצו באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לפני פרסומו ברשומות; צו כאמור יכול שיהיה כללי או לסוג של דירות ותחילתו תהא בתום שלושה חדשים מיום פרסומו ברשומות, זולת אם נקבע בו לכך מועד מאוחר יותר.
- (1א) המפרט יכלול מחירון של פריטים שלגביהם קבע השר שיש לציין מחיר לעניין ויתור עליהם, שינוי מיקומם או הוספתם (להלן – פריטים מתומחרים).
- (ב) המפרט יכול שיתייחס, בנוסף על הדירה הנמכרת, גם לחלקים אחרים של הבנין שבו נמצאת הדירה, למעט דירות אחרות, ולקרקע שעליה עומד הבנין, הכל כפי שנקבע בצו.
- (ג) על המוכר למלא את כל הפריטים במפרט במפורט ובמדויק, ואם פריט פלוני אינו חל בנסיבות הענין, על המוכר לציין זאת לגביו.
- (ד) היה פריט שבמפרט מתייחס לדבר שנקבע בתקנות הבניה או בתקן, יכול שהטופס ימולא על ידי הפניה לאותן תקנות הבניה או לאותו תקן.
- (ה) קונה המבקש לוותר על פריט מתומחר, להוסיף פריט מתומחר או לשנות את מיקומו, ימסור על כך הודעה למוכר לפני התקנת הפריט ולא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע לכך בחוזה המכר, אם נקבע מועד כאמור, ובלבד שלא ייקבע מועד מוקדם משישה חודשים מיום סיום שלב ביצוע יסודות הבניין או מועד אחר שקבע השר בצו, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, ורשאי השר לקבוע מועדים שונים לסוגים שונים של דירות או בניינים.
- (ו) הודיע קונה למוכר על ויתור על פריט מתומחר, יזכה אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט; הודיע קונה למוכר על הוספת פריט מתומחר או על שינוי מיקומו,

יחייב אותו המוכר במחיר הנקוב במפרט לגבי אותו פריט, לפי עניין.

(ז) הודיע קונה למוכר על ויתור, הוספה או שינוי כאמור בסעיף קטן (ה), ימסור לו המוכר מפרט מעודכן.

(תיקון מס' 6)
 תשע"ד-2014
 (תיקון מס' 6)
 תשע"ד-2014

4. (א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה או קונה המשנה אם התקיים אחד מאלה:

(1) הדירה או כל דבר שבה (להלן - הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;

(2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה או קונה המשנה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן - תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמה יסודית, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(5) התגלתה אי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית, והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(6) המוכר לא מסר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש.

(ב) אי-קיום חיוב כאמור בסעיף קטן (א) יראו כאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, תשכ"ח-1968.

(ג) לענין סעיף זה -

"אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבנין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבנין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;

"תקופת בדק" - תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה;

"תקופת אחריות" - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.

אי-התאמה
 (תיקון מס' 2)
 תש"ן-1990
 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

(תיקון מס' 5)
 תשע"א-2011

(תיקון מס' 5)
 תשע"א-2011

(תיקון מס' 5)
 תשע"א-2011

(תיקון מס' 5)
 תשע"א-2011

(תיקון מס' 5)
 תשע"א-2011

הודעה על אי-התאמה או אי-התאמה יסודית
 (תיקון מס' 2)
 תש"ן-1990
 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011
 (תיקון מס' 5)
 תשע"א-2011

4. (א) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה -

(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה;

(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

(ב) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה יסודית שלא היה ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר בתוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

(תיקון מס' 5)
 תשע"א-2011

4. (א) התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

(ב) חזרה והתגלתה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון.

זכות תיקון אי-התאמה
 (תיקון מס' 2)
 תש"ן-1990
 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011
 (תיקון מס' 5)
 תשע"א-2011

5. (א) מוכר שלא מסר לקונה מפרט בהתאם לסעיף 2, יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב למסור את הדירה לקונה כשכל דבר שצריך היה לפרט במפרט הוא באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין.

(ב) מסר המוכר לקונה מפרט שאינו ממלא אחרי הוראות סעיף 3, יחולו הוראות סעיף קטן (א) על הדברים שלגביהם המפרט אינו ממלא אחרי אותן הוראות.

(ג) דבר שסעיף זה חל עליו, חובת ההוכחה שהיה באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות

מוכר שלא מסר מפרט
 (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

5א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

- (1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה – בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים מהמועד החוזי;
- (2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים מהמועד החוזי;
- (3) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור תקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

- (1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד;
- (2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

5ב. (א) נקבע בחוזה המכר כי איחור בתשלום יזכה את המוכר בריבית פיגורים, לא יעלה שיעור הריבית על השיעור שקבע השר, בהתייעצות עם שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת; בסעיף זה, "ריבית פיגורים" – לרבות כל סכום שהקונה נדרש לשלם בשל תשלום שלא שולם במועד שנקבע בחוזה המכר.

(ב) החובה לשלם ריבית פיגורים תחול מהיום שבו חלף המועד לתשלום שנקבע בחוזה המכר, ובלבד שחלפו שבעה ימים מהיום האמור.

5ג. (א) תשלום שמשלם קונה למוכר בעד רכישת דירה לא יוצמד למדד כלשהו, ולא תתווסף עליו ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5ב.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו.

(ג) הצמדה כאמור בסעיף קטן (ב) תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר; ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור בסעיף 5א(ג).

(ד) בסעיף זה, "מדד תשומות הבנייה" – מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים או מדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים, לפי העניין, שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שפורסם לאחרונה לפני מועד ההצמדה.

6. (א) המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לענין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין; ואלה העניינים:

- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
- (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
- (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו;
- (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
- (5) כל ענין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמורה בסעיף 3(א).
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על ענין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו ענין יחולו על הבית המשותף.

(ג) המונחים בסעיף זה ובסעיף 6 יפורשו לפי משמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

א.6. (א) בסעיף זה –

"חוזה מכר" – לרבות המפרט וחווה נספח לענין מתחזק ;

"מתחזק" – כמשמעותו בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

(ב) לא יקבע מוכר בחוזה המכר או בתקנון, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף, כולם או רובם, יתבצעו על ידי מתחזק, אלא אם כן נכללו בחוזה המכר פרטים הנוגעים למתחזק, לרבות זהותו ותנאי ההתקשרות עמו.

(ג) תוקפה של תניה בחוזה ההתקשרות הראשון עם מתחזק לפי סעיף קטן (א), השוללת או המגבילה את הזכות של נציגות הבית המשותף או של בעלי הדירות להביא את החוזה לסיום, אין כוחו יפה לתקופה העולה על שלוש שנים מיום תחילת הניהול וההחזקה על ידי המתחזק, אלא אם כן החליטו בעלי הדירות בבית המשותף, ברוב הקבוע בסעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, להאריך את תוקף חוזה ההתקשרות, בתום שלוש השנים האמורות, לתקופה שתיקבע על ידם.

ב.6. (א) המוכר דירה בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, חייב לעשות את כל אלה :

(1) לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי ;

(2) לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר ;

(3) לגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

(ב) המוכר דירה בבית שאינו ניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף קטן (א), חייב לבצע ולקיים את האמור בפסקה (1) של אותו סעיף קטן ולגרום לרישום זכויות הקונה בדירה בפנקסי המקרקעין לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד הרישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר.

(ג) בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

ג.6. (א) בסעיף זה, "הוצאות משפטיות" – שכר טרחת עורך דין המייצג הן את המוכר והן את הקונה בעסקה למכירת דירה, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין בשל ייצוג המוכר באותה עסקה, בעד פעולות אלה :

(1) רישום וניהול רשימה של בעלי הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין ;

(2) רישום הזכויות על פי חוזה המכר בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה רישום בית בפנקס בתים משותפים ושינוי או תיקון לצו רישום בית משותף ;

(3) כל הוצאה אחרת הקשורה לרישום הזכויות על פי חוזה המכר.

(ב) (1) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת (בסעיף זה – הסכום המרבי), ורשאי הוא לקבוע כאמור סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע, וכן כי הוצאות סעיף זה לא יחולו על דירות מסוג מסוים או על דירות שמחירן עולה על המחיר שקבע ;

(2) על אף האמור בפסקה (1), הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לעניין רישום וניהול רשימה של בעלי זכויות ורישום הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996, לעניין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין.

(ג) קונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לעורך הדין, ועורך הדין יוציא לקונה חשבונית כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

7. חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה או קונה המשנה הניתנות לו לפי כל דין. שמירת זכויות
(תיקון מס' 5) תשע"א-
2011
- א.7. (א) אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה. התניה – לטובת הקונה
או קונה המשנה
(תיקון מס' 2)
תש"ן-1990
(תיקון מס' 5) תשע"א-
2011
(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011
- (ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), ויתור, לרבות בכתב, על זכויות מצד הקונה או קונה המשנה בקשר לאיחור במסירה לפי סעיף 5א או לאי-התאמה או אי-התאמה יסודית, המהווה תנאי להעברת זכויות מקונה לקונה משנה, לביצוע תיקונים בדירה או להעמדת הדירה לרשות הקונה – בטל.
8. (א) דין המדינה כמוכר כדין כל מוכר אחר. דין המדינה
(תיקון מס' 4)
תשס"ט-2009
(תיקון מס' 5)
תשע"א-2011
- (ב) לא יראו את רשות מקרקעי ישראל או גופים המיוצגים על ידיה כמוכרת לענין חוק זה מחמת זה שקיבלה מהקונה או מקונה המשנה דמי שכירות בעד הדירה.
9. לענין חוק זה, המוכר דירה שהיתה תפוסה בידי אחר פחות משנה מיום גמר בנייתה או שהוא עצמו גר בה פחות מששה חדשים מיום גמר בנייתה, חזקה שבנה או רכש אותה על מנת למכרה, זולת אם הוכח היפוכו של דבר. חזקה
10. מי שביודעין לא מילא אחרי הוראות סעיפים 2(א) או 3, 6 או 6ג(ב), דינו – קנס כאמור בסעיף 61(א)(1) לחוק העונשין, התשל"ז-1977. עונשין
(תיקון מס' 5) תשע"א-
2011
11. (א) הוראות חוק זה לא יחולו – תחולה
- (1) על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה לפני תחילתו של חוק זה;
- (2) על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.
- (ב) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3), תש"ן-1990, לא יחול על דירה בבנין שבנייתו נסתיימה או שחוזה המכר לגביה נכרת לפני פרסומו (להלן – יום הפרסום); על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום הפרסום. (תיקון מס' 2)
תש"ן-1990
- (ג) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א-2011 (בסעיף קטן זה – תיקון מס' 5), לא יחול על דירה בבנין שבנייתו הסתיימה או שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 5; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 5. (תיקון מס' 5) תשע"א-
2011
- (ד) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022 (בסעיף קטן זה – תיקון מס' 9), לא יחול על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 9; על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 9. (תיקון מס' 9) תשפ"ב-
2022
12. תחילתו של סעיף 6 ביום ה' בתשרי תשל"ד (1 באוקטובר 1973); יתר הוראות חוק זה תחילתן ביום י"ח בטבת תשל"ה (1 בינואר 1975). תחילה
(תיקון מס' 1) תשל"ה-
1975
13. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו. ביצוע
(תיקון מס' 5) תשע"א-
2011
(תיקון מס' 6)
תשע"ד-2014
- תוספת
(סעיף 4)
- (1) ליקוי במוצרי מסגרות ונגרות, לרבות אלומיניום ופלסטיק – שנתיים;
- (2) ליקוי בריצוף וחיפוי פנים לרבות שקיעות ושחיקה – שנתיים;
- (3) כשל בתפקוד ובעמידות של מכונות ודוודים – שלוש שנים;
- (4) ליקוי בפיתוח חצר, לרבות שקיעות, בין השאר של מרצפות בקומת קרקע, בחניות, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין, וכן ליקויים במשטחים מחומרי גימור שונים – שלוש שנים;
- לענין זה, "פיתוח חצר" – לרבות שבילים, משטחים, קירות, גדרות, רכיבים בנויים ומערכות,

- ובכלל זה מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה ותקשורת ;
- (5) כשל בתפקוד ובעמידות של מרכיבי מערכות הבידוד התרמי – שלוש שנים ;
- (6) כשל במערכות צנרת, לרבות מים, מערכת הסקה ומרזבים, דלוחין וביוב – ארבע שנים ; לעניין זה, "כשל" – לרבות נזילות ;
- (7) כשל באיטום המבנה, לרבות בחללים תת-קרקעיים, בקירות, בתקרות ובגגות, לרבות גגות קלים עם סיכוך – ארבע שנים ;
- (8) סדקים ברוחב גדול מ-1.5 מ"מ ברכיבים לא נושאים – חמש שנים ;
- (9) התנתקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ – שבע שנים ;
- (10) כל אי-התאמה אחרת שאינה אי-התאמה יסודית – שנה אחת.
- בתוספת זו –
- "כשל" – כישלון מלא או חלקי בתפקוד המוצר או המערכת ;
- "ליקוי" – ליקוי בתפקוד ובעמידות המוצר או המערכת, לרבות אי-שמירה על יציבות, שלמות, איכות ומראה, הן של כל מרכיב בנפרד והן של המכלול.

זאב שרף
שר השיכון

גולדה מאיר
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974

בחוק זה –

1.

הגדרות

"דירה" – חדר או מערכת חדרים למגורים, לעסק או לכל צורך אחר, לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"הלוואה לרכישת דירה" – הלוואה שתאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר נותן לצורך רכישת דירה ושהבטחת החזרתה נרשמו משכנתה או משכון לגבי הזכויות במקרקעין;

"חוק הפיקוח על הביטוח" – חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981;

"ליווי פיננסי" – מימון לפרויקט בנייה על ידי תאגיד בנקאי או על ידי מבטח במסגרת הסכם ליווי בין המוכר לבין התאגיד הבנקאי או המבטח;

"מבטח" – כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;

"מכירה" – לרבות שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים, לרבות התחייבות למכור או להחכיר כאמור או לגרום שיימכר או יוחכר כאמור, ולרבות פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;

"מוכר" – מי שמוכר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או שעתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה.

"מחיר הדירה" – כל סכום שהקונה התחייב לשלם למוכר בחוזה המכר בקשר לרכישת הדירה;

"ממונה" – מי שמונה לפי הוראות סעיף 33 כממונה לעניין חוק זה;

"הממונה על שוק ההון" – הממונה כהגדרתו בחוק הפיקוח על הביטוח;

"המפקח על הבנקים", ו"הוראות ניהול בנקאי תקין" – כמשמעותם בסעיף 5 לפקודת הבנקאות, 1941 (להלן – פקודת הבנקאות);

"מימון לפרויקט בנייה" – שיטת מימון שבה המוכר מנהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבנייה שלו בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד (להלן – חשבון הליווי);

"פרויקט בנייה" – בנייה של דירה או של בניין על ידי מוכר;

"תאגיד בנקאי" – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;

"תאגיד מלווה" – תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, הנותן ליווי פיננסי;

"השר" – שר הבינוי והשיכון.

לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

2. הבטחת כספי הקונה

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על בנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית;

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צוין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

(3) שעבד את הדירה, או חלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות שאישר לכך השר, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1);

- (4) רשם לגבי הדירה, או לגבי חלק יחסי של הקרקע שעליה היא נבנית, הערת אזהרה על מכירת הדירה בהתאם להוראות סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ובלבד שלא נרשמו לגביהם שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה;
- (5) העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית, כמוסכם בחוזה המכר, כשהדירה או הקרקע נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.

החלפת ערובה 2א. מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או (2) יהיה רשאי להחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), ובלבד שהושלמה בניית הדירה ונמסרה ההחזקה בה לקונה, והכל אם לא נקבע בחוזה המכר שהמוכר אינו רשאי להחליף את הערובה; אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

- (א) **1א2.** לא ימכור מוכר דירה לקונה, אלא אם כן הודיע לקונה בכתב, במועד חתימת חוזה המכר, על זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששולמו ועל הדרכים שנקבעו לפי החוק לעניין זה.
- (ב) מוכר שלא התקשר עם תאגיד בנקאי או מבטח בהסכם למתן ליווי פיננסי, יודיע על כך לקונה בכתב, עד מועד חתימת חוזה המכר; השר רשאי לקבוע הוראות בדבר אופן ומועד מסירת ההודעה.
- (א) **2ב.** היתה הקרקע שעליה הדירה הנמכרת ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל, לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2 אלא לתקופה שתסתיים בהתמלא כל אלה:

(1) הושלמה בניית הדירה בהתאם לחוזה המכר;

(2) נמסרה ההחזקה בדירה לקונה;

(3) נחתם חוזה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) ובו התחייבה הרשות להביא לידי רישום הקונה כשוכר הדירה לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול, ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת הקונה.

(ב) חוזה שנחתם בין הקונה לבין הרשות כאמור בפסקה (3) של סעיף קטן (א), בין יום כ"א בשבט התשל"ה (2 בפברואר 1975) לבין יום ב' בניסן התשל"ט (30 במרס 1979), יראו כאילו כלולה בו התחייבות הרשות כאמור בפסקה (3) האמורה.

(ג) חויבה הרשות לפצות את הקונה על אי מילוי התחייבויותיה על פי פסקה (3) של סעיף קטן (א), ישפה המוכר את הרשות זולת אם הוכיח כי הרשות היא האחראית לעילת הפיצוי.

(א) **2ג.** הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד

"תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי שהמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה;

"מבטח" – מבטח שהמציא פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), בין שהוא תאגיד מלווה ובין שאינו תאגיד מלווה.

(ב) מוכר יפנה בכתב לתאגיד בנקאי או למבטח, לפי העניין, בדרישה שימציא הודעה בכתב, בנוסח שבתוספת, ולפיה שעבוד או התחייבות לשעבוד, שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי או המבטח לא ימומשו מתוך הדירה ורישומם יימחק, בהתאם לתנאים האמורים בהודעה (בסעיף זה – ההודעה); פנייה כאמור תיעשה בתוך 30 ימים מאחד מאלה:

(1) ממועד התשלום הראשון ששילם קונה באמצעות פנקס שוכרים אם הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח ניתנו על ידי תאגיד בנקאי או מבטח, שהוא תאגיד מלווה;

(2) ממועד הוצאת ערבות בנקאית ראשונה אם ניתנה על ידי תאגיד בנקאי שאינו תאגיד מלווה;

(3) ממועד הוצאת פוליסת הביטוח על ידי מבטח שאינו תאגיד מלווה.

(ג) פנה המוכר לתאגיד הבנקאי או למבטח כאמור בסעיף קטן (ב), ימסור לו התאגיד הבנקאי או המבטח את ההודעה בתוך 30 ימים ממועד פניית המוכר אליו; עם פנייתו לתאגיד הבנקאי או

למבטח, יודיע על כך המוכר לקונה, ועם קבלת ההודעה מהתאגיד הנקאי או המבטח יעבירה לקונה.

סייג לתשלומים 3. על אף האמור בחוזה המכר, לא יקבל מוכר מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בשיעורים העולים על השיעורים שקבע השר בתקנות, אלא אם כן כספים אלה הובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2).

תשלום הוצאות על ידי המוכר 3א. (א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוצאות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה.

הפרשי הצמדה 1א3. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2), יוצמדו בהתאם לשיטת ההצמדה שעליה הוסכם בחוזה המכר לגבי מחיר הדירה; לא נקבעה בחוזה המכר שיטת הצמדה כאמור, יוצמדו הכספים שהובטחו למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מן המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלום בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני חזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1).

ליווי פיננסי לפרויקט בניה 3ב. (א) תאגיד מלווה ומוכר שהתקשרו בהסכם למתן ליווי פיננסי יפעלו בדרך זו בלבד לעניין פרויקט הבנייה נושא ההסכם.

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בניה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכולול את חובתם לפעול לפי הסדר השוכרים בלבד בהתאם להוראות סעיף זה, וכן פרטים נוספים כפי שיקבע המפקח על הבנקים בהוראות ניהול בנקאי תקין – לגבי תאגיד מלווה שהוא תאגיד בנקאי, או כפי שיקבע הממונה על שוק ההון בהוראות לפי סעיף 2(ב) לחוק הפיקוח על הביטוח – לגבי תאגיד מלווה שהוא מבטח.

(ג) התאגיד המלווה יפיק פנקס שוכרים לתשלום בעבור כל דירה בפרויקט הבנייה, ימסור אותו למוכר ויפקיד תשלומים בעבור הדירה, לרבות תשלומים שהעביר תאגיד שנתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוכרים בלבד; השוכרים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).

(ד) המוכר ימסור את פנקס השוכרים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שוכר מהווה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד המלווה להמציא ערבות בנקאית כאמור בסעיף 2(1) או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(2), לטובת הקונה.

(ה) תאגיד מלווה ימציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח בשל הסכום שישלם הקונה לפי הסדר השוכרים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 הנכלל בכספים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יודא כי ניתנה בטוחה אחרת לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2; אין בהוראה זו כדי לגרוע מאחריותו של תאגיד בנקאי או מבטח לפי כל דין.

חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה 3ג. נתן תאגיד בנקאי, מבטח או תאגיד אחר הלוואה לקונה לרכישת דירה, חייב הוא –

(1) להודיע לקונה בכתב על הוראות חוק זה ועל זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר בעבור הדירה;

(2) להעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ 1ג3. נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף 2(1) או 2(2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לענין זה, "רכיב המע"מ" – מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה 2ג3. (א) בסעיף זה –

"בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(1) או 2(2);

"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 1ג3;

"הקרן" – הקרן שהוקמה לפי סעיף קטן (ג).

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 2(1) או 2(2), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 1א3 על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או 2(2), בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משבעה ימים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ;

(2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח;

(3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידו הקונה.

(ג) החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות.

(ד) החשב הכללי, בהסכמת המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון, יתקין את תקנון הקרן; בתקנון כאמור ייקבעו, בין השאר, הוראות בדבר פעולות הקרן, נוהלי הגשת בקשות לקרן והטיפול בהן וסדרי עבודתה של הקרן; תקנון הקרן יפורסם באתר האינטרנט של משרד האוצר.

השר ימנה ממונה מבין עובדי משרדו, לעניין דירות שהוראות חוק זה חלות על מכירתן.

הממונה ינהל רישום שיפורטו בו שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

(1) בכפוף להוראות סעיף קטן (ד), הממונה יברר פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת הוראות החוק על ידי מוכר;

(2) מצא הממונה שפניית ציבור היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולמוכר; הממונה יפרט בהודעתו את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא (להלן – ממצאי הבירור);

(3) מצא הממונה שפניית ציבור לא היתה מוצדקת או שאין היא ראויה לבירור, יודיע על כך לפונה;

(4) החלטותיו של הממונה בבירור פניית ציבור וממצאי הבירור –

(א) לא יהיה בהם כדי להעניק לפונה או לאדם אחר זכות או סעד בבית משפט או בבית דין שלא היו לו לפני כן;

(ב) לא יהיה בהם כדי למנוע מהפונה או מאדם אחר להשתמש בזכות אחרת או לבקש סעד אחר שהוא זכאי להם, ואולם אם נקבע לכך מועד בחיקוק, לא יוארך המועד על ידי הגשת הפנייה לממונה או בבירור.

(ד) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע לתאגיד בנקאי יעבירה לבירור המפקח על הבנקים; המפקח יברר את הפנייה לפי הוראות סעיף 16 לחוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, לתאגיד הבנקאי וכן לממונה; על אף הוראות הסעיף האמור, המפקח יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

(ה) קיבל הממונה פניית ציבור בעניין הנוגע למבטח יעבירה לבירור הממונה על שוק ההון; הממונה על שוק ההון יברר את הפנייה לפי הוראות סעיפים 60 עד 62 לחוק הפיקוח על הביטוח, ואם מצא כי היתה מוצדקת, יודיע על כך לפונה, למבטח וכן לממונה; הממונה על שוק ההון יפרט בהודעתו כאמור את ממצאי הבירור ואת הדרכים לתיקון הליקויים שמצא.

(א) מוכר ימסור לממונה את הפרטים האלה לגבי מכירה של כל דירה בפרויקט בנייה שלו: שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנה לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2.

(ב) השר יקבע בתקנות את המועד למסירת הפרטים כאמור בסעיף קטן (א), ורשאי הוא בתקנות כאמור לקבוע פרטים נוספים שעל המוכר למסור לממונה.

לצורך מילוי תפקידיו, רשאי הממונה –

מינוי הממונה, ניהול רישום ובירור פניות ציבור

חובת דיווח של מוכר לממונה

סמכויות פיקוח

- (1) לדרוש מכל אדם או גוף הנוגע בדבר למסור לו ידיעות ומסמכים המתייחסים למכירה של דירות על פי חוק זה;
- (2) להיכנס למקום המשמש מוכר ולבצע ביקורת על קיום הוראות לפי חוק זה, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים בלבד אלא על פי צו של בית משפט.
- (א) מצא הממונה כי מוכר הפר את חובתו להבטיח את כספי הקונים כנדרש לפי חוק זה, יתריע על כך בכתב לפני המוכר, ויודיע על כך לקונה ולמפקח על הבנקים או לממונה על שוק ההון, לפי העניין.
- (ב) מצא הממונה כי תאגיד שאינו תאגיד בנקאי או מבטח שנתן הלוואה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 33, יהיו נתונות לו הסמכויות הנתונות למפקח על הבנקים ולממונה על שוק ההון לפי סעיף 33.
- מצא המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון כי תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שהוא תאגיד מלווה, הפר את חובותיו לפי סעיף 33, או שתאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 33, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות לתאגיד הבנקאי או למבטח לתקן את ההפרה, וכן רשאי הוא להורות על הדרכים לתיקונה, כפי שימצא לנכון.
- (א) הממונה יגיש לשר ולוועדת הכספים של הכנסת, אחת לשנה, דין וחשבון על פעולותיו, על ביצוע הוראות לפי חוק זה וכן דיווח על ממצאי הבירור, לרבות על ממצאי הבירור שהמפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון העביר אליו; בדין וחשבון יפורטו גם שמות מוכרים שהפרו הוראות לפי חוק זה.
- (ב) בלי לגרוע מהוראות כל דין, דין וחשבון כאמור בסעיף קטן (א) יהיה פתוח לעיון הציבור במשרדי הממונה או בכל דרך אחרת שקבע השר.
- (א) העושה אחת מאלה, דינו קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן – חוק העונשין):
- (1) לא יידע את הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה להבטחת הכספים ששילם, בניגוד להוראות סעיף 1א2;
- (א1) קיבל מקונה תשלומי כספים על חשבון מחיר הדירה, בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 3;
- (2) לא דיווח לממונה על פרטי עסקאות מכר, בניגוד להוראות סעיף 33.
- (ב) העושה אחת מאלה, דינו – מאסר שנה או כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:
- (1) קיבל על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר בלי שהובטחו הכספים בהתאם להוראות סעיף 2;
- (2) לא מסר לקונה את פנקס השוברים או קיבל תשלומים שלא באמצעות פנקס השוברים, בניגוד להוראות סעיף 33(ד).
- (ג) העושה אחת מאלה, דינו – כפל הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין:
- (1) לא הפיק פנקס שוברים או לא הפקיד את התשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 33(ג);
- (2) לא המציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או לא וידא כי ניתנה בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 33(ה);
- (3) לא יידע את הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או לא וידא כי ניתנה בטוחה לקונה או התחייבות בכתב של המוכר, בניגוד להוראות סעיף 33.
- (ד) הורשע מוכר בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו מהשתתפות במכרזים לפי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, שעורכים המדינה או תאגיד ממשלתי כהגדרתו בחוק האמור, לתקופה שלא תעלה על חמש שנים.
- (ה) הורשע מוכר שהוא קבלן לעבודות הנדסה בנאיות, כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (בחוק זה – חוק רישום קבלנים), בעבירה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), רשאי בית המשפט לפסול אותו לרישום בפנקס, ואם נרשם – לבטל את רישומו, הכל לתקופה שיקבע בית המשפט.

סמכויות הממונה 13.
לגבי מוכר או
תאגיד מפר

סמכויות המפקח 33.
על הבנקים
והממונה על שוק
ההון לגבי תאגיד
בנקאי או מבטח
שהפר את חובותיו

דיווח שנתי מטעם 33.
הממונה

עונשין 4.

- (א) **אחריות נושא 4א.** משרה בתאגיד
- נושא משרה בתאגיד חייב לפקח ולעשות כל שניתן למניעת עבירות לפי סעיף 4(א) או (ב) על ידי התאגיד או עובד מעובדיו; המפר הוראה זו, דינו – מחצית הקנס כאמור בסעיף 4(א) או (ב), לפי העניין; בסעיף זה, "נושא משרה" – מנהל פעיל בתאגיד ושותף, למעט שותף מוגבל או פקיד מטעם התאגיד האחראי על התחום שבו בוצעה העבירה.
- (ב) הורשע תאגיד בעבירה לפי סעיף 4(א) או (ב), חזקה היא כי נושא משרה בתאגיד הפר את חובתו לפי הסעיף האמור, אלא אם כן הוכיח כי עשה כל שניתן כדי למלא את חובתו.
- (א) **הטלת עיצום כספי 4ב.**
- על הפרת הוראות אלה בידי מוכר או תאגיד יטיל הממונה על המוכר או על התאגיד, לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיפים 4ג עד 4יג בסכום המפורט להלן, לפי העניין:
- (1) אי-דיווח של המוכר לממונה על מידע לגבי מכירה של דירה, בניגוד להוראות סעיף 3ה – עיצום כספי בסכום של 30,120 שקלים חדשים;
 - (2) מכירת דירה לקונה על ידי המוכר בלא יידוע בכתב של הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה, בניגוד להוראות סעיף 2א – עיצום כספי בסכום של 60,200 שקלים חדשים;
 - (3) אי-יידוע קונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג – עיצום כספי בסכום של 60,200 שקלים חדשים;
 - (4) אי-מסירת פנקס שוברים מהמוכר לקונה או קבלת תשלומים בעבור הדירה, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד) – עיצום כספי בסכום של 240,840 שקלים חדשים;
 - (5) קבלת סכום כסף העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה, מהקונה על ידי המוכר, על חשבון מחיר הדירה, בניגוד להוראות סעיף 2 – עיצום כספי בסכום של 481,670 שקלים חדשים.
- (ב) על הפרת הוראות אלה בידי תאגיד בנקאי או מבטח, יטיל המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון, על התאגיד הבנקאי או המבטח, הכל לפי העניין, עיצום כספי בהתאם להוראות סעיף 4יד בסכום של מיליון שקלים חדשים:
- (1) אי-הפקת פנקס שוברי תשלום או אי-הפקדת תשלומים באמצעות פנקס השוברים בחשבון הליווי, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ג);
 - (2) אי-הוצאת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או אי-וידוא של הוצאת בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ה);
 - (3) אי-יידוע הקונה בדבר זכויותיו להבטחת הכספים ששולמו למוכר או אי-וידוא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה, בניגוד להוראות סעיף 3ג.
- 4ג.** היה לממונה יסוד סביר להניח כי מי שחלה עליו חובה לפי הוראת חיקוק המנויה בסעיף 4ב הפר הוראה כאמור (להלן – המפר), רשאי הוא למסור לו הודעה על כוונה להטיל עליו עיצום כספי (בחוק זה – הודעה על כוונת חיוב); בהודעה כאמור יציין הממונה, בין השאר, את אלה:
- (1) המעשה המהווה את ההפרה;
 - (2) שיעור העיצום הכספי והתקופה לתשלום;
 - (3) זכותו של המפר לטעון את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד;
 - (4) שיעור התוספת על העיצום הכספי בהפרה נמשכת או חוזרת לפי הוראות סעיף 4ז.
- 4ד.** מפר שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, לפני הממונה, לעניין הכוונה להטיל את העיצום הכספי ולעניין שיעורו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה.
- (א) **4ה.** טען מפר את טענותיו לפני הממונה לפי הוראות סעיף 4ד, יחליט הממונה, לאחר ששקל את הטענות שנטענו, אם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 4ח.
- (ב)
 - (1) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו דרישה לשלם את העיצום הכספי (להלן – הודעת חיוב); בהודעת החיוב יציין הממונה, בין השאר, את סכום העיצום הכספי המעודכן והתקופה לתשלום;
 - (2) החליט הממונה לפי הוראות סעיף קטן (א) שלא להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור הודעה על כך למפר.

- (ג) לא ביקש המפר לטעון את טענותיו לפי הוראות סעיף 74, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כהודעת חיוב שנמסרה למפר במועד האמור.
- (א) **14.** סכום מעודכן של העיצום הכספי
- העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת הודעת החיוב, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני הממונה כאמור בסעיף 74 – ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב; הוגש ערר על החלטת הממונה לפי סעיף 74, וועדת הערר הורתה על עיכוב תשלומו של העיצום הכספי – יהיה העיצום הכספי לפי סכומו המעודכן ביום ההחלטה בערר.
- (ב) סכום העיצום הכספי יעודכן ב-1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה – יום העדכון), בהתאם לשיעור עליית המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ביום ז' בתשרי התשס"ט (6 באוקטובר 2008); הסכום האמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; לעניין זה, "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (ג) הודעה על סכום העיצום הכספי המעודכן לפי סעיף קטן (ב), תפורסם ברשומות.
- (א) **14.** בהפרה נמשכת ייווסף על העיצום הכספי החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה.
- (ב) בהפרה חוזרת ייווסף על העיצום הכספי שהיה ניתן להטיל בשלה אילו היתה הפרה ראשונה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" – הפרת הוראה המנויה בסעיף 74, בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.
- (א) **14.** הממונה אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בפרק זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).
- (ב) השר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלהם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהקבוע בפרק זה, בשיעורים שיקבע.
- 14.** העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת הודעת החיוב כאמור בסעיף 74.
- 14.** לא שולם עיצום כספי במועד, ייווספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלומו.
- 14.** עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).
- (א) **14.** תשלום עיצום כספי לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 74.
- (ב) הוגש נגד מפר כתב אישום בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 74, לא יחויב בשלה בתשלום עיצום כספי, ואם שילם – יוחזר לו הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.
- (א) **14.** מי שנמסרה לו הודעת חיוב רשאי לערור לפני ועדת הערר שהוקמה לפי סעיף 10 לחוק רישום קבלנים (בסעיף זה – ועדת הערר); על ערר לפי סעיף זה יחולו ההוראות בדבר סמכויות עזר, סדרי דין וערעור מינהלי לפי החוק האמור.
- (ב) הערר יוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה הודעת החיוב.
- (ג) אין בהגשת ערר כדי לעכב את תשלום העיצום הכספי אלא אם כן הורו הממונה או ועדת הערר אחרת.
- (ד) שולם העיצום הכספי והתקבל הערר, יוחזר העיצום הכספי בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו ועד יום החזרתו.
- (א) **14.** הוראות סעיפים 74 עד 14 יג יחולו על תאגיד בנקאי בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות למפקח על הבנקים ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 14טו לפקודת הבנקאות.
- (ב) הוראות סעיפים 74 עד 14 יג יחולו על מבטח בשינויים אלה: סמכויות הממונה לפי אותם סעיפים יהיו נתונות לממונה על שוק ההון, ועל הודעת חיוב יהיה ניתן לערער לפי הוראות סעיף 92ב לחוק הפיקוח על הביטוח.
- 5.** הוראות חוק זה לא יחולו על דירה שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של חוק זה.

- ביצוע ותקנות 6. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו, לרבות תקנות הקובעות דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה לענין סעיפים 2 א ו-2ב(1).
- תחילה 7. תחילתו של חוק זה ביום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975).

תוספת

(סעיף ג2)

סעיף זה מכיל טבלה או תמונה - לחצו לצפיה

אברהם עופר
שר השיכון

יצחק רבין
ראש הממשלה

אפרים קציר
נשיא המדינה

חוק השומרים, תשכ"ז-1967

שמירה ושומרים	1. (א) שמירת נכס היא החזקתו כדין שלא מכוח בעלות. (ב) השומר נכס שאין לו בשמירתו טובת הנאה לעצמו, הוא שומר חנם. (ג) השומר נכס המקבל תמורה בעד השמירה או שיש לו בשמירתו טובת הנאה אחרת לעצמו, ואיננו שואל, הוא שומר שכר. (ד) השומר נכס כדי להשתמש בו או ליהנות ממנו בלי ליתן תמורה, הוא שואל.
אחריות שומרים	2. (א) שומר חנם אחראי לאבדן הנכס או לנזקו אם נגרמו ברשלנותו. (ב) שומר שכר אחראי לאבדן הנכס או לנזקו, זולת אם נגרמו עקב נסיבות שלא היה עליו לחזותן מראש ולא יכול היה למנוע תוצאותיהן; אך כשהמטרה לשמור על הנכס היתה טפלה למטרה העיקרית של החזקתו, פטור השומר אם אבדן הנכס או נזקו נגרמו שלא ברשלנותו. (ג) שואל אחראי לאבדן הנכס או לנזקו, יהיו גורמיהם אשר יהיו, ובלבד שאחריותו לא תהיה חמורה משל מחזיק בנכס שלא כדין. (ד) שומר שנודע לו כי עלול להיגרם לנכס נזק שהוא אינו אחראי לו לפי סעיפים קטנים (א) עד (ג), ולא הודיע על כך לבעל הנכס תוך זמן סביר או לא נקט אמצעים סבירים להודיע לו, יהא אחראי לאותו נזק במידה שההודעה היתה מאפשרת לבעל הנכס למנוע את הנזק.
החמרת האחריות	3. שומר חנם או שומר שכר שקיבל נכס על מנת לשמרו אישית, והוא מסר אותו לאדם אחראי בלי שהורשה לכך במפורש או מכללא, אחריותו לאבדן הנכס או לנזקו תהא כשל שואל.
סייג לאחריות	4. שומר אינו אחראי לאבדן הנכס או לנזקו שנגרמו עקב שימוש רגיל בנכס לפי תנאי השמירה או עקב בלאי טבעי או מום שהיה בו בתחילת השמירה, אולם אין בהוראה זו כדי להפחית מאחריותו בשל רשלנותו.
פיצוי ושיפוי	5. (א) היה השומר אחראי לאבדן הנכס או לנזקו, זכאי בעל הנכס לפיצויים הניתנים בשל הפרת חוזה. (ב) לא היה השומר אחראי לאבדן הנכס או לנזקו, אך היה לו בשל אבדנו או נזקו זכות לפיצוי או לשיפוי כלפי צד שלישי, רשאי בעל הנכס לתבוע מן השומר את נזקו מתוך הפיצוי או השיפוי המגיע לשומר.
הרשאה לעת צורך	6. שומר רשאי לעשות כל פעולה דחופה ובלתי צפויה מראש הדרושה באופן סביר למניעת נזק העלול להיגרם לנכס, כאילו נתן לו בעל הנכס הרשאה לעשות כן.
שומר שמסר לשומר משנה	7. (א) שומר שמסר את הנכס לשומר משנה, רואים את מעשיו ומחדליו של שומר המשנה כמעשיו ומחדליו של השומר, ושומר המשנה אחראי גם כלפי בעל הנכס באותה מידה שהוא אחראי כלפי השומר.
שיפוי	(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו בין אם מסירת הנכס היתה ברשות בעל הנכס ובין אם היתה שלא ברשותו, ובלבד שאין בהן כדי לגרוע מאחריותו של השומר לפי סעיף 3 או לפי כל דין אחר.
עכבון	8. (א) בעל הנכס חייב לשפות שומר חנם וכן את המחזיק משכון או בטוחה אחרת, על ההוצאות הסבירות שהוציאו ועל ההתחייבויות שהתחייבו בהן באופן סביר עקב השמירה. (ב) כל שומר זכאי לשיפוי כאמור בסעיף קטן (א) עקב פעולה שעשה לפי סעיף 6.
קיזוז	9. לשומר תהא זכות עכבון על הנכס כדי המגיע לו מבעל הנכס עקב השמירה. 10. חובות שבעל הנכס והשומר חבים זה לזה עקב השמירה ניתנים לקיזוז.
בעל נכס שלא קיבלוהו בחזרה	11. שומר הזכאי להחזיר את הנכס לבעלו ועשה את המוטל עליו כדי להחזירו, אלא שבעל הנכס לא קיבלהו, רשאי לבקש מבית המשפט הוראות מה יעשה בנכס ויהא פטור מכל אחריות אם פעל בתום לב לפי הוראות בית המשפט; ואם היה שומר שכר או שואל, תהא אחריותו לאבדן הנכס או לנזקו וזכותו לשיפוי כשל שומר חנם, אף בלי שביקש הוראות מבית המשפט.
דין בעל מלון	12. (א) בסעיף זה – "מלון" - לרבות פנסיון ובית אירוח אחר; "בעל מלון" - לרבות מי שבידו ניהול של מלון; "אורח" - מי שניתן לו מקום לינה במלון. (ב) לענין נכסים של אורח הנמצאים במלון, דין בעל המלון כדין שומר שכר. (ג) היו הנכסים כספים, ניירות ערך או חפצי ערך אחרים, לא יחול סעיף קטן (ב) אלא

- אם הודיע עליהם האורח לבעל המלון ומסרם, לפי דרישתו, להחזקתו.
- (ד) בעל מלון פטור מאחריותו לפי סעיף זה, אם לא ניתנה לו הודעה על אבדן הנכס או על נזקו תוך זמן סביר לאחר שנודע על כך לאורח או שהיה עליו לדעת על כך.
- (ה) לבעל מלון תהא זכות עכבון על נכסי האורח הנמצאים במלון או שנמסרו להחזקתו לפי סעיף קטן (ג) כדי המגיע לו הן עקב השמירה והן עקב האירוח.
13. לענין חוק זה "בעל הנכס" כלפי שומר - כל מי שהשומר מחזיק את הנכס בשבילו. הגדרה
14. הוראות חוק זה יחולו על שמירת נכסים כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון, ובאין כוונה אחרת משתמעת מן ההסכם בין הצדדים. תחולה
15. הספר הששי של המגילה, חוץ מסעיף 770 - בטל. ביטול
16. תחילתו של חוק זה ביום כ"ו באלול תשכ"ז (1 באוקטובר 1967); על שמירת נכסים תחילה והוראות מעבר שהחלה לפני תחילת חוק זה יוסיף לחול הדין הקודם. תחילה והוראות מעבר

יעקב ש' שפירא
שר המשפטים

לוי אשכול
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 77, 89, 121, 122, 123, 133 ו-168 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – החוק), אני מתקין תקנות אלה:
פרק א': פרשנות

1. הגדרות

בתקנות אלה –

"בעל דירה" – כהגדרתו בסעיף 52 לחוק;

"הממונה" – הממונה על המרשם כמשמעותו בסעיף 118 לחוק;

"המנהל הכללי" – המנהל הכללי של משרד המשפטים;

"המרשם" – כמשמעותו בפרק ט' לחוק;

"הפנקסים" – הפנקסים כמשמעותם בסעיף 123 לחוק;

"חוק הג"א" – חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;

"חוק הנאמנות" – חוק הנאמנות, התשל"ט-1979;

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

"חלקה תלת-ממדית" – כהגדרתה בסעיף 14א לחוק;
2. הממונה

"חתימה אלקטרונית מאובטחת", "חתימה אלקטרונית מאושרת", "מסר אלקטרוני" – כהגדרתם בחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001;

"לשכה" – כמשמעותה בסעיף 115 לחוק;

"מועד" – כהגדרתו בפקודת המדידות;

"מוסד תכנון" – כהגדרתו בחוק התכנון;

"מוסמך בסמכויות רשם" – כמשמעותו בסעיף 116(ב) לחוק;

"מפקח" – מפקח על רישום מקרקעין כמשמעותו בסעיף 117(א) לחוק;

"נסח" – העתק מרישום הפנקסי המקרקעין המאושר על ידי לשכת רישום;

"עורך דין" – בעל רישיון לעריכת דין בישראל;

"פלט" – כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995;

"רואה חשבון" – כהגדרתו בחוק רואי חשבון, התשט"ו-1955;

"רשם" – כמשמעותו בסעיף 116(א) לחוק.

פרק ב': ארגון המרשם
3. הממונה

הממונה העומד בראש המרשם יפעל בסמכויות ובתפקידים שנקבעו לו בחוק ובתקנות לפיו.
4. המפקח

אלה סמכויותיו ותפקידיו של מפקח, נוסף על אלה שנקבעו לו לפי החוק:

 - (1) קביעת סדרי עבודה ופיקוח על עבודת עובדי לשכתו;
 - (2) פיקוח על ביצוע תפקידיהם של הרשמים שנתמנו ללשכות הרישום שבאזור סמכותו;
 - (3) ביצוע כל תפקיד שיטיל הממונה, בין על המפקחים כולם ובין עליו אישית.
5. הרשם

אלה סמכויותיו ותפקידיו של רשם, נוסף על אלה שנקבעו לו לפי החוק:

 - (1) ניהול הפנקסים בלשכת הרישום שעליה נתמנה;
 - (2) פיקוח על עבודת עובדי לשכת הרישום;
 - (3) ביצוע כל תפקיד שיטיל הממונה, בין על הרשמים כולם ובין עליו אישית.
6. מוסמך בסמכויות

(א) אלה סמכויותיו של המוסמך בסמכויות רשם:

 - (1) חתימת שטר ואישור עסקה לרישום לפי החוק ולפי תקנות 12, 13 ו-14;
 - (2) רישום הערות לפי החוק ולפי סימנים ג' עד ה', בפרק ג' שלהלן;
 - (3) ביטול הרישום של משכנתה לפי תקנה 72;
 - (4) ביצוע כל תפקיד אחר שיטיל עליו הרשם.

(ב) רשם רשאי להורות כי סוג של פעולות המוסמך בסמכויות רשם לא ייעשה אלא

באישור.

6. הממונה רשאי להורות כי סוג פעולות מסוים של רשם לא ייעשה אלא באישורו של המפקח; הוראה כאמור יכול שתהיה כללית או ללשכה מסוימת.
7. (א) אלה הם הפנקסים:
(1) פנקס זכויות;
(2) פנקס בתים משותפים;
(3) פנקס שטרות, לגבי מקרקעין בלתי מוסדרים.
- (ב) הפנקסים והרישומים בהם יכול שיתנהלו בכתב יד, בדפוס, בצילום, בסרט מגנטי או באמצעות מכשיר מכני, חשמלי או אלקטרוני אחר, ובכל שיטה המתאימה למערכת מיכון, ובכלל אלה מערכת המופעלת באמצעי אלקטרוני או כל אמצעי אחר, לרבות ידני.
8. הממונה יורה על אופן ניהול הפנקסים וצורת הרישום בהם.
- פרק ג': הליכי הרישום
- סימן א': רישום עסקאות**
9. (א) רישום עסקה ייעשה על פי בקשה כאמור בתקנת משנה (ב) ועל סמך שטר שנערך כדין בידי הצדדים לעסקה ואומת ואושר כאמור בתקנות אלה (להלן – שטר עסקה); השטר יודפס ויהיה לפי הטופס המתאים מבין הטפסים שהורה עליהם הממונה.
- (ב) בקשה לרישום עסקה במקרקעין תהא חתומה בידי בעל המקרקעין או בעל הזכות שהיא נושא העסקה, וכן תכלול פרטים באשר לתיאור המקרקעין, זיהוי הצדדים ובאי כוחם ומהות העסקה, והכל לפי הטופס המתאים מבין הטפסים שהורה עליהם הממונה, ותוגש לרשם הממונה על הלשכה שבה רשומים המקרקעין נושא העסקה.
- (ג) לבקשה יצורפו –
- (1) שטר עסקה, חתום כאמור בתקנה 14 או מוכן לחתימה, במקור והעתק ובמספר עותקים נוסף כמספר הצדדים לעסקה; לעניין פסקה זו, הגשה מקוונת של שטר סרוק אשר יאומת בחתימה אלקטרונית אחת או יותר, תיחשב כהגשת השטר במקור; הוגש השטר באופן מקוון כאמור, אין צורך בהגשת עותקים נוספים של השטר;
- (2) מסמכים מודפסים המוכיחים את כשירותם של החותמים על השטר, אם הוא עומד להיחתם שלא בידי צד לעסקה; הרשם רשאי להתיר קבלת מסמכים אף אם לא הודפסו, אם ראה כי בנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל לעשות כן, ובתנאים שקבע;
- (3) מסמכים להוכחה כי שולמו כל האגרות, המסים, הארנונות ושאר תשלומי החובה שתשלומם הוא תנאי לרישום עסקה במקרקעין;
- (4) הסכמתו לביצוע העסקה של צד שלישי, מקום שדרושה הסכמתו לפי דין או לפי תנאי ששימש יסוד לרישום קודם או על פי נתונים בפנקסים; הסכמתו של צד שלישי תהיה בכתב וחתמתו תאומת בדרך שמאמתים חתימת שטר עסקה.
10. (א) היה אחד הצדדים לעסקה תאגיד, יצורפו לשטר העסקה גם תעודות ומסמכים המעידים על קיום התאגיד, על כשירותו לבצע את העסקה שמבקשים לרשמה ועל החלטתו לבצעה, וכן מסמך בכתב מאת עורך דין או רואה חשבון המאשר כי התקיימו כל אלה ואשר מפרט את הגורמים המוסמכים לחתום בשמו של התאגיד; החתימות על גבי ההחלטה לביצוע העסקה יאומתו בידי עורך דין.
- (ב) היה אחד הצדדים לעסקה תאגיד זר, יצורף לשטר עסקה, נוסף על האישור האמור בתקנת משנה (א), גם אישור עורך דין הבקיא בדיני המדינה שהתאגיד רשום בה, כי התאגיד כשיר לבצע את הפעולה לפי אותם דינים.
11. (א) אם הרישום הקיים של מקרקעין אינו מבוסס על תכנית מאושרת כדין לפי חוק התכנון או לפי פקודת המדידות, תצורף לשטר גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד כאמור, או שאושרה לפי חוק התכנון, וכן בוקרה ואושרה לפי הוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח-1998 (להלן – תקנות המודדים); מפקח רשאי לפטור מבקש מחובה זו.
- (ב) היתה העסקה שרישומה מבוקש שכירות או זיקת הנאה בחלק מסוים ממקרקעין, תצורף לשטר העסקה גם תכנית שהוכנה ונחתמה בידי מודד, אף אם הרישום הקיים של המקרקעין מבוסס על תכנית מאושרת כדין לפי חוק התכנון או לפי פקודת המדידות.
12. (א) התייצבו הצדדים לעסקה לפני הרשם, יבדוק הרשם את המסמכים שהוגשו ויברר

ייחוד פעולות
למפקח
הפנקסים

צורת הרישום

הגשת עסקה לרישום

תק' תשע"ז-2017

רישום עסקאות
כשהחותם הוא

צירוף תכניות
מאושרות

אם העסקה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה.
(ב) ראה הרשם כי הצדדים זכאים לבצע את העסקה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה, יחתים את הצדדים על שטר עסקה ואמת את חתימותיהם בחתימת ידו, לאחר שזיהה אותם והסביר להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנע שנדבר הובן כראוי ושהם חותמים מרצונם.

חתימת השטר
בלשכה

13. נחתם שטר עסקה ואמת כאמור בתקנה 12(ב), יאשר הרשם את העסקה לרישום, יעבירה לביקורת ואם העסקה נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס.

אישור העסקה
לרישום
תק"תשע"ז-2017

13א. (פקעה).

(הוראת שעה)
תש"ף-2020

13ב. (פקעה).

(הוראת שעה)
תש"ף-2020

14. (א) התייצבו הצדדים לעסקה לפני עורך דין, יחתים אותם על שטר העסקה, ויאמת את חתימותיהם בחתימת ידו, לאחר שזיהה אותם והסביר להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנע שהדבר הובן כראוי ושהם חותמים מרצונם (בתקנה זו – אימות החתימות).

חתימת השטר בפני
עורך דין ורישום
העסקה

(ב) נוסף על אימות החתימות, יאשר עורך דין, בכתב, כי בדק את הפרטים המופיעים בשטר העסקה והמסמכים שצורפו לו כאמור בתקנות 9 ו-10 (בתקנה זו – המסמכים) ומצאם מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת; ואולם היו צדדים לעסקה מיוצגים בידי כמה עורכי דין רשאי כל עורך דין לאמת את חתימתו של צד לעסקה שהוא מייצג.

(ג) נחתם שטר העסקה ואמת כאמור בתקנות משנה (א) ו-(ב), יצרף עורך הדין את השטר לבקשה ולשאר המסמכים, ויגישם לרשם סמוך לאחר מועד האימות.

(ד) הוגש לרישום שטר העסקה שנחתם ואמת על פי תקנה זו, יבדוק הרשם את שטר העסקה והמסמכים שצורפו אליו, ויברר אם העסקה כשרה לרישום ואם הנתונים בפנקסים מאפשרים את רישומה.

(ה) ראה הרשם כי הצדדים זכאים לבצע את העסקה וכי אין מניעה לביצועה ולרישומה, יאשר הרשם את העסקה ויעבירה לביקורת, ואם נמצאה כשרה לרישום, היא תירשם בפנקס.

תק"תשע"ז-2017

(ו) הרשם רשאי להתנות את הגשת שטר העסקה לרישום בקבלת תצלום תעודת הזהות או מסמך מזהה אחר, להנחת דעתו, של מי שהגיש את השטר לרישום ושל הצדדים לעסקה.

15. (א) לא יהיה עורך דין מוסמך לאמת שטרי עסקה אם החליט שר המשפטים, על פי המלצת ועדה שמינה לכך בהודעה ברשומות (להלן – ועדת המלצות), לשלול ממנו את סמכות האימות לתקופה שקבע בהחלטתו או לצמיתות.

שלילת הסמכה
לאמת שטרי עסקה

(ב) ועדת המלצות תהיה של חמישה חברים כמפורט להלן:

(1) המנהל הכללי – יושב ראש;

(2) הממונה;

(3) שלושה חברים שימנה שר המשפטים בהמלצת לשכת עורכי הדין.

(ג) שלושה מחברי ועדת ההמלצות, ובהם היושב ראש, יהיו מניין חוקי בדיוניה.

(ד) ועדת המלצות תקבע בעצמה את סדרי דיוניה ואת נוהל עבודתה.

16. (א) המחתיים את הצדדים לעסקה יזהה אותם על פי תעודת זהות או דרכון בר-תוקף.

זיהוי צדדים לעסקה

(ב) ניתן להחתים צד לעסקה אף בלא הצגת תעודת זהות או דרכון כאמור אם הוכחה זהותו של החותם להנחת דעת המחתיים; המחתיים כך יציין עובדה זו בגוף השטר המאומת.

(ג) הוראות תקנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, על כל מקרה של קביעת זהותו של אדם לעניין תקנות אלה.

סימן ב': רישום ירושה

17. (א) לעניין סימן זה, "רישום ירושה" – לרבות רישום צו ירושה וצו קיום צוואה, הסכם חלוקת עיזבון כמשמעותו בסעיף 110 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק הירושה), צו חלוקת עיזבון כמשמעותו בסעיף 111 לחוק הירושה או צו מינוי מנהל עיזבון.

רישום ירושה על פי
בקשה

(ב) רישום ירושה ייערך על פי בקשה של מעוניין בדבר; על אף האמור, רישום הסכם חלוקת עיזבון כאמור בתקנת משנה (א) שאינו מאושר בידי בית משפט ייערך על פי בקשת כל

הגשת הבקשה	היורשים. 18. (א) הבקשה לרישום ירושה תוגש בלשכה שרשומים בה המקרקעין שלגביהם מבוקש הרישום.
רישום ירושה של שכירות מתבטלת	(ב) לבקשה יצורף צו ירושה, צו קיום צוואה, צו חלוקת עיזבון, הסכם חלוקת עיזבון או צו מינוי מנהל עיזבון, אם ניתן או אושר בידי בית משפט, בית דין דתי או רשם לענייני ירושה. (ג) מונה מנהל עיזבון, יגיש מנהל העיזבון את הבקשה לרישום ירושה או שהבקשה תוגש בהסכמתו. 19. (א) הוגשה בקשה לרישום ירושה של שכירות, וראה הרשם כי לפי תנאי השכירות רשאי המשכיר לבטלה בשל מותו של השוכר או אירוע הנובע ממותו, יעכב את רישום הירושה, ימציא למשכיר הודעה על הבקשה ויבקשו שיודיע את עמדתו בתוך ארבעה עשר ימים מיום קבלת ההודעה.
'תחולת סימן א	(ב) הודיע המשכיר לרשם, בתוך התקופה האמורה, על התנגדותו לרישום הירושה, לא תירשם הירושה אלא על פי צו מפורש של בית משפט מוסמך או אם הודיע המשכיר לאחר מכן על הסכמתו לרישומה. (ג) לא הודיע המשכיר על התנגדותו, או הודיע על הסכמתו לרישום הירושה, יורה הרשם על רישום הירושה כמבוקש. 20. הוראות סימן א' יחולו, בשינויים המחויבים, על רישום ירושה לפי סימן זה, ולעניין זה יראו את הבקשה לרישום ירושה כשטר עסקה.
רישום הערת אזהרה	סימן ג': רישום הערות ומחיקות 21. (א) רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק יהיה על פי בקשה חתומה על ידי המתחייב או הזכאי, המאומתת בידי עורך דין או רשם, בדרך שמאמתים שטר עסקה; הבקשה תוגש לרישום בלשכה שרשומים בה המקרקעין שלגביהם מבוקש רישום ההערה. (ב) לבקשה יצורפו מסמכים אלה: (1) התחייבות בכתב כמשמעותה בסעיף 126 לחוק; הוגשה הבקשה בידי המתחייב והזכאי יחד, רשאי הממונה לפטור את המבקשים מן החובה לצרף התחייבות כאמור בפסקה זו, בתנאים שקבע; (2) אין המתחייב בעל הזכות הרשומה – כתב הסכמה לרישום ההערה, בחתימת בעל הזכות הרשומה, המאומתת בידי עורך דין או רשם; (3) מסמכים המוכיחים את זהות כל מי שחתם על ההתחייבות, לרבות מסמכי תאגיד כאמור בתקנה 10, לפי העניין. 22. (א) בקשה למחיקת הערת אזהרה כאמור בסעיף 132(א)(1) לחוק, תוגש ללשכה שרשומה בה ההערה שאותה מבקשים למחוק, והיא תאומת בידי עורך דין או רשם בדרך שמאמתים שטר עסקה. (ב) לבקשה כאמור בתקנת משנה (א) יצורפו מסמכים כאמור בתקנה 21(ב)(3).
סמכות הרשם לדרוש מסמכים	23. לא היה בבקשה ובמסמכים שהוגשו לפי סימן זה כדי להוכיח, להנחת דעתו של הרשם, כי התקיימו התנאים הקבועים בחוק לרישום ההערה או למחיקתה, לפי העניין, רשאי הרשם לבקש כי יוגשו לו מסמכים נוספים, ככל שיידרשו.
הערה על צורך בהסכמה	24. הוראות סימן זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על רישום הערות לפי סעיף 128 לחוק ומחיקתן.
הערות נוספות על ההערות שבחוק	סימן ד': רישום הערות נוספות 25. ההערות המפורטות בסימן זה יירשמו בידי הרשם נוסף על ההערות שנקבעו בסימן ב' של פרק ט' לחוק ובכל דין אחר.
הערה על ביטול הרשאה	26. על פי בקשת שולח, ירשום רשם הערה על ביטול הרשאה שאינה בלתי חוזרת כאמור בסעיף 14(ב) לחוק השליחות, התשכ"ה-1965.
הערה על ייעודם של מקרקעין	27. (א) לפי בקשת יושב ראש מוסד תכנון ירשום רשם הערה על הייעוד או על השימוש שנקבע למקרקעין פלוניים מכוח חוק התכנון, או על הוראה של תכנית או תנאי בהיתר שניתנו לפי חוק התכנון.
הערה על מקלט או מחסה	(ב) בוטל הייעוד או השימוש שנרשם כאמור, או שונו הוראות של תכנית או תנאים בהיתר, יורה רשם, לפי בקשת מי שביקש את רישום ההערה, על מחיקתה. 28. (א) על פי בקשת הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים מקרקעין פלוניים, או על פי בקשת מפקד הג"א ירשום רשם הערה כי אותם מקרקעין, או חלק מסוים בהם, נועדו לשמש מקלט או מחסה ציבורי כמשמעותם בחוק הג"א.

(ב) בוטלה הועדת מקרקעין למקלט או למחסה ציבורי, יורה רשם על מחיקת ההערה, לבקשת הרשות המקומית, מפקד הג"א, ועדת הערר האמורה בסעיף 13(ד) לחוק הג"א או אדם המעוניין באותם מקרקעין, שצורפו לה תעודות המוכיחות את ביטול הועדת המקרקעין כאמור.

29. (א) על פי בקשת מוסד תכנון, ירשום רשם הערה בדבר אי-התאמת בניין להיתר שנתן מוסד התכנון על פי הוראות חוק התכנון.

(ב) רשם רשאי להורות על מחיקת הערה שנרשמה כאמור בתקנת משנה (א), על פי בקשת מוסד התכנון שביקש את רישומה של ההערה, או על פי בקשת אדם המעוניין באותם מקרקעין, שצורפו לה תעודות המוכיחות כי עילת ההערה התבטלה.

30. (א) נרשמו מקרקעין או חלק מסוים מהם כנכסי הקדש ציבורי בפנקס ההקדשות הציבוריים, כמשמעותם בחוק הנאמנות, יודיע על כך רשם ההקדשות לרשם, והרשם ירשום הערה בדבר קיומו של רישום כאמור.

(ב) נמחק הקדש מפנקס ההקדשות הציבוריים, יודיע על כך רשם ההקדשות לרשם, והרשם יורה על מחיקת ההערה.

סימן ה': רישום פסקי דין וצווים

31. רשם ירשום כל פסק דין, צו או החלטה אחרת של בית משפט, אם הורה בית המשפט על רישומה, או אם קיימת בדין הוראה המחייבת את רישומם בפנקסים.

32. רשם ירשום פסק דין, צו או החלטה אחרת של רשות המוסמכת להורות על רישום החלטותיה, אם הורתה הרשות על הרישום או שקיימת בדין הוראה המחייבת את רישומם בפנקסים.

33. פסק דין, צו או החלטה, כאמור בתקנות 31 או 32, יכול שיוגשו לרישום במישרין בידי בית המשפט או הרשות, לפי העניין, או בידי אדם מעוניין המבקש זאת.

סימן ו': רישום זכות קדימה ומימושה

34. זכות קדימה על פי הסכם כאמור בסעיף 99 לחוק תירשם בדרך שנרשמת עסקה, והוראות סימן א' יחולו על רישומה בשינויים המחויבים.

35. (א) יורש המבקש לרשום זכות קדימה כאמור בסעיף 100(ב) לחוק, יגיש את בקשתו לרשם; לבקשה יצורף העתק מצו הירושה או צו קיום הצוואה, לפי העניין.

(ב) המבקש יציין בבקשתו לגבי חלקם של אילו יורשים הוא מבקש לרשום את זכות הקדימה, או אם הוא מבקש לרשמה לגבי חלקם של כל שאר היורשים.

(ג) ראה הרשם, על פי צו ירושה או צו קיום צוואה ועל פי ראיות נוספות שהוגשו לו, כי בקשת היורש בדין יסודה, תירשם זכות הקדימה.

36. קיבל רשם העתק מהצעה שנשלחה לבעל זכות קדימה כאמור בסעיף 102(א) לחוק, ירשום הרשם הערה על כך.

37. בעל זכות קדימה שקיבל הצעה כאמור בתקנה 36, וביקש להפקיד בידי רשם את המחיר הנדרש, ימסור לרשם העתק מן ההודעה ששלח למציע על הסכמתו לרכוש את המקרקעין כמוצע, אישור מסירת ההודעה בדואר רשום והמחאה לזכות המציע ולהנחת דעתו של הרשם על הסכום הנקוב בהצעה כתמורת המקרקעין או הזכות; רשם ירשום הערה על ההפקדה ויודיע עליה למציע.

38. שילם בעל זכות קדימה למציע את המחיר הנדרש, ימסור לרשם אישור של המציע על קבלת הסכום או אישור על מסירתו למציע באמצעות הדואר.

39. הופקד המחיר בידי הרשם כאמור בתקנה 37 או הומצאה לרשם הודעה על תשלום למציע כאמור בתקנה 38, יחולו על ביצוע העסקה ורישומה הוראות סימן א', בשינויים המחויבים.

סימן ז': רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה

40. (א) הסכם שיתוף כאמור בסעיף 29(א) לחוק יירשם על פי בקשה חתומה בידי כל בעלי הזכות המשותפת, ומאומתת בדרך שמאמתים שטר עסקה; לבקשה יצורף הסכם שיתוף חתום בידי כל הבעלים.

(ב) הוראות סימן א' יחולו על רישום הסכם שיתוף, בשינויים המחויבים.

41. זיקת הנאה על פי חוזה תירשם בדרך שנרשמת עסקה והוראות סימן א' יחולו, בשינויים המחויבים.

42. המפקח ייתן חוות דעת כאמור בסעיף 42(א) לחוק, לאחר שהומצאו לו להנחת דעתו, מסמכים אלה:

הערה על אי-התאמה

הערה על נכסי הקדש ציבורי

רישום פסקי דין והחלטות אחרות של בתי משפט רישום החלטות וצווים של רשויות אחרות

הגשת המסמך

זכות קדימה על פי הסכם

רישום זכות קדימה של יורש

הערה על הצעה לרכישת מקרקעין

הפקדת מחיר

הודעה על תשלום למציע

ביצוע ההעברה

רישום הסכם שיתוף

רישום זיקת הנאה

חוות דעת לעניין פירוק שיתוף דרך הפיכה לבית משותף

- (1) החלטת בית המשפט שנתבקשה בה חוות הדעת;
- (2) תשריט הבית, מאושר על ידי מוסד תכנון, או תשריט אחר הנותן, תמונה נאמנה של הבית ודירותיו;
- (3) כל מסמך אחר הנחוץ לו למתן חוות הדעת.

סימן ח': רישום ראשון, חידוש רישום ותיקון שטח או גבולות

43. (א) בקשה לרישום ראשון של מקרקעין תוגש למפקח באמצעות הרשם שבתחום לשכתו נמצאים אותם מקרקעין.

בקשה לרישום ראשון

(ב) לבקשה יצורפו –

(1) תשריט המקרקעין שהכין מודד וכן בוקר ואושר לפי הוראות תקנות המודדים, חתום בידי כל בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים, כשהחתימות מאומתות בידי עורך דין; לא עלה בידי מגיש הבקשה להחתים את בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים כאמור, יצרף לבקשה תצהיר מפורט ומנומק בדבר הסיבות לכך;

(2) טופס תיאור כללי של הקרקע חתום בידי המרכז למיפוי ישראל, שפורטו בו גבולות המקרקעין, להנחת דעתו של המפקח;

(3) העתק מרישום המקרקעין ברישומי מס רכוש וקרן פיצויים, או אישור של מנהל מס רכוש וקרן פיצויים או מטעמו כי המקרקעין אינם רשומים בפנקסיו; הוראות פסקה זו לא יחולו על בקשה המוגשת מטעם המדינה;

(4) מסמכים המוכיחים את זכויותיו של המבקש לגבי המקרקעין נושא הבקשה;

(5) רשימה שפורטו בה שמו ומענו, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם שיש לו זכות במקרקעין סמוכים הטעונה רישום בפנקס;

(6) רשימה המפרטת את שמו ומענו, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם, זולת המבקש, שיש לו זכות באותם מקרקעין הטעונה רישום בפנקס.

(ג) המבקש יגיש כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

44. (א) בקשה לחידוש רישום תוגש למפקח באמצעות הרשם שבלשכתו היו רשומים המקרקעין לפני שהושמד או טושטש הרישום.

בקשה לחידוש רישום

(ב) לבקשה יצורפו –

(1) נסח מהרישום הקודם של המקרקעין, שטר קניין, תעודת רישום או כל מסמך אחר המעיד על הרישום של המקרקעין לפני שהושמד או טושטש;

(2) רשימה שפורטו בה שמו ומענו, ככל שהמען ידוע למבקש, של כל אדם שיש לו זכות באותם מקרקעין הטעונה רישום בפנקס;

(3) תצהיר לאימות המסמכים האמורים בפסקה (1) והרשימה האמורה בפסקה (2).

(ג) מגיש הבקשה ימציא כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

45. (א) בקשה לתיקון רישום לא נכון של שטח או גבולות של מקרקעין לא מוסדרים, תוגש למפקח באמצעות הרשם שבלשכתו רשומים המקרקעין.

בקשה לתיקון שטח או גבולות

(ב) בבקשה יפורטו כל העובדות המשמשות יסוד לתיקון המבוקש ויצורפו לה –

(1) תשריט המתאר את המקרקעין ואת התיקון המבוקש, שהוכן ונחתם בידי מודד, וכן בוקר ואושר ככשר לרישום לפי תקנות המודדים, החתום בידי כל בעלי המקרקעין הסמוכים, כשהחתימות מאומתות בידי עורך דין; לא עלה בידי מגיש הבקשה להחתים את בעלי הזכויות במקרקעין הסמוכים כאמור, יצרף לבקשה תצהיר מפורט ומנומק בדבר הסיבות לכך;

(2) נסח מאושר מרישום המקרקעין בפנקסי מס רכוש וקרן פיצויים ובפנקסי הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין, או אישור מאת מנהל מס רכוש וקרן פיצויים וראש הרשות המקומית כי המקרקעין אינם רשומים בפנקסיהם;

(3) רשימה שפורטו בה שמו ומענו של כל אדם, זולת המבקש, שיש לו זכות באותם מקרקעין;

(4) רשימה שפורטו בה פרטי הרישום של כל המקרקעין הסמוכים וכן שמו ומענו של כל אדם שיש לו זכות בהם;

(5) נסחי הרישום של המקרקעין הגובלים, ככל שאלה רשומים;

(6) תצהיר לאימות העובדות שפורטו בכתב הבקשה והרשימות האמורות

בפסקאות (3) ו-(4).

- (ג) המבקש יגיש כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.
46. נוסף על פרסום הודעה ברשומות, כאמור בסעיף 136(א) לחוק, יורה מפקח על מסירת הודעה על בקשה לפי סימן זה לכל אדם זולת המבקש שנכלל ברשימה שצורפה לבקשה כבעל זכות במקרקעין (בסימן זה – מעוניין), וכן ליועץ המשפטי לממשלה אם הבקשה לא הוגשה מטעם המדינה, ורשאי הוא להורות על פרסום הבקשה בעיתונים.
47. (א) התנגדות לרישום, לחידוש רישום או לתיקון רישום מבוקש לפי תקנות 43 עד 45, תוגש בשני עותקים ובצירוף עותק אחד לכל מעוניין; הוגשה בקשה או התנגדות קודמת, על ידי כמה מבקשים או מתנגדים לא יצורף אלא עותק אחד לכל אותם מבקשים או מתנגדים.
- (ב) בכתב התנגדות יצוינו –
- (1) שמו של המתנגד, מספר זהותו, מענו ומען למסירת מסמכים;
- (2) הרצאה תמציתית של טענות המתנגדים.
- (ג) העתק כתב ההתנגדות יימסר מטעם המפקח לכל מעוניין.
48. תמה התקופה להגשת התנגדות שנקבעה בסעיף 136(ב) לחוק, ולא הוגשה התנגדות, ושוכנע המפקח כי מן הדין הוא לרשום את המקרקעין, לחדש את רישומם או לתקן את הרישום הקיים, כמבוקש, ייתן צו לרישום, לחידוש רישום או לתיקון הרישום, לפי העניין.
49. (א) תמה התקופה להגשת התנגדות שנקבעה בסעיף 136(ב) לחוק, והוגשה התנגדות, יקבע מפקח מועד לדיון ויזמין את המבקש והמתנגד.
- (ב) בעת הדיון ישמע מפקח תחילה את טענות המתנגד ולאחר מכן את טענות המבקש; המפקח רשאי, ככל שהדבר ייראה לו דרוש, להתיר למתנגד להשיב לטענות המבקש.
- (ג) המפקח רשאי, בכל שלב של הליכים לפי סימן זה, להורות על הגשת טענות בכתב, נוסף על הטענות בעל פה או במקומן.
50. (א) שמע המפקח את טענות המתנגד וראה כי אין בהן לכאורה כדי להצדיק את דחיית הבקשה, הוא רשאי לתת את הצו לרישום המקרקעין כמבוקש בלי לשמוע את טענות המבקש.
- (ב) בתום הדיון רשאי המפקח לתת צו לרישום המקרקעין, לחידוש הרישום או לתיקון הרישום הקיים, לפי העניין, או לדחות את הבקשה.
51. החלטה מנומקת של המפקח תימסר למבקש ולמתנגדים סמוך ככל האפשר לאחר מתן ההחלטה.
52. בצו לרישום מקרקעין, לחידוש הרישום או לתיקון הרישום הקיים לפי סימן זה יפורטו כל הפרטים שייכללו ברישום המקרקעין, ברישום מחדש או בתיקון הרישום הקיים ובכלל זה הפרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, המשכנתאות, זיקות ההנאה וכל שאר הזכויות הנרשמות בפנקסים.
53. ניתן צו לפי סימן זה, ואין ערר עוד או ערעור עליו, יעבירו המפקח לרשם והרשם ירשום את המקרקעין לפי הוראות הצו.

מסירת הודעה לבעלי הזכויות

הגשת התנגדות

מתן צו רישום במקרה שלא הוגשה

דיון כשהוגשה התנגדות

החלטת המפקח

מסירת ההחלטה

תוכן הצו

ביצוע הרישום

הגשת בקשה לרישום בפנקס הבתים המשותפים

מתן צו רישום

סימן ט': רישום בית משותף, תיקון הרישום וביטולו

54. (א) בקשה לרישום בית בפנקס הבתים המשותפים תוגש למפקח שבתחום לשכתו נכללים המקרקעין שלגביהם מוגשת הבקשה, בשני עותקים זולת אם הורה המפקח להגישה במספר עותקים גדול יותר.
- (ב) לבקשה יצורפו –
- (1) תשריט הבית, מאושר על ידי מוסד תכנון, או תשריט אחר הנותן, להנחת דעתו של המפקח, תמונה נאמנה של הבית ודירותיו;
- (2) תקנון הבית או הודעה שהמבקשים מאמצים את התקנון המצוי;
- (3) המלצה למינוי נציגות זמנית לבית המשותף;
- (4) כל מסמך אחר הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.
55. (א) ראה המפקח כי התקיימו כל התנאים למתן צו רישום כמפורט בסעיף 143 לחוק, וכי הבית ראוי להירשם בפנקס הבתים המשותפים כאמור בסעיף 142 לחוק ייתן את צו הרישום.
- (ב) בצו הרישום יציין המפקח אם הבית נרשם על סמך תשריט מאושר על ידי מוסד התכנון או על סמך תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1).
56. נתן המפקח צו רישום כאמור בתקנה 55, צו לתיקון צו רישום כאמור בתקנה 59, או צו לביטול רישום כאמור בתקנה 60, ואין ערר עוד או ערעור עליו, יעבירו לרשם, והרשם ירשום

את הצו בפנקסים לפי הוראות צו הרישום; במועד רישום צו רישום כאמור בתקנה 55 או צו לתיקון צו רישום, כאמור בתקנה 59 ירשום הרשם בפנקס הבתים המשותפים, לגבי כל חלקה בבית המשותף, או לגבי כל חלקה בבית המשותף שהצו לתיקון צו רישום מתייחס אליה, לפי העניין, אם הצו ניתן על סמך תשריט מאושר על ידי מוסד התכנון או על סמך תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1).

רישום צו

57. (א) הוגשה למפקח בקשה לרשום שני בתים או יותר כבית משותף אחד, כאמור בסעיף 142(ב) לחוק, וראה המפקח כי מהתשריט שצורף לבקשה נובע, על פני הדברים, שהחלקה או החלקות שעליהן הוקמו הבתים אינן ניתנות לחלוקה כאמור באותו סעיף, ייתן צו רישום, ובלבד שנתמלאו התנאים האחרים למתן הצו.

בית משותף המורכב מבתיים אחדים ת"ט (מס' 2)

(ב) לא ראה המפקח כאמור בתקנת משנה (א), יורה למבקש להמציא את הבקשה למוסד התכנון שבתחום סמכותו נמצאים המקרקעין שלגביהם הוגשה הבקשה, ולא ייתן צו רישום כמבוקש אלא אם כן קבע מוסד התכנון כי החלקה או החלקות אינן ניתנות לחלוקה כאמור בסעיף 142(ב) לחוק.

(ג) קבע מוסד התכנון כי החלקה או החלקות אינן ניתנות לחלוקה כאמור, ייתן המפקח את צו הרישום, ובלבד שנתמלאו התנאים האחרים למתן הצו.

58. בעל דירה או בעל זכות בדירה, המבקש תיקון צו הרישום, יצרף לבקשתו –

בקשה לתיקון צו רישום

(1) תשריט הבית, כולו או חלקו, כפי שיוזמה מפקח, מאושר על ידי מוסד תכנון; מפקח רשאי, מטעמים מיוחדים, להתיר צירוף של תשריט אחר, הנותן להנחת דעתו תמונה נאמנה של הבית המשותף על דירותיו או חלקו, לפי העניין;

(2) העתק של הבקשה בעבור כל בעל דירה ובעל זכות בדירה בבית המשותף, זולת המבקש;

(3) כל מסמך אחר הנוסף, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

59. (א) הוגשה בקשה לתיקון צו רישום בפנקס הבתים המשותפים, ימסור המפקח הודעה על כך לפי העניין, לכל בעל דירה ולכל בעל זכות בדירה, זולת המבקש, ויצוין בה כי באפשרותו לטעון את טענותיו לבקשה ויצרף אליה העתק מהבקשה.

הגשת טענות והחלטת המפקח בבקשה לתיקון צו

(ב) בעל דירה רשאי, בתוך חמישה עשר ימים מהיום שבו נמסרה לו ההודעה, להגיש למפקח טענות בכתב בקשר לבקשה.

(ג) המפקח ידון בבקשה ובטענות שהוגשו לו, אם הוגשו, על סמך החומר בכתב שהוגש לו, בלי לשמוע את הצדדים, ואולם הוא רשאי, מטעמים מיוחדים, להורות על קיום דיון לפניו.

(ד) לאחר הדיון בטענות כאמור בתקנת משנה (ג) או עם תום המועד להגשת טענות – אם לא הוגשו, ייתן המפקח צו לתיקון צו הרישום או ידחה את הבקשה.

(ה) כללה הבקשה לתיקון צו הרישום תשריט מתוקן, יחולו על הצו לתיקון צו הרישום הוראות תקנה 55(ב), בשינויים המחויבים.

60. בעלי הדירות בבית משותף המבקשים כולם לבטל את רישומו של הבית בפנקס הבתים המשותפים, יצרפו לבקשתם העתק מהבקשה בעבור כל בעל זכות בדירה מדירות הבית המשותף, זולת בעלי הדירות.

בקשה לביטול הרישום בפנקס הבתים המשותפים

61. הוגשה בקשה לביטול הרישום בפנקס הבתים המשותפים, כאמור בתקנה 60, או שהמפקח התכוון לבטל את הרישום מיוזמתו משראה שהבית אינו ראוי עוד לרישום בפנקס כאמור בסעיף 146 לחוק, ימסור המפקח הודעה על כך לכל בעל דירה ולכל בעל זכות בדירה, ומשעשה כן יחולו הוראות תקנה 59, בשינויים המחויבים.

הגשת טענות בהליך לביטול הרישום

62. משהוגשה בקשה לרישום בית הנמצא בבעלות משותפת של כמה בני אדם, רשאי מפקח, לאחר שהומצאו לו הוכחות כאמור בתקנה 9(ג)(2) עד (4), לצוות בצו הרישום על העברת חלקים בלתי מסוימים בדירות משותף לשותף.

רישום בית שבבעלות משותפת

63. המפקח רשאי בצו הרישום, לצוות כי הבעלות בדירה שהיתה מוכרת לחוכר ערב הרישום תירשם בשם החוכר כאמור בסעיף 143(ג) לחוק, אם נתבקש לכך על ידי הבעל והחוכר ואם שוכנע כי ביטול החכירה והעברת הבעלות נעשים עקב הרישום בפנקס הבתים המשותפים בלבד.

העברת בעלות לחוכר

סימן י': חלוקה, פיצול ואיחוד

64. בסימן זה –

הגדרות

"חלוקה חדשה" – כמשמעותה בסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ולרבות איחוד כמשמעותו בסימן האמור;

"פעולת תכנון" – חלוקה, פיצול או איחוד של חלקות כמשמעותן בפרק ד' לחוק התכנון;

"תכנית לצורכי רישום", "טבלת הקצאה", "טבלת הקצאה ואיזון" – כמשמעותם בתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009;
"תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום" – כהגדרתה בתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), התשע"ו-2016.

תק' תשפ"א-
תכנ

64. חלקה תלת-ממדית תירשם במקרקעין מוסדרים, כהגדרתם בחוק, בלבד.

רישום חלקה
תלת-ממדית
במקרקעין מוסדרים
תק' תשפ"א-2020

רישום פעולת תכנון

65. (א) רישום פעולת תכנון ייעשה על סמך בקשה החתומה בידי כל בעלי המקרקעין שבתחומם מתבצעת אותה פעולה; חתימת הבעלים תאומת בידי מי שהוסמך לפי סימן א' לאמת חתימה על שטר.

(ב) לבקשה יצורפו מסמכים אלה:

תק' תשפ"א-
תכנ

(1) תכנית לצורכי רישום או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, מאושרת בהתאם לחוק התכנון וחתומה בידי יושב ראש מוסד התכנון המאשר כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר פעולת התכנון;

תק' תשפ"א-
תכנ

(2) תכנית לצורכי רישום או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, ומאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות;

תק' תשפ"א-
תכנ

(3) במקרקעין לא מוסדרים – טופס תיאור כללי של הקרקע המתייחס למקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון, חתום בידי מי שמוסמך לכך במרכז למיפוי ישראל;

(4) סדר פעולות, הכולל את הפעולות המבוקשות לביצוע ולרישום על פי סדרן, בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (1), וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד או ייחוד זיקות הנאה, לפי הצורך; רשם רשאי לפטור מחובת הגשת מסמך כאמור, אם ראה כי בנסיבות המקרה ראוי וצודק לעשות כן;

(5) כל מסמך אחר הדרוש למתן החלטה בבקשה.

(ג) את התכניות לצורכי רישום המנויות בתקנת משנה (ב) (1) ו-(2) ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.

רישום חלוקה חדשה

66. (א) רישום חלוקה חדשה ייעשה על פי בקשה החתומה ביד יושב ראש מוסד התכנון שאישר את החלוקה, ויצורפו לה מסמכים אלה:

(1) סדר פעולות האיחוד והחלוקה, הכולל את פירוט הפעולות על פי סדרן בהתאמה לתכנית לצורכי רישום כאמור בפסקה (5) וכן הוראות בדבר ייחוד שעבוד וייחוד או ביטול זיקות הנאה, בהתאם לצורך;

תק' תשפ"א-
תכנ

(2) הוראות ותשריט התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, ובכלל זה הוראות בדבר רישום זיקות הנאה ושעבודים אחרים, וכן הוראות ליצירת מגרש תלת-ממדי או איחוד וחלוקה של חלקה תלת-ממדית בתחום התכנית, הנושאים חותמת בדבר אישורם על ידי מוסד התכנון;

(3) העתק טבלת ההקצאה או טבלת הקצאה והאיזון של התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה, לפי העניין, הנושאת חותמת של מוסד התכנון בדבר אישורה;

תק' תשפ"א-
תכנ

(4) תכנית לצורכי רישום או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, ומאושרת בהתאם לחוק התכנון וחתומה ביד יושב ראש מוסד התכנון כתואמת את התכנית שקבעה את ההוראות בדבר האיחוד והחלוקה;

תק' תשפ"א-
תכנ

(5) תכנית לצורכי רישום או תכנית תלת-ממדית לצורכי רישום, לפי העניין, הכוללת את המקרקעין שמבוצעת בהם החלוקה החדשה, ומאושרת ככשרה לרישום על פי פקודת המדידות;

(6) כל מסמך אחר הדרוש למתן החלטה בבקשה.

(ב) את התכניות לצורכי רישום או התכניות התלת-ממדיות לצורכי רישום, המנויות בתקנת משנה (א) (4) ו-(5) ניתן להגיש על גבי תשריט אחד.

תק' תשפ"א-
תכנ

67. (א) היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת תכנון או חלוקה החדשה, לפי העניין, מוכרים או משועבדים במשכנתה או בזיקת הנאה או בזכות קדימה, או כפופים להערה

שנרשמה, יפרט הרשם את הפרטים בדבר רישומן של זכויות או הערות כאמור בחלקה או בחלקות שייווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

הוראות כלליות

(ב) היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין, רשומים בפנקס הבתים המשותפים, יפרט מפקח את הפרטים בדבר רישומו או תיקונו של צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים, והוא רשאי להורות על הגשת תשריט מתוקן של הבית המשותף, בחלקה או בחלקות שייווצרו לאחר רישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, לפי העניין.

(ג) הוקצו מקרקעין לפי טבלת הקצאה ואיזון, לפי טבלת הקצאה, או בהתאם לפעולת התכנון, לפי העניין, וקודם לרישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה הועברה לאחר הבעלות בהם, כולה או חלקה, ונרשמה בפנקסי המקרקעין, יבוא הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין במקום הבעלים הרשום בטבלאות האמורות, והחלוקה החדשה תירשם בהתאם, וכפי שיוורה הרשם.

(ד) בכפוף להוראות סימן זה, משראה רשם כי הומצאו כל המסמכים הדרושים לרישום פעולת התכנון או החלוקה החדשה, וכי אין מניעה לרישומה, ירשום את פעולת התכנון או החלוקה החדשה כפי שאושרה.

סימן י"א: ביטול רישומים

68. ראה רשם כי מבנים או נטיעות רשומים בנפרד מן הקרקע על שם אדם אחד, יורה על ביטול הרישום וירשום את המבנים או הנטיעות והקרקע כיחידה אחת.

מחוברים שנרשמו בנפרד מהקרקע

69. ראה רשם כי זכות במקרקעין מוזגה בזכות אחרת שבאותם המקרקעין, רשאי הוא למזג את הרישומים.

מיזוג זכויות

70. מפקח רשאי, על פי בקשת צד מעוניין או על פי הודעת רשם, ולאחר שנתן הזדמנות לכל אדם שזכותו עלולה להיפגע מכך להביא לפניו את טענותיו וראיותיו, לבטל רישום בפנקסים, אם נוכח שהזכות הרשומה פקעה, בין מכוח דין ובין משום שהסתיימה התקופה שנקבעה לתוקפו של הרישום ובין בשל מאורע שנקבע כמפקיע תוקפו של רישום.

ביטול זכות רשומה

71. (א) רישום ניתן לביטול על פי בקשת הצדדים, ובלבד שחתמו על שטר ביטול בדרך שחותמים על שטר עסקה.

ביטול רישום בידי הצדדים

(ב) על אף האמור בתקנת משנה (א) –

(1) מפקח רשאי להורות על ביטולו של הרישום על פי בקשתו של בעל הזכות המתבטלת בלבד, אם ראה כי בנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל לעשות כן, ובתנאים שהורה;

(2) רשם רשאי להורות על ביטול הרישום של משכנתה על פי בקשת בעל המשכנתה שהוא תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

(הוראת שעה)
 תש"ף-2020

72. (א) ממשכן המבקש לפדות את חובו על ידי הפקדת המגיע ממנו בידי הרשם והפקעת המשכנתה, כאמור בסעיף 89 לחוק, יגיש לרשם בקשה על כך ויצרף לה:

הפקעת משכנתה בעקבות הפקדה

(1) שטר המשכנתה או העתק מאושר שלו;

(2) ראיות לסירובו של בעל המשכנתה לקבל את החוב מהממשכן, או לאי-יכולתו של הממשכן לסלק את החוב לבעל המשכנתה אף שנקט צעדים סבירים לעשות כן;

(3) ראיה על סכום החוב וכל סכום אחר המגיע לבעל המשכנתה לפי תנאיה או המחאה להנחת דעתו של הרשם.

(ב) הממשכן יפקיד על פי הוראת הרשם את המגיע ממנו לפי תקנת משנה (א)(3) לפי הוראות החשב הכללי במשרד האוצר או מי שהוא הסמיכו לכך.

(ג) רשם ימסור הודעה לבעל המשכנתה על ההפקדה ויזמין להופיע בלשכה לקבלת המופקד ולחתימת שטר פדיון המשכנתה בתוך תקופה שנקבעה בהודעה ושלא תפחת מחמישה עשר ימים; לא היה מענו של בעל המשכנתה ידוע לרשם, יפרסם הרשם את ההודעה בשני עיתונים יומיים, ויכול הרשם לפטור מחובת הפרסום כאמור אם ראה שבנסיבות המקרה יהיה זה צודק ויעיל לעשות כן.

(ד) הופיע בעל המשכנתה בתוך התקופה שנקבעה בהודעה, ישלם לו הרשם את המגיע לו ויחתימו על שטר פדיון המשכנתה; לא הופיע כאמור או שהופיע אך סירב לחתום על השטר, וראה הרשם כי אין מניעה להפקעת המשכנתה, לא בדין ולא בתנאי המשכנתה או ברישום בפנקסים, יורה על הפקעתה ומחיקתה בהתאם לכך.

73. (א) בקשה למחיקת עיקול כאמור בסעיף 157א לחוק יגיש מי שהעיקול נרשם לזכותו (בתקנה זו – הזוכה) או בעל הזכות המעוקלת.

מחיקת עיקולים

(ב) לבקשה יצורפו מסמכים אלה :

- (1) העתק מהודעת העיקול מאושר כמתאים למקור על ידי לשכת הרישום ;
- (2) הוגשה הבקשה על ידי בעל הזכות המעוקלת בלבד – כתב הסכמה החתום ביד הזוכה, מאומת בידי עורך דין בדרך שמאמתים שטר עסקה, או תצהיר של בעל הזכות המעוקלת המפרט את הסיבות שבעטיין לא היה ניתן לקבל את הסכמת הזוכה, לרבות הניסיונות שנעשו לאתר את מענו ;
- (3) כל מסמך אחר הדרוש, להנחת דעתו של הרשם, למתן החלטה בבקשה.
- (ג) החליט הרשם למחוק את העיקול, ישלח הודעה על כך לזוכה, ארבעים וחמישה ימים לפחות לפני המחיקה ; החליט הרשם כאמור על סמך בקשה שלא צורף לה כתב הסכמה כאמור בתקנת משנה (ב), בשל חוסר אפשרות לאתר את הזוכה, והשתכנע הרשם כי נעשו מאמצים סבירים לאתר את מענו, יורה הרשם על פרסום הודעה כאמור בשני עיתונים יומיים, ארבעי וחמישה ימים לפחות לפני המחיקה.

פרק ד' : עררים

74. (א) התקופה להגשת ערר לממונה על החלטת רשם או מפקח, כאמור בסעיף 121 לחוק, היא חמישה עשר ימים מן היום שנמסרה ההחלטה לעורר, ואם לא נמסרה לו – מן היום שהגיעה לידיעתו.

התקופה לערר לממונה

(ב) הממונה רשאי, מטעמים שיירשמו, להאריך את המועד הקבוע בתקנת משנה (א).

75. (א) הממונה רשאי לבקש מכל צד בערר שיגיש לו סיכומים נוספים של טענותיו בכתב או בעל פה, בנושאים שהממונה יורה, נוסף על החומר שהיה לפני הרשם או המפקח.

(ב) סיכומים נוספים שהוגשו כאמור בתקנת משנה (א), יובאו לידיעת שאר הצדדים בערר, ואם הם מוגשים בעל פה לא יישמעו אלא אם כן הוזמנו שאר הצדדים להיות נוכחים בעת השמעתם, וניתנה להם ההזדמנות להעיר את הערותיהם.

סיכומים נוספים

76. (א) התקופה לערעור לבית המשפט המחוזי על החלטת הממונה, כאמור בסעיף 122 לחוק, היא חמישה עשר ימים מיום שנמסרה ההחלטה למערער, ואם לא נמסרה לו – מן היום שבו הגיעה לידיעתו.

התקופה לערעור לבית המשפט

(ב) ניתנה החלטה בערר לפי סימן זה, ואין עוד ערעור עליה, יעביר אותה הממונה לרשם והרשם יפעל לפי ההחלטה, ככל הנדרש.

פרק ה' : בתים משותפים ובתים שאינם רשומים כבתים משותפים

סימן א' : יישוב סכסוכים

77. בסימן זה –
"תביעה" – הליך משפטי לפני מפקח להכרעה בסכסוך לפי סימן ד' של פרק ו' ופרק ו'1 לחוק ;

הגדרות

"תקנות סדר הדין האזרחי" – תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.

78. תקנות סדר הדין האזרחי יחולו, בשינויים המחויבים, על סדרי הדין בהליך לפי סימן זה בכל עניין שלא נקבעה לגביו הוראה אחרת בחוק או בתקנות אלה.

החלט סדר הדין האזרחי

79. התביעה תוגש למפקח הממונה על הלשכה שרשום בה או עשוי להירשם בה הבית כבית משותף.

מקום הגשת התביעה

80. כתב התביעה יכיל את הפרטים כאמור בתקנות סדר הדין האזרחי, וכן פרטים אלה :

פרטי כתב התביעה

- (1) כתובת הבית ;
- (2) מספר הגוש והחלקה ;
- (3) מספר המבנים בבית ;
- (4) מספר הדירות בכל מבנה ;
- (5) מספר הכניסות.

81. לכתב תביעה בסכסוך בבית שאינו רשום כבית משותף יצורפו בין השאר עותק של התקנון המוסכם, כאשר התביעה מבוססת על תקנון מוסכם בין בעלי הדירות.

צירוף תקנון לכתב התביעה בבית שאינו רשום כבית משותף

82. מפקח רשאי למזג תביעות תלויות ועומדות לפניו, לדון בהן במשותף ולתת החלטה אחת בכולן, אם התביעות נוגעות לאותו בית משותף או לאותו בית שאינו רשום כבית משותף.

83. התקופה לערעור לבית המשפט המחוזי על החלטת המפקח לפי סימן זה היא ארבעים וחמישה ימים מן היום שהומצאה בו ההחלטה למערער.

התקופה לערעור

סימן ב': ניהול ופיקוח

84. (א) בקשה לרישום תקנון מוסכם לבית משותף או לשינוי הוראות התקנון, תוגש למפקח בין אגב בקשה לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים או לתיקון הרישום ובין בבקשה נפרדת.
- (ב) כל חתימה על בקשה לפי תקנה זו תאומת בדרך שמאמתים חתימה על שטר עסקה.
- (ג) ראה המפקח, כי עורכי התקנון זכאים לבקש את רישום התקנון או השינוי, וכי אין מניעה לרישום התקנון או השינוי, יאשר את הבקשה ויורה על רישום התקנון או השינוי בפנקס הבתים המשותפים ועל תיקון הצו, לפי העניין.
85. קבעו בעלי הדירות בתקנון נציגויות נפרדות ואסיפות כלליות נפרדות למבנים או לאגפים, יקבעו בו בעלי הדירות הוראות בדבר חלוקת הסמכויות בין הנציגות הכוללת ובין הנציגויות הנפרדות וכן את דרכי כינון של הנציגות הכוללת והנציגויות הנפרדות.
86. ציווה המפקח, לפי סעיף 60(ב) לחוק, על בעל הדירה בבית משותף שנהרס להעביר את זכותו למי שקבעו בעלי הדירות המשקמים את הבית, או למי שציווה המפקח, ונתגלעו חילוקי דעות לגבי שווי הזכות, יקבע המפקח את שווי הזכות לאחר שקיבל חוות דעת מאת שמאי ממשלתי.
- פרק ו': הוראות שונות**
87. הממונה יקבע את הנוהל למחיקת רישום סוגי מקרקעין שהיו קיימים מכוח החקיקה העותמנית.
88. (א) בקשה לפי סעיף 111 לחוק לאשר עסקה במקרקעין ייעוד או התחייבות לעשות עסקה כאמור, תוגש בארבעה העתקים לממונה על המרשם; בבקשה יפורטו הייעוד שמשמשים לו המקרקעין, המניעים המחייבים אישור העסקה או ההתחייבות והצעדים הננקטים להבטחת ייעודם של המקרקעין; לבקשה יצורפו תשריט המקרקעין וטיוטת ההסכם או ההתחייבות לעשיית העסקה.
- (ב) הממונה יעביר לשר שני עותקים מהבקשה עם צרופותיה, בצירוף הערותיו.
- (ג) נתן השר את החלטתו בבקשה, יודיע אותה לממונה על המרשם.
- (ד) בתקנה זו, "השר" – השר שקבעה הממשלה לצורך אישור עסקה או התחייבות כאמור בסעיף 111 לחוק, אם קבעה, באופן כללי או לעניין מסוים.
89. כל החלטה או הוראה אחרת של הממונה, של מפקח או של רשם, תהיה בכתב ותכלול הנמקה ממצה.
90. (א) הממונה רשאי להורות על טפסים לבקשות, לשטרות, לצווים ולמסמכים אחרים הנערכים לעניין תקנות אלה.
- (ב) הממונה רשאי להורות כי טופס מסוים יוגש לרישום על גבי נייר מיוחד שיוורה.
- (ג) הממונה רשאי להורות כי בקשה או מסמך יוגשו בצירוף עותק מהם כשהוא סרוק בסריקה ממוחשבת, כהגדרתה בתקנה 3 לתקנות העדות (העתקים צילומיים), התש"ל-1969 (להלן – סריקה ממוחשבת) וחתום בחתימה אלקטרונית מאושרת.
91. (א) כל אדם המבקש לעיין בפנקסים יגיש בקשה לעיון שיצוינו בה, בין השאר, פרטי המקרקעין שלגביהם מבוקש העיון, וישלם את האגרה שנקבעה לכך.
- (ב) עיון בפנקסים ייעשה באמצעות צפייה במידע על רישום נכס או זכות בפנקסי המקרקעין, לרבות באמצעות עיון מקוון באמצעות מחשב.
92. (א) כל אדם המבקש לקבל נסח מהרשום בפנקסים יגיש בקשה לרשם או בדרך אחרת שעליה יורה הממונה, שיצוינו בה, בין השאר, פרטי המקרקעין שלגביהם מבוקש נסח הרישום, וישלם את האגרה שנקבעה לכך.
- (ב) קבלת הנסח יכול שתהיה במסירת תצלום, פלט או מסר אלקטרוני מאושרים בידי רשם או חתומים בחתימה אלקטרונית מאובטחת, כפי שיוורה הממונה.
- (ג) התקבל נסח מקוון החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח; פלט נייר כאמור של נסח לא יהיה קביל בכל הליך שיפוטי להוכחת זכויות במקרקעין.
93. (א) המבקש לעיין במסמכים ששימשו יסוד לרישום בפנקס (להלן – אוסף תעודות) או לקבל עותק מאושר מהם, יגיש בקשה, ויפרט בה את העניין שיש לו באוסף התעודות.
- (ב) ראה הרשם כי המבקש קשור במישרין לאוסף התעודות ושהעיון בו אינו עלול לפגוע באחר, יאשר את הבקשה ויפרט את התעודות שבהן רשאי המבקש לעיין או שמהן הוא רשאי לקבל עותק מאושר.

רישום תקנון לבית משותף

נציגויות נפרדות למבנים או לאגפים

סכסוך בבית משותף שנהרס

ביטול סוגי מקרקעין

אישור עסקאות במקרקעין ייעוד ת"ט תשע"ב-2011

החלטות בכתב

טפסים

עיון בפנקסים

קבלת נסחים

עיון באוסף תעודות וקבלת עותקים מאושרים

(ג) עותק מאושר מאוסף תעודות יכול שיינתן בצילום מאושר של המקור או בהעתק מקוון של התעודות לאחר שהן נסרקו בסריקה ממוחשבת ונחתמו בחתימה אלקטרונית מאובטחת.

(ד) לא יראו פלט נייר של העתק מקוון כאמור בתקנת משנה (ג), כהעתק נאמן למקור של אוסף התעודות, והוא לא יהיה קביל בכל הליך שיפוטי להוכחת זכויות במקרקעין.

94. רשם רשאי, מטעמים מיוחדים, להעביר לרשם אחר את סמכותו לבצע את הרישום וכן את סמכותו לאמת את חתימתו של צד לעסקה.

95. רשם רשאי לצוות על תיקון טעויות סופר שקרו ברישום, לרבות טעויות כאמור שנפלו מחמת טעות במסמכים ששימשו יסוד לאותו רישום.

96. נדרש פרסום בעיתונים בחוק או בתקנות אלה, לרבות בהחלטה של הממונה, מפקח או רשם, יחולו הוראות אלה:

(1) הפרסום יהיה בשפה, בנוסח ובעיתונים כפי שיוורה הממונה או מי שהוסמך להורות על הפרסום, לפי העניין;

(2) הפרסום ייעשה על ידי המבקש ועל חשבונו, זולת אם מי שמוסמך להורות על הפרסום קבע אחרת.

97. בלי לגרוע מהוראות כל דין, רשאי מפקח, לפי שיקול דעתו, בהליך כאמור בסימנים ח' וט' בפרק ג' לעיל, לקבוע כי מבקש או מתנגד ישלמו הוצאות, לרבות שכר טרחת עורך דין, לטובת צד או צדדים אחרים בהליך.

98. תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969 – בטלות.

99. תחילתן של תקנות אלה ביום ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012), והן יחולו על בקשות שהוגשו ועל הליכים שהחלו לאחר יום התחילה.

העברה מרשם

תיקון טעויות

פרסום בעיתונים

הוצאות

ביטול

תחילה ותחולה

יעקב נאמן

י"ג בתשרי התשע"ב (11 באוקטובר 2011)
 שר המשפטים

חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971

פרק א': שכירות

סימן א': הוראות כלליות

1. מהות השכירות
 שכירות היא זכות שהוקנתה בתמורה (להלן – דמי שכירות), להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות.
2. תחולה
 (א) הוראות פרק זה יחולו על שכירות של מקרקעין ושל מיטלטלין, ובשינויים המחוייבים – גם על שכירות של זכויות.
 (ב) הוראות פרק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על שכירות משנה ויראו לעניין זה את השוכר הראשי כמשכיר ואת שוכר המשנה כשוכר.
 (ג) הוראות פרק זה יחולו כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון ובאין כוונה אחרת משתמעת מן ההסכם בין הצדדים.
3. פרטים שלא נקבעו בהסכם
 פרטים של חוזה שכירות שלא נקבעו בהסכם בין הצדדים יהיו לפי הנוהג שהצדדים להסכם ראו אותו כמקובל עליהם בעסקאות קודמות שביניהם, ובאין נוהג כזה – לפי הנוהג שצדדים סבירים רואים אותו כחל בעסקאות מאותו סוג.
4. תום לב
 חיוב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה.

סימן ב': חיובי המשכיר

5. המסירה, מועדה ומקומה
 (א) המשכיר חייב למסור את המושכר לשוכר בהעמדת המושכר לרשותו.
 (ב) הוסכם על מסירה תוך תקופה פלונית, רשאי המשכיר לקבוע את מועד המסירה בתוך אותה תקופה; לא הוסכם על מועד המסירה, תהא המסירה זמן סביר לאחר כריתת החוזה; במקרים אלה על המשכיר להודיע לשוכר זמן סביר מראש על מועד המסירה.
 (ג) המסירה תהא במקום שבו נמצא המושכר בזמן כריתת החוזה.
 (ד) הוסכם כי המשכיר יהיה אחראי להובלת המושכר, יקויים חיוב המסירה במסירת המושכר מהמוביל לשוכר, במקום שהוסכם עליו עם המשכיר.
6. התאמת המושכר והסתמכות על אי-התאמה
 (א) המשכיר ימסור את המושכר כשהוא מתאים למוסכם בינו ובין השוכר.
 (ב) על אי-התאמת המושכר יחולו הוראות סעיף 11 לחוק המכר, התשכ"ח-1968, בשינויים המחוייבים (להלן – אי-התאמה), בין שאי-ההתאמה במושכר מקורה במושכר עצמו ובין שמקורה בסביבתו.
 (ג) השוכר אינו זכאי להסתמך על אי-התאמה בכל אחת מאלה:
 (1) השוכר ידע על אי-ההתאמה בעת כריתת חוזה השכירות;
 (2) השוכר לא הודיע על אי-ההתאמה למשכיר זמן סביר לאחר שגילה אותה או שהיה עליו לגלותה, תוך פירוט סביר של אי-ההתאמה; פסקה זו לא תחול אם המשכיר ידע או היה עליו לדעת על אי-ההתאמה;
 (3) השוכר לא נתן למשכיר הזדמנות סבירה לבדוק את המושכר ולא נתן לו, ככל שהדבר סביר בנסיבות העניין, הזדמנות סבירה לתקן את אי-ההתאמה.
 (ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), לא קיים השוכר נטל כאמור בפסקאות (1) עד (3) באותו סעיף קטן, זכאי הוא להסתמך על אי-ההתאמה באותה מידה שבה אי-קיום הנטל כאמור לא פגע במשכיר.

- 6א. התאמת הזכויות במושכר
 (א) המשכיר ימסור לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, ובכלל זה זכות של צד שלישי; מסר המשכיר לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן אינן חופשיות מכל זכות כאמור, יראו זאת כאי-התאמה, ויחולו ההוראות החלות על אי-ההתאמה, בשינויים המחוייבים; ואולם הוראות סעיף 6(ג) לענין אי-ההתאמה בזכויות שהשוכר לא הודיע עליה זמן סביר לאחר שהיה עליו לגלותה, יחולו רק לגבי שכירות הטעונה רישום לפי סעיף 152 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972.

- (ב) המשכיר ימנע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור בסעיף קטן (א) במהלך כל תקופת השכירות.

7. (א) המשכיר חייב, תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, לתקן במושכר, או בנכס שלו המשמש את המושכר, כל דבר הגורם הפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר או לשימוש בו על פי המוסכם בינו ובין השוכר (להלן – פגם), בין שהפגם היה בזמן מסירת המושכר לשוכר ובין שהתהווה לאחר מכן, זולת פגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים, תשכ"ז-1967, או שתיקונו, לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות, אינו חל על המשכיר.
- (ב) היה הנכס המושכר או הנכס המשמש את המושכר, מיטלטל, רשאי המשכיר לקיים את חיובו לפי סעיף זה בדרך של החלפת הנכס בנכס אחר, ובלבד שהדבר סביר בנסיבות העניין.
- (ג) היה הנכס המושכר או הנכס המשמש את המושכר, מיטלטל, ותיקונו של הפגם כרוך בהפרעה בלתי סבירה לשימוש בו, זכאי השוכר לדרוש מהמשכיר את החלפת הנכס במקום את תיקונו.
- (ד) הוצאות ההחלפה לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יחולו על המשכיר.
- (ה) הוראות סעיף זה לא יחולו על נכס שהוכרז כחכירה לדורות כמשמעותה בסעיף 3 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין).
8. תניה בחוזה שכירות הפוטרת את המשכיר מאחריות לאי-התאמה או פגם, או המגבילה את אחריותו כאמור, בטלה, אם המשכיר ידע או היה עליו לדעת על אי-ההתאמה או הפגם בעת כריתת החוזה או במועד מסירת המושכר ולא הודיע עליה לשוכר.
9. (א) דרש השוכר מהמשכיר לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולא תיקן המשכיר את הפגם או את אי-ההתאמה בתוך זמן סביר מהמועד לאחר שקיבל על כך דרישה מאת השוכר, רשאי השוכר –
- (1) לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולדרוש מהמשכיר החזרת הוצאותיו הסבירות;
- (2) להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם או את אי-ההתאמה, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם או את אי-ההתאמה לעומת שוויה לפי החוזה.
- (ב) רצה השוכר לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה, עליו להודיע על כך למשכיר זמן סביר מראש.
- (ג) פגם או אי-התאמה שתיקונום דחוף עד שאין לדרוש מן השוכר שימתין לתיקונום בידי המשכיר, רשאי השוכר לתקנם כאמור בסעיף קטן (א) (1) בלי דרישה לפי סעיף 7 (א) או הודעה לפי סעיף קטן (ב).
- (ד) על אף האמור בסעיף 16א, השוכר זכאי לתקן בעצמו בכל עת פגם שתיקונו אינו באחריות המשכיר, ובלבד שנתן למשכיר הזדמנות סבירה לתקן את הפגם.
10. היה הפגם תוצאה מנסיבות שבעת כריתת החוזה לא ידע עליהן המשכיר ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, ותיקון הפגם באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שהיה מטיל על המשכיר חיוב השונה באופן יסודי ממה שהוסכם בין הצדדים – לא יהא הפגם עילה לדרישת תיקון, לפיצויים או להחזרת הוצאות כאמור בסעיף 9 (א) (1).
11. המשכיר חייב לאפשר לשוכר להשתמש במושכר במשך תקופת השכירות לפי המוסכם בין הצדדים ללא הפרעה מצדו או מטעמו.
- סימן ג': חיובי השוכר
12. השוכר חייב לקבל את המושכר להחזקתו במועד ובמקום כאמור בסעיף 5.
13. (א) השוכר חייב לשלם למשכיר את דמי השכירות.
- (ב) לא הוסכם על שיעור דמי שכירות או על דרך קביעתם, ישולמו דמי שכירות שהיו ראויים להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה.
14. (א) נקבעו דמי השכירות בסכום מסויים לתקופות קצובות ישלם אותם השוכר בראשית כל תקופה.
- (ב) דמי השכירות ישולמו, באחת הדרכים המקובלות, במקום עסקו של המשכיר, ובאין לו מקום עסק – במקום מגוריו.

חובת תיקון המושכר
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

תניית פטור מאחריות לאי-התאמה או פגם
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

תרופות בשל אי-תיקון פגם או אי-התאמה
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

פגם שאין לדרוש תיקונו

שימוש ללא הפרעה

חובת קבלת המושכר
דמי השכירות

מועד התשלום ומקומו
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

15. (א) היה הנכס המושכר מקרקעין ונמנע מן השוכר להשתמש בו למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך, פטור הוא מתשלום דמי השכירות בעד הזמן שהשימוש נמנע כאמור; המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות הענין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות.
- (ב) הפטור האמור יחול רק אם בעת כריתת החוזה לא ידע השוכר על הנסיבות האמורות בסעיף קטן (א) ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען.
16. השוכר לא ישתמש במושכר אלא לפי המוסכם; אולם אם שימוש זה לא הותנה כשימוש ייחודי, רשאי הוא להשתמש במושכר שימוש אחר, ובלבד שלא יהיה בו משום פגיעה במושכר או הכבדה על המשכיר יותר מאשר לפי המוסכם.
- 16א. (א) השוכר אינו רשאי לבצע שינויים במושכר, אלא אם כן קיבל את הסכמת המשכיר לשינויים.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ובכפוף לחוזה השכירות, חוכר בחכירה לדורות כמשמעותה בסעיף 3 לחוק המקרקעין זכאי לבצע שינויים במושכר שאין בהם כדי להפחית את ערכו של הנכס, ובלבד שישב את המוכר בתום תקופת החכירה בהתאם להוראות סעיף 20א.
17. השוכר חייב לאפשר למשכיר, בכל עת סבירה, לבדוק את המושכר ולבצע בו תיקונים, ובלבד שהמשכיר יודיע לו על כך זמן סביר מראש וימעיט ככל האפשר בהפרעה לשוכר.
- סימן ד': תקופת השכירות
18. תקופת השכירות תתחיל עם מסירת המושכר לשוכר.
19. (א) לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.
- (ב) (בוטל).
20. (א) עם סיום תקופת השכירות ישיב השוכר למשכיר את המושכר, כשהוא פנוי מכל אדם או נכס, למעט נכס של המשכיר המשמש את המושכר.
- (ב) השיב השוכר את המושכר כאמור בסעיף קטן (א), יקבל המשכיר את המושכר.
- (ג) היה המושכר נכס שהוא מיטלטלין, ישיב השוכר את המושכר במקום שבו נמסר המושכר לשוכר.
- 20א. (א) ביצע השוכר שינויים במושכר בהסכמת המשכיר, זכאי השוכר לבחור בין השבת המושכר כפי שהוא לאחר ביצוע השינויים ובין החזרת המושכר לקדמותו והשבתו כפי שהיה טרם ביצוע השינויים; בחר השוכר להשיב את המושכר כפי שהוא לאחר ביצוע השינויים, אין הוא זכאי לתמורה בשל השינויים שביצע.
- (ב) ביצע השוכר שינויים במושכר בלי שקיבל את הסכמת המשכיר לכך יחולו הוראות אלה:
- (1) דרש המשכיר השבה של המושכר לקדמותו, ישיב השוכר את המושכר למשכיר כפי שהיה טרם ביצוע השינויים; אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979;
- (2) היה השינוי שביצע השוכר במושכר שהוא מקרקעין, הקמת מחוברים כמשמעותם בסעיף 21 לחוק המקרקעין, יחולו הוראות פרק ד' לחוק האמור.
- סימן ה': הוראות שונות
21. (א) משהוקנתה זכות השכירות לשוכר, כוחה של הזכות יפה כלפי כל אדם.
- (ב) המשכיר רשאי להקנות את זכותו במושכר לאחר (בסעיף זה – הרוכש); עשה כן, יבוא הרוכש במקומו של המשכיר לענין הזכויות והחובות של המשכיר על פי חוזה השכירות ועל פי דין, גם אם הרוכש לא ידע על קיום חוזה השכירות.
- (ג) טענה שיש לשוכר כלפי המשכיר בשל אי-קיומם של חיובים שהיו מוטלים על המשכיר לפני השלמת ההקניה כאמור בסעיף קטן (ב), תעמוד לו גם כלפי הרוכש.

זכות השוכר כלפי צד שלישי
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

22. (א) השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושכר וכן את חיוביו האחרים על פי חוזה השכירות או להשכיר את המושכר בשכירות משנה, אלא בהסכמת המשכיר; אולם אם לא הסכים המשכיר לעסקה מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, יהיה –

העברת השכירות
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

(1) בשכירות מקרקעין – רשאי השוכר לעשות את העסקה בלי הסכמתו של המשכיר;

(2) בכל שכירות – רשאי בית המשפט להרשות את העסקה בתנאים שייראו לו; ובשכירות של מקרקעין רשאי בית המשפט לעשות כן על אף האמור בחוזה השכירות.

(ב) הסכמה לפי סעיף קטן (א), לענין שכירות במקרקעין, תיעשה מראש ובכתב.

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

23. התרופות הנתונות לצדדים לפי פרק זה באות להוסיף על הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, ולא לגרוע מהן.

תרופות כלליות בשל הפרת חוזה

24. לענין חוק השומרים, תשכ"ז-1967, יראו שוכר כשומר שכר שהמטרה של שמירת הנכס טפלה למטרה העיקרית של החזקתו.

תחולת חוק השומרים
תשכ"ז-1967

25. חובות שהצדדים חבים זה לזה עקב השכירות ניתנים לקיזוז.

קיזוז

סימן ו': חוזה שכירות למגורים

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

25א. בסימן זה –

'הגדרות – סימן ו'
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

"דירה" – חדר או מערכת חדרים המשמשים למגורים;

"הדירה המושכרת" – הדירה שהושכרה בחוזה שכירות למגורים, לרבות חלקי הרכוש המשותף הצמודים לה בהצמדה כמשמעותה בסעיף 55(א) ו-(ג) לחוק המקרקעין, שהושכרו כאמור;

"דירה שאינה ראויה למגורים" – דירה שמתקיים בה אחד מהתנאים המנויים בתוספת הראשונה;

"חוזה שכירות למגורים" – חוזה שכירות שבמסגרתו מוקנית זכות שכירות בדירה למטרת מגורים.

25ב. חוזה שכירות למגורים ייערך בכתב ויחתם בידי המשכיר והשוכר, ואולם אין באי-קיום הוראה זו כדי לגרוע מתוקפו של החוזה; העתק חתום מהחוזה יימסר לכל אחד מהצדדים.

צורת חוזה שכירות
למגורים
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

25ג. חוזה שכירות למגורים יכלול, בין השאר, את הפרטים המנויים בתוספת השנייה; שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת השנייה.

תוכן חוזה שכירות
למגורים
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017
(תיקון מס' 2)
תשפ"ג-2023

25ד. (א) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות חוזה שכירות למגורים מצוי (בסעיף זה – חוזה מצוי).

חוזה מצוי – השלמה
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

(ב) קבע השר חוזה מצוי, יחולו הוראות אלה:

(1) לא נערך חוזה שכירות למגורים בהתאם להוראות סעיף 25ב, ולא הוסכם אחרת בין הצדדים, יראו את החוזה המצוי כחוזה השכירות למגורים שנכרת בין הצדדים;

(2) לא נכללה בחוזה שכירות למגורים הוראה שיש לכלול בו לפי סעיף 25ג, ולא הוסכם אחרת בין הצדדים, יראו הוראה באותו ענין הכלולה בחוזה המצוי כחלק מחוזה השכירות למגורים שנכרת בין הצדדים.

25ה. המשכיר ימסור את הדירה המושכרת כשהיא מתאימה למגורים; על מסירת דירה שאינה מתאימה למגורים בניגוד להוראות סעיף זה יחולו ההוראות החלות על אי-ההתאמה.

דירה מתאימה למגורים
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

25ו. (א) המשכיר ימסור את הדירה המושכרת כשהיא ראויה למגורים; יראו דירה שמתקיים בה אחד התנאים המנויים בתוספת הראשונה כדירה שאינה ראויה למגורים; שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת הראשונה.

דירה ראויה למגורים
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017
(תיקון מס' 2) תשפ"ג-2023

(ב) מסר המשכיר את הדירה כשהיא אינה ראויה למגורים, יראו במסירה כאמור הפרת

חוזה.

25. (א) המשכיר ימסור את הדירה המושכרת לשוכר והשוכר יקבל את הדירה המושכרת להחזקתו, במועד שהצדדים הסכימו עליו לפי חוזה השכירות למגורים.
(ב) מסירת הדירה המושכרת לשוכר תהיה כשהיא פנויה מכל אדם או נכס, למעט נכס שהוסכם כי יהיה בדירה בעת מסירתה.
(ג) המשכיר ייתן לשוכר, לא יאוחר ממועד מסירת הדירה המושכרת, הוראות תחזוקה ושימוש בקשר לדירה, למיתקניה ולנכסים שבה, ככל שאלה נדרשים.

מסירת הדירה המושכרת
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

25. (א) (1) השוכר אחראי על כל ליקוי בדירה המושכרת, לרבות פגם, שנגרם עקב שימוש בלתי סביר בדירה המושכרת;
(2) השוכר יתקן על חשבונו ליקוי כאמור בפסקה (1), אלא אם כן הסכימו הצדדים אחרת.
(ב) על אף האמור בסעיף 7, המשכיר יתקן על חשבונו כל ליקוי או פגם אחר בדירה המושכרת שאינו כאמור בסעיף קטן (א) ואינו קל ערך, בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-30 ימים מיום שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, ואם היה פגם שתיקונו דחוף – יתקן המשכיר את הפגם בתוך זמן סביר ולא יאוחר משלושה ימים מיום שקיבל דרישה כאמור; לעניין זה, "פגם שתיקונו דחוף" – פגם שאינו מאפשר מגורים בדירה באופן סביר; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 9(ג).
(ג) לא תיקן המשכיר ליקוי או פגם, לפי דרישת השוכר, בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (ב), יחולו הוראות סעיף 9(א) ו-(ב), בשינויים המחויבים.

תיקון פגמים וליקויים
בדירה המושכרת
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

25. (א) השוכר יישא בתשלומים אלה לגבי תקופת השכירות:
(1) דמי שכירות לפי חוזה השכירות למגורים;
(2) מסים החלים על המחזיק בדירה, לרבות ארנונה;
(3) תשלומים בעד צריכה של שירותים שוטפים הניתנים לשוכר בדירה למגורים, ובכלל זה מים, חשמל, גז וחימום;
(4) תשלומים לצורך אחזקה שוטפת המשולמים לנציגות הבית המשותף או למי שנכרת עמו חוזה לניהול ואחזקה שוטפת של הבית המשותף;
(5) תשלום מסוג אחר שקבע השר.
(ב) השוכר לא יישא במישרין בתשלומים שאינם מפורטים בסעיף קטן (א), ובכלל זה בתשלומים אלה:
(1) תשלום המיועד לרכישה או להשבחה של מערכות או מיתקנים קבועים המשרתים את הדירה המושכרת, למעט התאמות מיוחדות או שיפורים שביקש השוכר;
(2) דמי ביטוח בעד ביטוח הדירה המושכרת בביטוח מבנה;
(3) תשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי צד שלישי, שאינם כאמור בסעיף קטן (א), ובכלל זה דמי תיווך למתווך אם המתווך פעל מטעם המשכיר.
(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובת השוכר לשאת בהוצאות תיקון ליקויים לפי סעיף 25(א).

תשלומים שוטפים
שבהם נושא השוכר
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

25. (א) בסעיף זה, "ערובה" – ערובה לשם הבטחת חיובי השוכר הנובעים מחוזה השכירות למגורים.
(ב) ביקש המשכיר מהשוכר ערובה, אחת או יותר, הכרוכה בהוצאה כספית לשוכר, ובכלל זה ערבות בנקאית או מזומן, לא יעלה גובהן המצטבר של הערובות על הנמוך מבין סכומים אלה:
(1) סכום דמי השכירות שהשוכר התחייב לשלם לפי חוזה השכירות למגורים, בעד שליש מתקופת השכירות;
(2) סכום השווה לפי שלושה מדמי השכירות לחודש שהשוכר התחייב לשלם לפי חוזה השכירות למגורים.
(ג) המשכיר רשאי לממש ערובה שנתן לו השוכר רק במקרים המפורטים להלן ובסכומים כמפורט לצדם:
(1) השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע בחוזה השכירות – עד גובה

ערובה
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

דמי השכירות שלא שולמו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי תנאי החוזה;
 (2) השוכר לא תיקן ליקויים שהוא אחראי לתיקונם לפי סעיף 25(א) – עד גובה עלות התיקון;
 (3) השוכר לא שילם את התשלומים השוטפים שהוא חב בהם לפי סעיף 25(א) עד (5) – עד גובה התשלומים שלא שולמו;
 (4) השוכר לא פינה את הדירה המושכרת בתום תקופת השכירות – בסכום בהתאם לתנאי החוזה.

(ד) המשכיר יודיע לשוכר זמן סביר מראש על כוונתו לממש את הערובה ויאפשר לו לתקן את הטעון תיקון בתוך זמן סביר.

(ה) הסתיימה תקופת השכירות, ישיב המשכיר לשוכר את הערובה או את יתרתה לאחר המימוש לפי סעיף קטן (ג), לרבות פירותיה, בתוך 60 ימים ממועד השבת הדירה המושכרת לרשותו או עד למועד שבו נפרעו חובות השוכר כאמור בסעיף קטן (ג), לפי המאוחר.

25א. הקנה המשכיר את זכויותיו בדירה המושכרת לאחר לפי סעיף 21(ב), יודיע על כך לשוכר בכתב, לפני המועד שבו עליו למסור את הדירה לרוכש הזכויות; בהודעה יפרט המשכיר את פרטי הרוכש ואת דרכי ההתקשרות עמו.

הודעה על העברת זכויות בדירה
 (תיקון מס' 1)
 תשע"ז-2017

25ב. (א) המשכיר יודיע לשוכר, זמן סביר לפני תום תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים, אם ברצונו להאריך את תקופת השכירות ובאילו תנאים.

הארכת תקופת השכירות
 (תיקון מס' 1)
 תשע"ז-2017

(ב) היתה למשכיר ברירה להארכת תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים, יודיע לשוכר, לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום תקופת השכירות, אם ברצונו לקיים את הברירה, ורשאי המשכיר לקיים את הברירה רק אם נקבעו בחוזה, מראש, תנאים לעניין תקופת ההארכה, ובכפוף לאותם תנאים.

(ג) היתה לשוכר ברירה להארכת תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים, יודיע למשכיר, לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות, אם ברצונו לקיים את הברירה.

25ג. (א) תניה בחוזה שכירות למגורים המאפשרת למשכיר לבטל את החוזה שלא בשל הפרתו בטלה, אלא אם כן קיימת גם לשוכר זכות ביטול כאמור.

תניה לביטול בלא עילה
 (תיקון מס' 1)
 תשע"ז-2017

(ב) המשכיר יודיע לשוכר על ביטול חוזה שכירות למגורים בהתאם לתניה כאמור בסעיף קטן (א), 90 ימים מראש, לפחות, והשוכר יודיע למשכיר על ביטול החוזה בהתאם לתניה כאמור, 60 ימים מראש, לפחות.

25ד. על אף האמור בסעיף 2(ג), בחוזה שכירות למגורים –

איסור התניה
 (תיקון מס' 1)
 תשע"ז-2017

- (1) אין להתנות על הוראות סעיף 25ו;
- (2) אין להתנות על הוראות סעיפים 6, 8 עד 10, 15, 21(ב) ו-2(ג), 23 עד 25, 25(א) ו-1(1), (ב) ו-2(ג) עד 25ו, אלא לטובת השוכר.

25טו. (א) הוראות סימן זה לא יחולו על חוזה שכירות למגורים כמפורט להלן:

סייגים לתחולה
 (תיקון מס' 1)
 תשע"ז-2017
 (תיקון מס' 2) תשפ"ג-2023

- (1) חוזה שכירות למגורים בדירה שהיא אחת מאלה:
 - (א) דירה בבית מלון כהגדרתו בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976, או דירה אחרת המושכרת למטרת נופש;
 - (ב) דירה במעון כהגדרתו בחוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965;
 - (ג) דירה בבית דיוור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012;
 - (ד) דירה במעונות לסטודנטים, לתלמידים או לעובדים;
 - (ה) דירה שחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, חל עליה;
- (2) חוזה שכירות למגורים שתקופת השכירות לפיו אינה עולה על שלושה חודשים, ואין לצדדים ברירה להאריכה;
- (3) חוזה שכירות למגורים שתקופת השכירות לפיו עולה על עשר שנים, ואין למשכיר ברירה לבטל את החוזה במועד מוקדם יותר;
- (4) חוזה שכירות למגורים שדמי השכירות לפיו, לחודש, עולים על 20,000 שקלים חדשים או על סכום אחר שקבע שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת; הסכום לפי פסקה זו יתעדכן ב-1 בינואר של כל שנה, בהתאם לשיעור שינוי מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הידוע

ביום העדכון לעומת המדד האמור שהיה ידוע ב-1 בינואר של השנה הקודמת, ויעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים; שר המשפטים יפרסם ברשומות הודעה על הסכום המעודכן;

(5) חוזה שכירות למגורים מסוג אחר שקבע שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

(ב) הוראות סעיף 25ד(2) לא יחולו על חוזה שכירות למגורים שנכרת בין משכיר ובין שוכר שהוא קרוב שלו; בסעיף קטן זה, "קרוב" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצאי בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה.

(ג) על אף האמור בסעיף 2(ב), שכר השוכר מהמשכיר את הדירה המושכרת לתקופה שאינה עולה על עשר שנים (בסעיף קטן זה – השוכר הראשי) והשכיר השוכר הראשי את הדירה, כולה או חלקה, לשוכר משנה, יחולו הוראות אלה:

(1) זכויות המשכיר לפי סעיפים 16א(א) ו-20א יוסיפו להיות של המשכיר, ולא של השוכר הראשי;

(2) החובות לפי סעיף 25ח(ב) ו-(ג) יחולו על המשכיר, ולא על השוכר הראשי;

(3) תשלומים שאינם חלים על השוכר לפי סעיף 25ט(ב), לא יחולו על השוכר הראשי.

פרק ב': שאילה

26. שאילה היא זכות להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות, כשהזכות הוקנתה שלא בתמורה.

27. הוראות סעיפים 2 עד 5, 11, 12, 16א, 17, 18, 20, 21 ו-25 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על שאילה.

28. (א) על אי-התאמת המושאל יחולו הוראות סעיף 6, אולם היא לא תשמש עילה לפיצויים, אלא אם ידע עליה המשאל בעת כריתת החוזה והשואל לא ידע עליה.

(ב) הפרת חוזה שאילה לא תשמש עילה לתביעת אכיפה.

29. (א) המשאל רשאי לבטל את חוזה השאילה כל עוד לא מסר את המושאל לשואל, והוא רשאי לסיים את השאילה בתוך תקופתה אם מת השואל או אם המושאל דרוש למשאל לצורך עצמו, והכל בהודעה לשואל זמן סביר מראש.

(ב) לא הוסכם על תקופת השאילה, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השאילה על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.

30. השואל אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושאל או להשאילו בהשאלת משנה, אלא בהסכמת המשאל.

פרק ג': שונות

31. הוראות פרק א' יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על זכות שהוקנתה בתמורה להשתמש בנכס שאין עמה הזכות להחזיק בו, והוראות פרק ב' יחולו, בשינויים המחוייבים, על זכות כאמור שהוקנתה שלא בתמורה.

32. הספר השני של המגילה, במידה שהוא מתייחס לשכירות נכסים – בטל.

33. בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 –

(1) בסעיף 3, במקום "תמורת דמי שכירות" יבוא "בתמורה";

(2) סעיף 82 – בטל;

(3) בסעיף 83, המלים "פרט לסעיף 82" – יימחקו.

34. תחילתו של חוק זה מיום י"ד בטבת תשל"ב (1 בינואר 1972); על עסקה שנעשתה לפני תחילתו של חוק זה יוסיף לחול הדין הקודם.

תוספת ראשונה

(סעיפים 25א ו-25)

דירה שאינה ראויה למגורים

דירה אינה ראויה למגורים אם מתקיים בה אחד מאלה:

(1) היא אינה כוללת מערכת ניקוז, לרבות מערכת לסילוק סדיר של שפכים ודלוחין;

מהות השאילה

תחולת סעיפים
(תיקון מס' 1)
תשע"ז-2017

שלילת תרופות

סיום השאילה

העברת השאילה

שימוש בלי החזקה

ביטול

תיקון חוק המקרקעין
תשכ"ט-1969

תחילה והוראות מעבר

(תיקון מס' 1) תשע"ז-
2017

- (2) היא אינה כוללת מערכת חשמל או מערכת תאורה ;
- (3) אין בה פתחי אוורור ותאורה טבעית וכן דלתות וחלונות לסגירת פתחים אלה, ובכלל זה דלת כניסה ראשית בעלת אמצעי נעילה ;
- (4) היא אינה כוללת מערכת להספקת מי שתייה ;
- (5) היא אינה כוללת מחיצה בין השירותים ובין הדירה ;
- (6) יש בה סיכון בלתי-סביר לבטיחות השוכר או לבריאותו.

(תיקון מס' 1) תשע"ז-
2017

תוספת שנייה

(סעיף 25ג)

חוזה שכירות למגורים

חוזה שכירות למגורים יכלול, בין השאר, את אלה :

- (1) כתובת הדירה המושכרת ;
- (2) שמות הצדדים לחוזה, מספרי תעודת הזהות שלהם ומענם ;
- (3) תיאור הדירה המושכרת, הריהוט והאבזרים שבה, ובכלל זה תיאור חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירה, שהושכרו ;
- (4) תקופת השכירות, קיומה של ברירה להארכת התקופה ותנאי הברירה כאמור, וקיומה של זכות לביטול החוזה ותנאי הביטול ;
- (5) דמי השכירות, מועד תשלומם ואופן התשלום ;
- (6) תשלומים נוספים החלים על השוכר שאינם דמי שכירות, אם ישנם, וגובהם ;
- (7) פגם, או ליקוי אחר בדירה המושכרת שאינו קל ערך, הידוע למשכיר בעת כריתת החוזה, וכל דבר אחר בדירה המושכרת או בסביבתה או בנכס המשמש אותה הגורם או העלול לגרום הפרעה של ממש לשימוש בדירה המושכרת והידוע למשכיר בעת כריתת החוזה ;
- (8) פרטים נוספים שקבע שר המשפטים.

יעקב שי שפירא
שר המשפטים

גולדה מאיר
ראש הממשלה

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969

פרק א': פרשנות

1. בפקודה זו –
"בית המשפט" - בית המשפט המחוזי;
"גוש" - שטח מוגדר מתוך מקרקעי ישוב, המכיל חלקה או חלקות והמהווה יחידה למדידה ולרישום;
"העברת מקרקעין או העברת שעבוד" - עבירתם של מקרקעין או של שעבוד מאדם לאדם מכוח מעשה שלהם או מכוח צו בית המשפט;
"חלקה" - יחידה רצופה של מקרקעין בתוך גוש, השייכת לאדם;
"ישוב" - לרבות מקרקעין של ישוב שבתחום עיריה או שבתחום אזור שבטי או הגובלים עם תחומים כאמור, או חלק ממקרקעין אלה, וכל מקרקעין שבתוך אזור הסדר כפי שקבע פקיד הסדר בהודעה מוקדמת לפי סעיף 5;
"מושאע כפרי" - מקרקעין של כפר או חלק של כפר, המוחזקים על ידי תושבי הכפר או חלק מהם בבעלות בלתי מחולקת ומתחלקים ביניהם מפקידה לפקידה לצורך עיבוד;
"המנהל" - מי שהשר מינהו לנהל את ההסדר והרישום לפי פקודה זו ולפקח עליהם;
"מסמך" - לרבות שטר, פסק דין, צו או תעודה אחרת, הטעונים רישום או הניתנים לרישום לפי פקודה זו;
"מקרקעין" - לרבות בנין וכל דבר אחר המחובר למקרקעין חיבור של קבע, ולרבות זכות הנובעת ממקרקעין, חלק בלתי מחולק במקרקעין וטובת הנאה במקרקעין הטעונה רישום או הניתנת לרישום לפי פקודה זו;
"עסקה" - כל פעולה המשפעת על זכויות במקרקעין או מעליהם, או יוצרת שעבוד או משפעת עליו, למעט הסכם להעביר מקרקעין או לשעבד מקרקעין;
"פנקס חדש" - פנקס מקרקעין שהוכן לפי פקודה זו;
"פנקס קיים" - פנקס מקרקעין שמלפני ההסדר;
"פקיד הסדר" - לרבות מי שהוסמך כהלכה לפעול במקום פקיד הסדר למטרה מפורשת;
"רשם" - לרבות עוזר לרשם וכל אדם שהמנהל הסמיכו כהלכה לפעול במקום הרשם;
"תובע" - לרבות שבט או קבוצת בני אדם;
"השר" - שר המשפטים.

פרק ב': שלבים ראשונים בהסדר

2. ראה השר שמן הראוי לערוך הסדר ורישום של הזכויות במקרקעין באזור פלוני, יפרסם ברשומות צו הסדר ובו יקבע את מקומו וגבולותיו של אזור ההסדר ואת היום שבו יוחל, באזור ההסדר, בתחילת חלקות ובהגשת תביעות (להלן - יום תחילת ההסדר).
3. השר רשאי, בהודעה, להוציא כל שטח מאזור הסדר, ומשעשה כן לא תיעשה שום פעולת הסדר בשטח שצויין בהודעה, זולת פעולה הנחוצה לתחילה בין אזור ההסדר ובין השטח האמור.
4. עם פרסום צו הסדר או לאחר מכן ימנה השר פקיד הסדר ועוזרים לפקיד ההסדר ככל הנחוץ לביצוע ההסדר.
5. (א) לפחות שלושים יום לפני יום תחילת ההסדר יפרסם פקיד ההסדר הודעה מוקדמת על כך.
 (ב) הודעה מוקדמת תודיע שמתכוונים לערוך מדידות, הסדר ורישום זכויות בישוב פלוני ותכיל –
 (1) הוראות לענין תחילת מקרקעין והגשת תביעות;
 (2) אזהרה על התוצאות הצפויות למי שלא יגיש תביעתו במועד הנדרש ולא יתחום את החלקה שהוא תובע ועל הענשים הצפויים לו בשל מחדל זה;
 (3) הוראות להשגת עזרה וידיעות כפי שייראה לפקיד ההסדר.
6. ההודעה המוקדמת תפורסם במשרדי מינהל המחוז שבו נמצא הישוב, במשרדי מינהל הנפה ובמקומות מתאימים שבסביבות הישוב, ותישלח גם לבית המשפט ולמנהל.
7. משנתפרסמה בישוב הודעה מוקדמת ועד לפרסום לוח זכויות לפי סעיף 57 לא תוגש

הגדרות

צו הסדר

הוצאת שטחים מאזור ההסדר

פקיד הסדר ועוזרים

הודעה מוקדמת

פרסום ההודעה המוקדמת

מחסום בפני תופעות שהוגשו לפני הודעה מוקדמת	תובענה לשום בית משפט בענין זכויות במקרקעין שבישוב, פרט לאמור בפקודה זו. 8. (א) תובענה שהוגשה לבית משפט לפני שנתפרסמה ההודעה המוקדמת תידון ויוחלט בה, אם אפשר, לפני יום תחילת ההסדר בישוב, או יינתן לחזור ממנה ברשות בית המשפט; אם אי אפשר להחליט בה לפני יום תחילת ההסדר, רשאי בית המשפט מיזמת עצמו להורות על עיכוב התובענה ולדחות את פסק הדין בה עד לפרסום לוח הזכויות לפי סעיף 57.
הודעת הסדר	(ב) הוראות סעיף זה אינן באות למנוע את בית המשפט מהשלים את הדיון שהתחיל בתובענה שהיתה תלויה ועומדת לפניו ביום שנתפרסמה ההודעה המוקדמת. 9. לא יאוחר מעשרה ימים לפני יום תחילת ההסדר יפרסם פקיד ההסדר, בישוב שנתפרסמה לגביו הודעה מוקדמת, הודעת הסדר שתכיל את הפרטים שנקבעו.
פיצול לאחר הודעת הסדר	10. פיצול מקרקעין שנעשה לאחר שנתפרסמה הודעת הסדר והוא מכוון לחלוקת משנה של מקרקעין שהיו מוחזקים בחלקים אישיים, או לחלוקת קבע של מקרקעין שהיו מוחזקים בידי תושבי הישוב במשותף ומתחלקים ביניהם מפקידה לפקידה - לא יהיה לו תוקף, אלא לפי הוראות סעיף 36; אולם פיצול שנעשה לפני שנתפרסמה הודעת הסדר, רשאי פקיד ההסדר לאשרו ולקבלו.
הודעות התקדמות	11. במשך ההסדר יפרסם פקיד ההסדר הודעות בדבר התקדמות ההסדר ובדבר סדרי המשך העבודה; הודעה כאמור תפורסם במשרדי מינהל הנפה, בישוב שבו מבוצע ההסדר ובמשרדו או במחנהו של פקיד ההסדר.
מינוי ועדת הסדר	פרק ג': ועדת הסדר 12. (א) הממונה על המחוז שבו נמצא ישוב שבאזור הסדר ימנה, לבקשת פקיד ההסדר, ועדת הסדר לאותו ישוב (בפרק זה - הועדה) מקרב אנשים שהציעו תושבי הישוב ואנשים הידועים כבעלי מקרקעין בישוב. (ב) לא הוגשה הצעה כאמור, ימנה הממונה על המחוז לחברי ועדה אנשים שיראם מתאימים לכך.
כוחות ותפקידים	13. (א) הועדה תייצג את הישוב שנתמנתה לו בכל דבר שיש לכלל ענין בו, ולצורך ההסדר רשאית היא לתבוע ולהיתבע בשם עצמה ולעשות כל פעולה משפטית הכרוכה בהסדר; בית המשפט רשאי בתובענה כאמור לפסוק הוצאות לזכות הועדה או לחובתה, ואם עשה כן, יציין מי ישלם את ההוצאות. (ב) הועדה תביא לתשומת לבו של פקיד ההסדר או של בית המשפט, הכל לפי הענין, או של כל אדם שמתפקידו להגן על עניניהם של נעדרים, קטינים ופסולי-דין, שמו של כל אדם שתביעתו לזכות במקרקעין לא הוגשה. (ג) לא נתמנה אדם לייצג עניניו של בעל שנעדר, רשאית הועדה לייצג עניניו לפני פקיד ההסדר או בית המשפט, הכל לפי הענין. (ד) הועדה תהיה נוכחת ומסייעת בביצוע ההסדר בתחום הישוב, לפי דרישת פקיד ההסדר או בית המשפט, הכל לפי הענין.
ייצוג חלק מן הישוב	14. פקיד ההסדר רשאי, בהתייעצות עם הממונה על המחוז, למנות שנים או יותר מתוך חברי הועדה לייצג את הענינים של חלק פלוני מן הישוב שהועדה נתמנתה לו, ולחברים אלה יהיו הכוחות והתפקידים של הועדה בנוגע לענינים של אותו חלק.
הרשאה מטעם הועדה	15. הועדה רשאית בכל עת, באישור פקיד ההסדר, לייפות כוחם של שנים או יותר מקרב חבריה לפעול מטעמה.
שכר הועדה והוצאותיה	16. (א) הממונה על המחוז רשאי להורות על תשלום שכר לועדה ופקיד ההסדר יחלק את סכום השכר בין חבריה בחלקים שיראה לנכון. (ב) הועדה רשאית, באישור פקיד ההסדר, להטיל על תושבי הישוב דמי השתתפות בהוצאות שהוציאה הועדה.
תזכיר תביעה, התייצבות וייצוג	פרק ד': תביעות וייצוג 17. (א) משנתפרסמה הודעת הסדר בישוב, כל מי שתובע מקרקעין בישוב יתייצב במועד ובמקום שיורה פקיד ההסדר ויגיש את תזכיר תביעתו בטופס שנקבע. (ב) רשאי תובע להתייצב לפני פקיד ההסדר בעצמו או על ידי מורשה שהרשהו לכך בכתב או מינהו בעל פה לפני פקיד ההסדר, וימציא לפקיד ההסדר את המסמכים הנוגעים למקרקעין שהוא תובע. (ג) היה מורשה כאמור בן משפחתו של מרשהו, לא יהיה כתב ההרשאה חייב במס בולים אלא אם היה המורשה עורך דין.

18. לא התייצב תובע, בעצמו או על ידי מורשה, אפשר לתחום, לרשום או לעשות כל פעולת הסדר אחרת בהעדרו. פעולה באין התייצבות
19. התייצבותו של אחד הבעלים המשותפים בחלקה אחת - כמוה כהתייצבות כולם, אם לא הורה פקיד ההסדר הוראה אחרת; והוא הדין בהתייצבותו של אחד מיורשי תובע או מיורשי בעל, או של אחד מקבוצת יורשים שיש לה ענין נפרד משל קבוצת יורשים אחרת. התייצבות בשם קבוצה
20. תביעתו של הקדש או וקף לזכות יגיש האפוטרופוס של ההקדש או המותולי של הוקף או אדם אחר שמינתה אותו הרשות המוסמכת לכך של העדה שעמה נמנים הנהנים של ההקדש או הוקף. ייצוג הקדש
21. רשות מקומית או דתית, איגוד, חברה או מוסד צדקה התובעים זכות במקרקעין באזור הסדר רשאים למנות מורשה שיגיש תביעתם ויגן עליה במשך ההסדר. ייצוג רשויות ותאגידים
22. זכויות המדינה במקרקעין ייחקרו ויוסדרו בין אם נתבעו רשמית ובין אם לאו, וכל זכות במקרקעין שלא הוכחה בתביעתו של אחר תירשם על שם המדינה. זכויות המדינה
23. מקרקעין שיועדו כדין לצרכי ציבור יירשמו על שם המדינה, אולם אם יועדו לשימוש של עיר או כפר והוקם תאגיד שבכוחו להחזיק מקרקעין בשביל העיר או הכפר, יירשמו המקרקעין על שם התאגיד. מקרקעין שיועדו לצרכי ציבור
24. ראה פקיד ההסדר או בית המשפט כי יש זכות במקרקעין לאדם שלא הגיש תביעה, רשאי הוא לפעול כאילו הגיש אותו אדם תביעה במועד שנקבע. בעל זכות שלא תבע
25. כל תובע, פרט למדינה, יתחום או יציין על האדמה באופן אחר את גבולות החלקה שהוא תובע כפי שיוורה פקיד ההסדר. תחומה
- פרק ה': סמכויות פקיד ההסדר**
26. בכפוף להוראות פקודה זו רשאי פקיד ההסדר, במילוי תפקידיו – סמכויות כלליות
- (1) לפרסם הודעה המצווה על תובעי מקרקעין שבאזור ההסדר להתייצב במקום ובמועד שקבע;
- (2) לצוות על תובע או על כל אדם ששמו כלול בלוח זכויות או בלוח חלוקה לתחום את המקרקעין שתביעתו נוגעת בהם או שצויינו בלוח כאמור, תוך זמן שיוורה ובצורה שיוורה ואם לא צייתו לצו - להביא לתחומה כאמור על חשבונם;
- (3) לדרוש מכל אדם, בהזמנה, בהודעה או בצו, להיות נוכח או להציג תעודה, ככל הדרוש לדעתו לביצוע ההסדר, ולהטיל קנס שתי לירות על מי שלא ציית להזמנה או לצו;
- (4) לוותר על נכחותו של אדם או על הצגת תעודה;
- (5) להשביע בחקירה שלצורך ההסדר;
- (6) להעתיק תעודה שהציגו אותה, לחתום עליה או לטבוע בה חותמת;
- (7) לאמת תעודה שנחתמה בפניו והוצהר בפניו על אמיתותה;
- (8) להאריך את המועד או הזמן שנקבע לעשיית דבר לפי פקודה זו;
- (9) למנות שליחים להמצאת מסמכים במספר שיאושר.
27. (א) פקיד ההסדר יכריע בכל ספק או סכסוך בדבר הגבולות של ישוב או גוש שבאזור ההסדר. קביעת גבולות כפר או גוש
- (ב) חלקה מנותקת משאר מקרקעי הישוב שאליו היא שייכת, רשאי פקיד ההסדר, באישור השר, להכלילה במקרקעי ישוב אחר שהיא סמוכה אליו.
- (ג) לענינים שבסעיף זה רשאי פקיד ההסדר להשתמש בכל סמכות של ממונה על מחוז לפי פקודת המדינות.
28. היה הגבול בין חלקות נפרדות קו עקום או מפותל, או שלדעת פקיד ההסדר אין הגבול נוח לשימוש במקרקעין, רשאי פקיד ההסדר, אגב תחומה, לקבוע גבול חדש במקום הגבול הקודם ולתאם את זכויות בעלי המקרקעין שמצדי הגבול בחילופי מקרקעין בעלי ערך שווה או בתשלום פיצויים כאמור בסעיף 31. קביעת גבול חדש
29. (א) מקרקעין הסמוכים לדרך ציבורית שלא הוחלה עליה פקודת הדרכים (רחבן והתווייתו), רשאי פקיד ההסדר, אגב תחומה, לשור את גבולותיהם ככל הנחוץ לטובת הציבור. שיזור גבולות וזכות מעבר לטובת הציבור
- (ב) רשאי פקיד ההסדר, אגב תחומה, ליצור בהם זכות מעבר ככל הנחוץ לטובת הציבור.
30. פקיד ההסדר רשאי, אגב תחומה, לתחום דרך או שביל קיימים, או לציין זכות מעבר קיימת או זכות מעבר חדשה אל דרך ציבורית לטובת בעל מקרקעין המוקפים חלקות אחרות. דרכים וזכויות מעבר לציבור וליחיד
31. ראה פקיד ההסדר שמן הראוי לשלם פיצויים לאדם פלוני עקב פעולה שלו לפי סעיפים

פיצויים ריכוז	28 עד 30, יורה לעשות כן, ויקבע בהוראה מי ישלם את הפיצויים.
סמכויות בית דיינים	32. על פי בקשת שני בעלים או יותר רשאי פקיד ההסדר לרכז את מקרקעיהם לחלקה אחת או למספר חלקות אם הריכוז אינו פוגע בחלקותיהם של אחרים. 33. הסמכויות לפי סעיפים 28 עד 32 נתונות גם לבית המשפט תוך כדי דיונו בסכסוך שהובא לפניו לפי פקודה זו.
לוח תביעות והצגתו	פרק ו': עריכת לוח התביעות 34. (א) לכל גוש יערוך פקיד ההסדר לוח תביעות אשר יכיל את הפרטים שנקבעו. (ב) נקבע סופית לוח התביעות של גוש פלוני, ייחתם בידי פקיד ההסדר ויוצג במשרדו או במחנהו, והעתק ממנו - במשרדי מינהל הנפה.
סגירת פנקסים	35. משהוצג לוח תביעות למקרקעין בישוב פלוני או בחלק ממנו, לא ייעשו בפנקסים הקיימים רישומים חדשים באותם מקרקעין; אולם רשאי פקיד ההסדר לקבוע בהודעה לפי סעיף 11 תאריך שממנו ואילך לא ייעשו בפנקסים הקיימים רישומים חדשים.
הגבלת העברות	36. (א) בתקופה שבין סגירת הפנקסים הקיימים לבין הצגת לוח הזכויות לא תיעשה העברה מרצון של זכויות במקרקעין, חוץ מהעברה שפקיד ההסדר הרשה שתיעשה מיד מטעמי דחיפות. (ב) כל העברת זכויות שלא מרצון שחלה בתקופה האמורה, מחמת פטירה או מסיבה אחרת, יודיע עליה תובע הזכות לפקיד ההסדר.
הוספת תביעות ללוח	פרק ז': בירור תביעות סימן א': בירור בטרם ריב 37. (א) בכפוף להוראות שנקבעו רשאי פקיד ההסדר להוסיף תביעה חדשה ללוח התביעות כל זמן שלא הוסדרו התביעות לזכויות באותו גוש, אם ראה כי היתה סיבה סבירה לכך שהתביעה לא הוגשה במועדה וכי ההוספה לא תפגע בהתנגדויות לאותה תביעה או בבירורן של תביעות אחרות. (ב) הודעה על הוספה כאמור ללוח התביעות תפורסם בדרך שפקיד ההסדר יראה לנכון.
תחילת בירור והסדר	38. עברו חמישה עשר יום לפחות מיום שהוצג לוח התביעות, יתחיל פקיד ההסדר בבירור תביעות ובהסדרן.
הודעה על הבירור	39. תובעי חלקה ששמותיהם מופיעים בלוח התביעות יוזמנו במודעה שתוצג בישוב להתייצב בעת בירור התביעות.
פומביות	40. כל תביעה שנכללה בלוח התביעות יברר אותה פקיד ההסדר בפומבי.
הפניית אבעיה לבית המשפט	41. פקיד ההסדר רשאי להפנות לבית המשפט או לבית הדין הדתי המוסמך כל אבעיה שנתעוררה בענין – (1) פירושו הנכון, תקפו או פעלו של מסמך; (2) סוגם של מקרקעין; (3) טיבה או היקפה של זכות; (4) הקמתו או הנהלתו הפנימית של הקדש או וקף הנוגע למקרקעין.
דיון באבעיה שהופנתה	42. בית המשפט או בית הדין שהופנתה אליו אבעיה כאמור ירשה לכל צד מעונין להתייצב לפניו, והוא רשאי להזמין לדיון כל צד אחר ולהורות על הצגת מסמך; ורשאי הוא לפסוק באבעיה, להורות על פתיחת הליכים או ליתן לפקיד ההסדר הוראות או הנחיות בענין הנדון.
הסמכות	סימן ב': דיון בסכסוכים בבית המשפט 43. הסמכות לדון ולפסוק בכל סכסוך בנוגע למקרקעין שבאזור הסדר תהא בידי בית המשפט בלבד, ואם היו תביעות סותרות בין שני תובעים או יותר, יעביר פקיד ההסדר את הסכסוך לבית המשפט.
הדין החל בבית המשפט	44. (א) בית המשפט ידון לפי דיני המקרקעין שהם בתוקף בשעת הדיון, ויתחשב בזכויות למקרקעין הן לפי הדין והן לפי היושר. (ב) בית המשפט לא יהא חייב לנהוג לפי כללי החוק העותמני האוסרים על בתי המשפט לדון בתביעות המבוססות על מסמכים שלא נרשמו או לפי דיני הראיות העותמניים.
קביעת תובע ונתבע	45. בסכסוך שאף אחד מהצדדים לא ביקש להיות בו תובע, רשאי בית המשפט לקבוע את התובע ואת הנתבע ולציין את האנשים שכל אחד מהם ייצג במשפט.
הודעת פסק-דין	46. בכל תביעה על ריב יודיע בית המשפט את פסק-דינו לבעלי הדין בעת הדיון; תובע שלא היה נוכח או מיוצג בעת הדיון ישלח לו בית המשפט הודעה.

47. (א) בכל עת לאחר פרסום הודעת הסדר, ובכל שלב שבהליכים בפני בית המשפט לענין בעלות במקרקעין שבאזור הסדר, רשאי בית המשפט ליתן צו ביניים להחזקת המקרקעין שההודעה או ההליכים מתייחסים אליהם, וכן לבטל צו כאמור או לשנותו.
- (ב) צו לפי סעיף זה יכול שיינתן לטובת מי שטוען להחזקה, בין בתביעה בין בתביעה שכנגד, ורשאי בית המשפט ליתן את הצו מיזמתו הוא או על פי בקשת הטוען.
- סימן ג': דיון בבוררות
48. על אף האמור בסעיף 43, אם היו כל הצדדים מסכימים למסור את הסכסוך לבוררות, יעבירו פקיד ההסדר לבוררות; בהסכמה כאמור רשאי גם בית המשפט, בכל שלב משלבי הדיון, להעביר לבוררות סכסוך שהועבר אליו מאת פקיד ההסדר.
49. הועבר סכסוך לבוררות יקיים בית המשפט את פסק הבוררים תוך שלושים יום מיום שניתן, בכפוף לסמכויות המפורטות בסעיף 50; פסק שקויים כך יהיה כוחו ככוח פסק דין של בית המשפט, ולענין מס בולים יראוהו כפסק של בוררים שנתמנו על ידי בית המשפט.
50. (א) בית המשפט רשאי להחזיר לבוררים פסק לעיון שנית אם קרה אחד מאלה:
- (1) יש סתירה גלויה על פני הפסק;
 - (2) הבוררים הודו בשגיאה ששגו וביקשו להחזיר להם את הפסק;
 - (3) אחר נתינת הפסק הושגו ראיות חשובות שלא ניתן לגלותן מקודם בשקידה סבירה.
- (ב) בית המשפט רשאי לבטל את פסק הבוררים אם הושג במרמה או בהעלמת תעודות חשובות או אם הבוררים התנהגו שלא כשורה.
- פרק ח': חזקת שנים בהסדר
51. שוכנע פקיד ההסדר שפלוני מחזיק במקרקעין החזקה שתקופתה ותנאיה יש בהם למנוע כל תובענה לקבלתם, והמקרקעין רשומים על שמו של אדם אחר - ירשום את המחזיק בלוח הזכויות כבעל המקרקעין לגבי טובת ההנאה שהיתה לאדם שעל שמו הם רשומים.
52. (א) שוכנע פקיד ההסדר שפלוני מחזיק במקרקעין החזקה שתקופתה ותנאיה יש בהם למנוע כל תובענה לקבלתם, ואין שום אדם רשום בעת ההסדר כבעל המקרקעין - ירשום את המחזיק בלוח הזכויות כבעל המקרקעין.
- (ב) שוכנע פקיד ההסדר שפלוני מחזיק במקרקעין מכוח העברה לא רשומה, אליו או אל קודמו בזכות, מידי מי שהיה מחזיק את המקרקעין ביום ההעברה אך אינו רשום כבעל - ירשום את המחזיק בלוח הזכויות כבעל המקרקעין, אם אין לאדם אחר טובת הנאה רשומה בהם.
- (ג) האמור בסעיף זה לא יגרע מהוראות סעיף 78 של חוק הקרקעות העותמני.
53. הוגשה התנגדות או תביעה נוגדת באחד הענינים האמורים בסעיפים 51 ו-52, יעביר פקיד ההסדר את הענין לבית המשפט, ובית המשפט רשאי לצוות על רישום המחזיק כבעל המקרקעין אם מצא שנתקיימו התנאים האמורים לענין זה באותם סעיפים.
54. האמור בסעיפים 51 עד 53 לא יפגע בזכותו של אדם שיש לו הצדק חוקי, לפי חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958, לתבוע זכות למקרקעין שנרשמו על שמו של אדם אחר מכוח החזקה במשך תקופה שנקבעה בדין.
- פרק ט': עריכת לוח הזכויות
55. לאחר בירור הזכויות יחלק פקיד ההסדר את הגוש לחלקות או ליחידות רישום, באופן שכל סוג קרקע יצויין כחלקה נפרדת, ויערוך לוח זכויות בטופס ולפי הפרטים שנקבעו.
56. הושלם לוח הזכויות בגוש יקרא אותו פקיד ההסדר, לאחר שהודיע על כך בדרך שנקבעה, בפני ועדת ההסדר ובפני התובעים זכויות בגוש; העדר חבר של ועדת ההסדר או העדר תובע לא יעכב את קריאת הלוח.
57. לוח הזכויות יחתם בידי פקיד ההסדר ויוצג שלושים יום במשרדו או במחנהו ובמשרדי מינהל הנפה שבה נמצא הישוב; הודעה על הצגה כאמור תפורסם ברשומות.
58. לאחר הצגת לוח הזכויות רשאי פקיד ההסדר לתקן בו טעויות סופר ולהכניס תיקוני סופר או הוספות סופר.
59. תוך שלושה חדשים מהיום שהוצג לוח הזכויות רשאי כל התובע זכות למקרקעין לפנות לבית המשפט בבקשת תיקון, ובית המשפט רשאי, לאחר מתן הודעה מספקת לכל מי שנפגע על ידי הבקשה, לשנות את החלטתו של פקיד ההסדר.
60. נגמר הטיפול בלוח הזכויות בהתאם להוראות הסעיפים הקודמים ישלח פקיד ההסדר לרשם עותק של הלוח יחד עם תכנית החלקות הכלולות בו, חתומים בידו.

61. העברת מקרקעין או שעבוד שנעשתה בחלקה לאחר הסדר הזכויות בה ולפני שהוצג לוח הזכויות תירשם בלוח נפרד. **לוח נפרד**
62. לאחר שכל לוחות הזכויות לגבי ישוב פלוני נרשמו בפנקס החדש של הישוב יהיו לוחות הזכויות במשמורתו של המנהל. **משמורת הלוח**
63. משהוצג לוח הזכויות לא תירשם העברתו של חלק מחלקה בלתי מחולקת שבעליה המשותפים נוהגים לחזור ולחלק אותה ביניהם, כל עוד לא חולקה לפי פרק י'. **משהוצג הלוח אין חלוקה**
- פרק י': חלוקה
64. חלקה באזור הסדר השייכת לבעלים משותפים, וכן מושאע כפרי, לא תבוצע בהם חלוקה אלא לפי הוראות פרק זה. **הנהלה בחלוקה**
65. פקיד הסדר לא יבצע חלוקה לפני תום המועד להגשת ערעור על החלטתו שנרשמה בלוח הזכויות, ואם הוגש ערעור - לפני מתן פסק דין סופי בערעור; ואולם אם נושא הערעור אינו משפיע על סך חלקי כל הבעלות המשותפת בחלקה או במושאע הכפרי, רשאי פקיד ההסדר לבצע את החלוקה אפילו לא ניתן עדיין פסק דין סופי בענין. **חלוקה אימתי**
66. (א) בכפוף להוראות סעיף 65 רשאי פקיד ההסדר, על פי בקשתו של אדם הרשום כבעל חלק במקרקעין בלתי מחולקים, להפריד את החלק מיתר המקרקעין ולרשום את החלקות המופרדות בלוח הזכויות, זולת אם לדעתו תפגע הפרדה כאמור בשימוש במקרקעין. **הפרדת חלק**
- (ב) בקשה להפרדה כאמור תוגש בשעת הגשת התביעה לפי סעיף 17.
67. בכפוף להוראות סעיף 65 רשאי פקיד ההסדר, על פי בקשת הבעלים של לא פחות משני שלישים מחלקי המושאע הכפרי הרשומים בלוח הזכויות, לחלק את המושאע בין בעלי החלקים הרשומים כאמור ולרשום את החלקות בלוח החלוקה; לוח החלוקה יוצג חמישה עשר יום ולאחר מכן ישלחנו פקיד ההסדר לרשם לרישום החלקות בפנקס החדש. **חלוקת מושאע כפרי**
68. על אף כל הוראה בסעיפים הקודמים רשאי השר להורות בכל עת לבצע חלוקת מקרקעין שבבעלות בלתי מחולקת אם חלוקה כאמור היא לטובת הציבור. **חלוקה לטובת הציבור**
69. ביצועה של חלוקה יהיה לפי הסכם בין הבעלים של שני שלישים לפחות מן החלקים הכלולים בלוח הזכויות ובאישורו של פקיד ההסדר. **ביצוע החלוקה**
70. (א) באין הסכם כאמור בסעיף 69 יבצע פקיד ההסדר, בהתייעצות עם ועדת ההסדר, את החלוקה על פי הגורל, בהתחשב בשטחם ובערכם של המקרקעין העומדים לחלוקה. **חלוקה על פי הגורל**
- (ב) על פי בקשת הבעלים של שני שלישים לפחות מהחלקים במקרקעין בלתי מחולקים, רשאי פקיד ההסדר לרכז את המקרקעין של כל בעל לחלקה אחת או יותר.
71. פקיד ההסדר יערוך לוח חלוקה לגבי כל מקרקעין שחולקו לפי הוראות פקודה זו, והלוח יכלול את הפרטים שנקבעו. **לוח חלוקה**
72. (א) ההודעה על לוח החלוקה לבעלים הנוגעים בדבר והצגתו יהיו כדרך ההודעה וההצגה של לוח הזכויות. **הודעה, הצגה ורישום**
- (ב) עותק של לוח החלוקה, מקויים על ידי פקיד ההסדר, עם תכנית הגוש הכלול בו, יועברו לרשם לשם רישום בפנקס הישוב שבו נמצא הגוש.
- (ג) החלוקה תירשם בהתאם ללוח החלוקה על אף ערעור התלוי ועומד.
73. אם בכל עת לאחר שהוצגו לוח הזכויות או לוח החלוקה הוכיח אדם במשפט את זכותו לחלק בחלקה שבמקרקעין בלתי מחולקים, רשאי בית המשפט לצוות שיתוקן הפנקס החדש או שישלמו הבעלים המשותפים האחרים פיצויים לאותו אדם, כפי שיוורה בית המשפט; אולם בענין מושאע כפרי, כשזכותו של אדם שהוכחה כאמור משפעת על סך כל החלקים באותו מושאע, לא יצווה בית המשפט לתקן את לוח הזכויות או את לוח החלוקה או את הפנקס החדש, אלא יצווה על תשלום פיצויים. **זכות שהוכחה אחרי הצגת הלוח**
74. רשאי בית המשפט לפסוק שישולמו פיצויים, כפי שיראה לנכון, לאדם שהוכיח זכותו לחלק במושאע כפרי באחד הזמנים האלה: **זכות שהוכחה במושאע-כפרי**
- (1) לאחר שבוצעה החלוקה, אך עדיין לא הוצג לוח החלוקה;
- (2) לאחר פיצול שאישר פקיד ההסדר לפי סעיף 10, אך לפני שהוצג לוח הזכויות או לוח החלוקה.
75. פיצויים לפי סעיפים 73 ו-74 יהיו שעבוד על המקרקעין של בעלי החלקים עד שישולמו במלואם. **פיצויים כשעבוד**
- פרק י"א: הפנקסים החדשים והרישום בהם
76. לכל ישוב יפתח פנקס חדש בטופס שנקבע ובו ירשום הרשם את המקרקעין, על אף כל ערעור תלוי ועומד, בהתאם ללוח הזכויות ולתכניות שנשלחו אליו לפי סעיף 60 ובהתאם להכרעות בית המשפט בזכויות שנרשמו בלוח הזכויות כשנויות במחלוקת. **פתיחה ורישומים**

77. אם לאחר שנשלח לרשם לוח הזכויות לפי סעיף 60 הכריע פקיד ההסדר או בית המשפט בזכות שלא הוסדרה לפני כן, יודיע לרשם את החלטתו, ולפיה ירשום הרשם את פרטי הזכות בדף המתאים שבפנקס החדש.
78. (א) מי שרשום כבעל טובת הנאה בחלקה לפי לוח הזכויות יהיה זכאי, לאחר ששילם כל אגרה והיטל המגיעים עקב ההסדר, לקבל ללא תשלום נוסף העתק מאושר של רישום טובת ההנאה שלו בחלקה.
- (ב) היו האגרה וההיטל משתלמים בשיעורים בדרך שנקבעה, יהיה בעל טובת ההנאה זכאי לקבל העתק מאושר או נסח מאושר מיד לאחר ששילם את השיעור הראשון.
79. עסקה שלאחר הצגת לוח הזכויות לא יהיה לה תוקף עד שתירשם בפנקס החדש של הישוב.
80. היה אדם רשום בלוח הזכויות כבעל זכות ונפטר בתקופה שבין הצגת הלוח לבין הרישום, האדם שהזכות עברה אליו עקב הפטירה יפנה אל הרשם בבקשה להעביר את הזכות על שמו וישלם את האגרות וההיטלים המגיעים בעד הרישום הראשון, אך יהיה פטור מכל תשלום נוסף בעד רישומה של העברת הזכות.
81. הרישום של מקרקעין בפנקס החדש יבטל כל זכות הסותרת אותו רישום, אם אין בפקודה זו הוראה אחרת לענין זה.
82. שום פנקס, תעודה מקורית או רשומה מקורית המשמשים יסוד לרישום לא יוצאו ממשמורתו של המנהל, ושום מפה מקורית, תכנית מקורית או רישום מדידה מקורי אחר לא יוצאו ממשמורתו של מנהל מחלקת המדידות, ואולם רשאי בית משפט להורות למנהל או למנהל מחלקת המדידות להגיש לבית משפט במועד שיקבע פנקס, תעודה, מפה, תכנית או כל רישום מדידה אחר כאמור.
83. (א) כל בית משפט אזרחי רשאי לדרוש מהמנהל או ממנהל מחלקת המדידות להציג או לתת העתק מאומת כראוי של –
- (1) רישום בפנקסים;
- (2) מסמך, תעודה או רשומה המשמשים יסוד לרישום כאמור או שייכים אליו;
- (3) מפה, תכנית או רשומת מדידה אחרת בענין מקומה וגדלה של חלקה.
- (ב) בית משפט רשאי בכל עת לשגר פקיד לבקר בלשכות מרשם המקרקעין או מחלקת המדידות ולברר את אמיתות ההעתק לפי השוואה עם המקור השמור שם.
- (ג) העתק מאומת יתקבל כראיה לתוכן המקור.
84. נתן בית משפט אזרחי פסק דין ובו צו בענין מקרקעין הרשומים לפי פקודה זו, יישלח העתק מאומת של פסק הדין לרשם של לשכת הרישום שבה רשומים המקרקעין, ומששילם האדם שלטובתו ניתן פסק הדין את האגרות המגיעות, ירשום הרשם כל צו כאמור בפנקס הישוב.
85. רשאי כל בית משפט, על פי בקשת אדם מעונין, להורות לרשם בפנקס אזהרה או איסור על עסקה בחלקה עד למתן החלטה במשפט שהוגש באותו בית משפט.
86. על פי פניית המנהל ירשום הרשם בפנקס הערה בדבר פיגורים בתשלום מסי מקרקעין בעד חלקה, ולא תירשם עסקה באותה חלקה עד שיתברר שהמסים שולמו.
87. אדם שפקיד הסדר רשם אותו בלוח זכויות לפני יום ט"ז בניסן תשי"ח (6 באפריל 1958) כבעל זכות החזקה במקרקעין שהיו רשומים על שמו של אדם אחר, מפני שראה כי –
- (1) הבעל הרשום נעלם או אינו תובע את המקרקעין;
- (2) המחזיק מחזיק במקרקעין בנסיבות שאם יוסיף להחזיק בהם כל התקופה הקבועה בדין לא תידון לאחר מכן כל תובענה של הבעל הרשום לקבלתם –
- הרי אם ראה המנהל שבעל זכות החזקה או יורשיו מחזיקים במקרקעין ובתוך התקופה הקבועה בדין לא הגישו הבעל הרשום או יורשיו תובענה לקבלת המקרקעין, או שהודיעו למנהל את הסכמתם שבעל זכות החזקה יירשם כבעל המקרקעין, רשאי המנהל לבטל את רישום הבעל הרשום ולרשום את בעל זכות החזקה כבעל המקרקעין, ומשעשה כן יפקעו הזכויות וטובות ההנאה של הבעל הרשום הקודם.
- פרק י"ב: ערעורים ותיקוני פנקסים
88. (א) מי שנפגע על ידי החלטת פקיד ההסדר שנרשמה בלוח הזכויות או בלוח החלוקה, רשאי לערער עליה לפני בית המשפט תוך שלושים יום מיום הצגתם; אולם מי שנפגע על ידי החלטת פקיד ההסדר לפי סעיפים 51 או 52 רשאי לערער כאמור תוך שלושה חדשים.
- (ב) מי שנפגע על ידי החלטת פקיד ההסדר לפי סעיפים 19, 28 עד 32 או 77 רשאי לערער

זכויות שלא הוסדרו במועד

זכות לנסח מהפנקס

תוקף עסקאות ברישום

תיקון עקב פטירה

תוקף לזכות רשומה בלבד

משמורת פנקסים ותעודות

סמכות בתי המשפט לדרוש העתק מאומת

רישום על-פי פסק-דין

רישום אזהרה או איסור עסקה

רישום פיגורים

רישום מחזיק כבעל

ערעור-על החלטות פקיד ההסדר

עליה לפני בית המשפט תוך שלושים יום מיום ההחלטה אם ניתנה בפני המערער, ואם ניתנה שלא בפניו - מהיום שנמסרה לו הודעה עליה.

89. לענין סעיף 19 לחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957 –

ערעור לבית המשפט העליון

(1) פסק-דין והחלטה אחרת של בית המשפט שניתנו לפי סעיפים 33, 43, 47, 53, 59 או 74, דינם כדין פסק-דין או החלטה אחרת בערכאה ראשונה;

(2) פסק-דין של בית המשפט שניתן לפי סעיף 88 דינו כדין פסק-דין בערעור.

90. תקנות סדר הדין האזרחי, תשכ"ג-1963, יחולו על הדיון וההכרעה לפי פקודה זו.

סדרי דין בערעור
רישום צו בפנקס

91. העתק מאומת של פסק הדין של בית המשפט המחוזי או של בית המשפט העליון, הכל לפי הענין, הכולל צו בנוגע למקרקעין, יועבר לרשם של לשכת הרישום שבה רשומים המקרקעין ולפקיד ההסדר, ומשולמו האגרות המגיעות ירשם הרשם את הצו בפנקס החדש של הישוב.

92. אחרי עיבור המועד שנקבע בסעיף 88 לא תהיה זכות ערעור על החלטה של פקיד ההסדר שנרשמה בלוח הזכויות או בלוח החלוקה, אלא אם סבר בית המשפט, על פי בקשה שהוגשה אליו, אחת מאלה:

ערעור לאחר המועד

(1) כי הוכחה עובדה חדשה שלא היתה ידועה ולא יכלה להיות ידועה מקודם לצד המעונין;

(2) כי לרגל מחלה, קטינות, העדר מהארץ או מניעה דומה אחרת קופח אדם התובע זכות בלי שהיה בידו להביא את הדבר לידיעת בית המשפט קודם לכן.

93. שוכנע בית המשפט לאחר ההסדר שרישומה של זכות בפנקס הושג במרמה, או שזכות שהיתה רשומה בפנקס קיים הושמטה מן הפנקס החדש או נרשמה בו שלא כשורה, רשאי בית המשפט, בכפוף לדין החל על התיישנות תובענות, להורות על תיקון הפנקס, אם דרך ביטול הרישום או בדרך אחרת כפי שבית המשפט ראה לנכון; אולם בית המשפט לא יורה על תיקון הפנקס אם רכש אדם מקרקעין בתום לב ובתמורה, מבעל רשום, אחרי ההסדר.

תיקון הפנקס

94. (א) נעשה או הושג רישום בפנקס במרמה או בעקבות מרמה ולא ניתן לתקן את הרישום לפי פקודה זו, מי שנגרם לו הפסד על ידי כך יהיה זכאי לתבוע פיצויים מן האחראי לאותה מרמה.

פיצויים עקב מרמה

(ב) האמור בסעיף קטן (א) אין בו כדי להטיל על המדינה או עובדיה אחריות למעשה או למחדל שעשו שעה שפעלו, או דימו לפעול, בתום לב לפי הסמכויות הנתונות להם בפקודה זו.

95. (א) פקיד ההסדר, ובהעדרו - המנהל, וכן בית המשפט, הכל לפי הענין, רשאים להרשות לרשם לתקן טעות סופר או השמטת סופר שבפנקס.

תיקון טעויות סופר בפנקס

(ב) כל שינוי בפנקס לפי סעיף זה ייחתם על ידי הרשם, ורשומת תיקונים תנוהל בנפרד.

96. אם לאחר הצגת לוח הזכויות הוכח שזכות שהיתה רשומה בפנקסים הקיימים הושמטה מהלוח או נרשמה בו שלא כשורה, רשאי פקיד ההסדר או בית המשפט, הכל לפי הענין, להרשות לרשם לעשות את התיקונים בכל עת לפני השלמת הרישום של מקרקעי הישוב לפי הלוח, ופקיד ההסדר או בית המשפט, הכל לפי הענין, יודיעו על התיקונים לבעל המקרקעין ולבעל הזכות.

תיקון עקב השמטת זכות או אי-דיוק

97. (א) נרשם הסדר לפי פקודה זו ולאחר מכן נמצאה סתירה –

תיקון הפרשי מדידות

(1) בין הגבולות או השטח של החלקות כפי שהם נראים על הקרקע ובין המופיעים בתכנית המדידה; או –

(2) בין השטח של חלקה פלונית לפי מדידה חדשה, השטח הרשום בפנקס והשטח המחושב לפי תכנית המדידה;

יכריעו הפרטים הרשומים בתכנית המדידה, בכפוף לשאר הוראות סעיף זה.

(ב) חקר מנהל מחלקת המדידות בדבר, והוכח שהיתה טעות או השמטה במדידה המקורית, ירשה המנהל למנהל מחלקת המדידות לתקן את תכנית המדידה וירשה לרשם לעשות את התיקונים המתאימים בפנקס; ואולם אם היה השטח הרשום שטח שנקבע בפסק-דין של בית המשפט, יתוקנו תכנית המדידה והפנקס על פי צו בית המשפט בלבד.

פרק י"ג: אגרות

98. (א) השר רשאי בצו לקבוע תעריף של אגרות ותשלומים אחרים שיש לשלם –

קביעת אגרות

(1) לרגל הדיון בתובענות בבית המשפט;

(2) לרגל הרישום בפנקסים של זכויות במקרקעין שנרשמו בלוח זכויות או בלוח חלוקה;

(3) בשל כל דבר אחר הדרוש לביצוע הוראות פקודה זו.

(ב) צו לפי סעיף קטן (א) יכול שיורה שאם אגרה שנקבעה בצו כאמור לא שולמה תוך התקופה שנקבעה בו ייוסף עליה סכום, שלא יעלה על עשרים אחוז ממנה, כפי שייקבע בצו.

- (ג) הצו שבתוספת לפקודה זו יראוהו כצו לפי סעיף זה, והוא יעמוד בתקפו כל זמן שלא יתוקן או יבוטל על ידי צו לפי סעיף זה.
99. (א) המנהל, וביחס לאגרות בית משפט - בית המשפט או רשם בית המשפט, יחליט באילו מקרים ישולמו אגרות בשיעורים ומה יהיה מספר השיעורים ומועדיהם.
- (ב) האגרה או כל שיעור שלא שולם יהיו שעבוד ראשון על המקרקעין, בכפוף לכל שעבוד שהיה קיים ביום הרישום.
- (ג) נעשית עסקה במקרקעין, זולת העברה מחמת ירושה, רשאי הרשם לדרוש את תשלום יתרת האגרות.
- (ד) כל אגרה ושיעור המגיעים מותר לגבותם לפי הדין החל על גביית מסי המדינה.
- (ה) הוראות סעיף זה יחולו על כל סכום שהוסף לפי סעיף 98 על אגרה המגיעה לפי צו כאמור כדרך שהן חלות על האגרה עצמה.
100. (א) מקרקעין שהיו רשומים בפנקסים הקיימים על שם התובע, וזוהו בתכנית שהגיש התובע והיא זהה עם התכנית המאושרת שהוגשה לשם רישום המקרקעין בפנקסים הקיימים, ובעלותו בהם נרשמה בלוח הזכויות ללא שינוי - לא תיגבה אגרה בעד רישום הבעלות בהם בפנקסים החדשים.
- (ב) "תכנית מאושרת", לענין סעיף זה - תכנית שאושרה על ידי מנהל מחלקת המדידות כתכנית לצרכי רישום.
101. זכות במקרקעין שאינה זכות בעלות, שהיתה רשומה בפנקסים הקיימים על שם התובע ונרשמה בלוח הזכויות ללא שינוי, לא תיגבה אגרה בעד רישומה בפנקסים החדשים.
102. (א) הוגשה בקשה לפקיד ההסדר להפרדת חלק לפי סעיף 66 או לחלוקת מושאע כפרי תוך חודש אחד מיום הצגת לוח הזכויות הסופי בכפר שבו נמצא אותו מושאע, לא תיגבה אגרה בעד אותה הפרדה או חלוקה.
- (ב) האמור בסעיף קטן (א) אינו בא לפטור אדם מחבות לשלם אגרה בעד הרישום בפנקסים החדשים של זכות במקרקעין הרשומה בלוח חלוקה.
- פרק י"ד: עונשין
103. המשתמש באמצעי מרמה או המציג בשם כוזב שטרות או תעודות השייכים לאדם אחר, וגורם בכך לרישום על שמו או על שם אדם אחר בלוח תביעות, בלוח זכויות או בלוח חלוקה, דינו - מאסר שלוש שנים או קנס 1500 לירות.
104. המעיד עדות שקר או אומר אמרת שקר בפני פקיד ההסדר כדי להשיג רישום על שמו או על שם אדם אחר בלוח תביעות, בלוח זכויות או בלוח חלוקה, דינו - מאסר שלוש שנים או קנס 1500 לירות.
105. מי שאינו מציית לצו או להוראה שנתן פקיד הסדר תוך ביצוע תפקידו, או מפריע לביצוע צו או הוראה כאמור, או מפריע לעבודת ועדת הסדר בביצוע תפקידה, דינו - מאסר ששה חדשים או קנס 750 לירות.
106. המסיר או המטשטש סימן תחילה או סימן מדידות, בין סימן קבע בין סימן עראי, דינו - מאסר ששה חדשים או קנס 750 לירות.
- פרק ט"ו: שיפוט - הוראות מיוחדות
107. השר רשאי, בצו, לייחד לבית משפט מחוזי פלוני את השיפוט לפי פקודה זו בכל שטח המדינה או בחלק ממנו.
108. הוראות סעיפים 7, 8 ו-43 לא יחולו -
- (1) על תביעות שהן בסמכותו של בית משפט שלום לפי סעיף 28(3) לחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957;
- (2) על תביעות לפי חוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954, חוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955, או חוק דמי מפתח, תשי"ח-1958.
109. (א) על אף האמור בסעיף 108(1), יהא בית המשפט הדין מכוח סעיף 43 בסכסוך על בעלות במקרקעין שבאזור הסדר, או על זכות החכירה בהם, מוסמך לפסוק גם על סילוק יד של אדם שהיה צד לאותו דיון.
- (ב) הדין שעל פיו ידון בית המשפט בבקשה לסילוק יד כאמור בסעיף קטן (א) יהא הדין החל בדרך כלל על תביעות לסילוק יד.
- (ג) הוראות סעיף זה לא יחולו על סכסוך כאמור שהוחל בדיון בו לפני יום " בכסלו תשכ"ז (23 בנובמבר 1966).
110. (א) בסעיף זה -
- "בית דין דתי" - בית דין רבני, בית דין שרעי, בית דין של עדה נוצרית ובית דין דתי

תשלום אגרות
בשיעורים

פטור לרישום
בעלות קיימת

פטור לרישום זכות
קיימת

פטור לגבי הפרדת
חלק וחלוקת מושאע

מרמה

עדות שקר

הפרעה לפקיד הסדר

פגיעה בסימנים

תחומי שיפוט

סייג לסמכויות

תביעת סילוק יד
אגב סכסוך בעלות

דיינים לעזרת
ההגדר

דרוזי;

– "דיין"

- (1) לענין בית דין רבני - דיין כמשמעותו בחוק הדיינים, תשט"ו-1955;
- (2) לענין בית דין שרעי - קאדי כמשמעותו בחוק הקאדים, תשכ"א-1961, או אדם שאישרו השר לבצע באזור הסדר את התפקידים של קאדי בבית דין שרעי בערכאה ראשונה;
- (3) לענין בית דין של עדה נוצרית - שופט של בית הדין;
- (4) לענין בית דין דתי דרוזי - קאדי מד'הב כמשמעותו בחוק בתי הדין הדתיים הדרוזיים, תשכ"ג-1962.
- (ב) לבקשת המנהל ימנה בית דין דיין, שיתן בתחום סמכותו של אותו בית דין תעודות ירושה ויפעל בכל ענין אחר של המעמד האישי.
- (ג) בית המשפט כשהוא דן בתביעה למקרקעין כמקרקעי הקדש יזמין דיין, שנתמנה לפי סעיף זה, לשבת כיועץ בדבר דין ההקדש הנדון.
111. (א) ענין שפקיד הסדר פסק בו לפני יום א' באייר תש"ך (28 באפריל 1960) (להלן - יום תיקון הפקודה) תחול עליו פקודה זו כנוסחה לפני אותו יום.
- (ב) הוראות סעיף 108 כוחן יפה גם לגבי תביעות שהוגשו לבית דין לשכירות לפני יום תיקון הפקודה.
- (ג) ענין שהיה תלוי ועומד לפני פקיד הסדר ערב יום תיקון הפקודה, והסמכות לדון ולפסוק בו עברה אותו יום לבית המשפט, רשאי בית המשפט להמשיך בו מן השלב שאליו הגיע פקיד ההסדר.

הוראות מעבר

פרק ט"ז : שונות

112. לא תהא תביעה לפיצויים, ולא תישמע תובענה נגד המדינה –
- (1) על שבזמן ההסדר לא אותרה חלקה שאליה מתייחס רישום בפנקסים הקיימים או שטר קנין קיים או פסק-דין של בית משפט;
- (2) על שלא נקבעה זכות למקרקעין המבוססת לפי הנחזה על רישום בפנקס קיים או על שטר קנין קיים;
- (3) על שאירעה טעות בסימונו של גבול, בחלוקת מקרקעין או בקביעת שטח.
113. השר רשאי, בצו, לקבוע –
- (1) שטח מינימום או רוחב מינימום הניתנים לרישום על שמו של אדם כחלקה נפרדת או כחלק בלתי מופרד בחלקה, או שטחי מינימום ורוחב מינימום שונים בתנאים שיפורשו;
- (2) כיצד יתואמו גבולותיה של חלקה, שרחבה קטן מן הרוחב המינימלי שנקבע, עם חלקות סמוכות לה, בדרך של חילופי מקרקעין בעלי ערך שווה;
- (3) כיצד תיווסף פיסת מקרקעין, שאין לרשום אותה לפי צו כאמור, אל מקרקעין סמוכים, וכיצד ייקבעו הפיצויים שישלם בעל המקרקעין הסמוכים הנהנה מן ההוספה.
114. השר רשאי להתקין תקנות לביצוע הוראות פקודה זו וכן רשאי הוא להתקין תקנות סדרי דין להליכים משפטיים לפיה.
115. תחילתו של נוסח חדש זה היא ביום כ"ג בטבת תש"ל (1 בינואר 1970).

סייג לתביעה ולתובענה

צווים בדבר שטח ורוחב מינימליים

תקנות ביצוע וסדרי דין

תחילה

התוספת

(סעיף 98(ג))

צו הסדר זכויות במקרקעין (אגרות רישום והפרדה), תשכ"ט-1969

1. בצו זה –
- "לוח" - לוח זכויות או לוח חלוקה;
- "רישום חב אגרה" - רישום זכות במקרקעין עקב –
- (1) רישום בלוח;
- (2) החלטת פקיד הסדר הקובעת זכות שלא הוסדרה לפני שהלוח הנוגע לענין הועבר לרשם;
- (3) הרשאת פקיד הסדר לרשם, לפי סעיף 96 לפקודה, לרשום זכות שהושמטה

הגדרות

- מלוח הזכויות הנוגע לענין ;
- (4) פסק-דין של בית משפט ;
- (5) החלטת פקיד הסדר בהליך עקב פסק-דין של בית משפט בשבתו בערעור על החלטה קודמת של פקיד הסדר.
2. בכפוף לסעיפים 98 עד 101 לפקודה, יהיו האגרות שישתלמו בעד רישום חב אגרה בפנקסים החדשים, והאנשים החייבים בתשלומן, כמפורש בצו זה.
3. (א) בעד רישום זכות בעלות במקרקעין, ישלם מי שעל שמו נרשמים המקרקעין שתיים עשרה אגרות לדונם או לחלק מדונם ; היה הרישום כאמור על שם שני אנשים או יותר, ישלם כל אחד אגרה בעד רישום חלקו כאגרה שהיה חייב לשלם אילו נרשם חלקו על שמו בנפרד.
- (ב) אגרה שישלם אדם לפי סעיף זה לא תפחת מעשרים וחמש אגרות.
4. בכפוף לסעיף 102 לפקודה, אם במהלך ההסדר חולקו מקרקעין לפי הוראות הפקודה ישלם מי שחייב בתשלום אגרה לפי סעיף 3, בנוסף לתשלום כאמור, אגרת חלוקה שמונה אגרות לדונם או לחלק מדונם, או שתיים עשרה אגרות לחלקה, הכל לפי הסכום הגבוה יותר.
5. (א) בכפוף לסעיף 99 לפקודה, מי שחייב בתשלום אגרה לפי סעיף 3 או סעיף 4 ולא שילם אותה תוך ששה חדשים מהיום הקובע, יהיה חייב לשלם סכום נוסף, בשיעור עשרים אחוזים מהאגרה, כדרך שהוא חייב לשלם את האגרה עצמה.
- (ב) "היום הקובע", לענין סעיף זה –
- (1) יום הצגת הלוח שבו נרשמה האגרה ;
- (2) אם נרשמה האגרה בלוח עקב החלטת פקיד הסדר הקובעת זכות שלא הוסדרה לפני שהלוח הועבר לרשם - יום ההחלטה.
6. (א) בעד רישום שכירות, שכירות משנה או משכנתה או רישום העברתן ישלם מי שחייב בתשלום אגרה לפי תקנות המקרקעין (אגרות), תשכ"ו-1966, את האגרה שנקבעה לאותו רישום באותן תקנות.
- (ב) בכפוף לסעיף 78 לפקודה, מסמך אשר לרישומו נקבעה אגרה בסעיף קטן (א) לא יימסר על ידי הרשם לצד מהצדדים למסמך עד אשר תשולם האגרה ללשכת מרשם המקרקעין על ידי אותו צד או על ידי הצד החייב בתשלום האגרה ; לענין זה, דין העתק המסמך, נסח ממנו ונסח מפנקס המתייחס אליו, כדין המסמך עצמו.
7. לא תשולם אגרה לפי צו זה בעד רישום –
- (1) בית קברות ;
- (2) זכות במקרקעין של רשות חינוך מקומית כמשמעותה בפקודת החינוך ;
- (3) זכות של המדינה במקרקעין.

גולדה מאיר
 ראש הממשלה
 ממלא מקום שר המשפטים

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

מס' 24 לש' 1943

פקודה הקובעת הוראות בענין רכישת קרקע או כל טובת הנאה בה לצרכי ציבור, ותשלום פיצויים בעדה	
1. פקודה זו תיקרא פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	השם הקצר
2. (1) בפקודה זו יהיו למונחים הבאים הפירושים דלקמן אם לא יחייב ענין הכתוב פירוש אחר: -	פירוש
"יועץ משפטי לממשלה" - לרבות נציגו של היועץ המשפטי לממשלה;	פק' 34 לש' 1946
"בית המשפט" פירושו בית המשפט המחוזי שבתחומי שיפוטו נמצאת הקרקע הנידונה;	
"קרקע" לרבות קרקע מכל סוג או מכל צורת חזקה, וכל בנין, עץ או דבר אחר המחוברים לקרקע וכל חלק מן הים, או משפת הים, או מנהר, וכל זכות, טובת הנאה או זכות שימוש בקרקע או במים או עליהם;	
"דרך", "מיתקני תשתית", "מיתקני תקשורת", "תשתיות לאומיות" - כהגדרתם לפי חוק התכנון והבניה;	(תיקון מס' 3) תש"ע-2010
"הוועדה המייעצת" - הוועדה כמשמעותה בסעיף 2א;	(תיקון מס' 3) תש"ע-2010
"התחלת ביצוע של מטרת הרכישה" - ביצוע פעולות של ממש בקרקע בשקידה ראויה לשם מימוש מטרת הרכישה בה, ואולם הליכי תכנון, תפיסת חזקה או ביצוע פעולות נלוות להם לא ייחשבו ביצוע כאמור;	(תיקון מס' 3) תש"ע-2010
"ועדת ההשגות" - הוועדה להשגות על שומות מקרקעין במשרד המשפטים;	(תיקון מס' 3) תש"ע-2010
"ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה", "שמאי מכריע" - כמשמעותם בחוק התכנון והבניה;	(תיקון מס' 3) תש"ע-2010
"חוק התכנון והבניה" - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;	(תיקון מס' 3) תש"ע-2010
"מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;	(תיקון מס' 3) תש"ע-2010
"מטרת הרכישה" - הצורך הציבורי שלשמו שר האוצר רוכש את הקרקע, כפי שפורט בהודעה לפי סעיף 5;	(תיקון מס' 3) תש"ע-2010
"מקרקעי ישראל" - כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל;	(תיקון מס' 3) תש"ע-2010
"פרויקט בטיחותי" - פרויקט שאישר שר התחבורה והבטיחות בדרכים ומטרתו היא שיפור תוואי דרך או תנאיה לשם ביטחון או בטיחות המשתמשים בדרך, וחלה לגביו תכנית בת-תוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה;	(תיקון מס' 3) תש"ע-2010
"צורך ציבורי" - צורכי ציבור כמשמעותם לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, וכן כל אחד מאלה, ולרבות צורך הנובע מהם או הכרוך בהם	(תיקון מס' 3) תש"ע-2010
(1) מחנה צבאי, תחנת משטרה, בית סוהר, או מיתקן או אתר המשמש לצורך צבאי או ביטחוני;	
(2) הקמה, הרחבה או פיתוח של יישוב;	
(3) אתר המשמש או המיועד להנצחה, למורשת, לתיירות, או לצורכי דת לרבות תפילה וטקס דתי, או מקום קדוש;	
(4) מיתקן תשתית;	
(5) מיתקן תקשורת;	
(6) מיתקן להתפלת מים ומיתקן מים, לרבות מאגר;	

- (7) אתר סילוק וטיפול בפסולת ;
(8) מעגן ;
(9) תחנת גז, כהגדרתה בסעיף 42 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002, תחנת כוח, קווי הולכה והספקה של גז, נפט, דלק ומוצריהם ומיתקנים לאחסוןם וכל מיתקן אחר המשמש לצורכי תשתיות ;
(10) צורך ציבורי אחר שאישר שר האוצר, בהתייעצות עם הוועדה המייעצת ובאישור ועדת הכספים של הכנסת ;

"צורך לתשתית ציבורית" – כל אחד מאלה ולרבות צורך הנובע מהם או הכרוך בהם :

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

- (1) דרך ;
(2) מחנה צבאי, תחנת משטרה, בית סוהר, או מיתקן או אתר המשמש לצורך צבאי או ביטחוני ;
(3) תשתיות לאומיות ;

"קרקע לתשתית ציבורית" – קרקע שחלה עליה תכנית בת-תוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, המייעדת אותה למטרת רכישה שהיא צורך לתשתית ציבורית בלבד.

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

- (2) לענין הפקודה הזאת, יהא בית המשפט מורכב משופט אחד.
2.א. (א) תמונה ועדה מייעצת לשר האוצר לעניין פקודה זו, ואלה חבריה :
(1) מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי מטעמו, והוא יהיה היושב ראש ;
(2) היועץ המשפטי למשרד האוצר או מי מטעמו ;
(3) הממונה על התקציבים במשרד האוצר או מי מטעמו ;
(4) עובד משרד המשפטים שימנה היועץ המשפטי לממשלה ;
(5) מנהל אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים או מי מטעמו ;
(6) השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו ;
(7) היועץ המשפטי לרשות מקרקעי ישראל או מי מטעמו ;
(8) עובד משרד ראש הממשלה שימנה המנהל הכללי של המשרד האמור ;
(9) מנהל הרשות לפיתוח כלכלי במגזר המיעוטים במשרד ראש הממשלה או מי מטעמו ;
(10) עובד משרד החקלאות ופיתוח הכפר שימנה המנהל הכללי של המשרד האמור ;
(11) חבר הסגל האקדמי של מוסד מוכר שימנה שר האוצר לפי המלצת המועצה להשכלה גבוהה ; בפקודה זו, "מוסד מוכר" ו"המועצה להשכלה גבוהה" – כמשמעותם בחוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958 ;
(12) נציג לשכת עורכי הדין שימנה שר האוצר לפי המלצת ראש לשכת עורכי הדין.
(ב) הוועדה המייעצת תמליץ לשר האוצר בכל עניין הנוגע לסמכויותיו לפי פקודה זו.
(ג) הוועדה המייעצת תקבע את סדרי עבודתה ככל שלא נקבעו לפי פקודה זו, לרבות הקמת ועדות משנה לעניינים מסוימים.

הרכב בית המשפט
הוועדה המייעצת
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

3. אם נוכח שר האוצר, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, כי דרוש או נחוץ הדבר לכל צורך ציבורי רשאי הוא –

סמכויות שר האוצר
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

- (א) לרכוש את בעלותה של כל קרקע ;
(ב) לרכוש את החזקה או את השימוש בכל קרקע לתקופה מסוימת ;
(ג) לרכוש כל זכות שימוש בכל קרקע או כל זכות אחרת בה או עליה ;
(ד) להטיל כל זכות שימוש על כל קרקע או כל הגבלה אחרת על השימוש בכל זכות הקשורה בבעלות על אותה קרקע, בשלמו אותם פיצויים או אותה תמורה כפי שיוסכם עליהם או כפי שיוחלט עפ"י הוראות הפקודה הזאת.

4. (1) כל אימת שדרושה קרקע בכל מקום שהוא לכל צורך ציבורי מותר לשר האוצר ולפקידיו ולפועליו ולכל בני האדם המורשים ע"י שר האוצר לשם זה לעשות את הדברים דלקמן כולם או מקצתם : -

חקירה מוקדמת
פק' 34 לש' 1946

- (א) לעלות עליה ולערוך מדידות מכל קרקע במקום זה;
(ב) לחפור בשכבות שמתחת לקרקע או לערוך בהן קדיחות;
(ג) לעשות את כל הפעולות האחרות שתהיינה דרושות כדי לברר אם הקרקע מתאימה למטרה זו וכן לברר את שווי הקרקע וכל הבנינים, העצים והיבול שעליה;
(ד) לפנות את הקרקע העומדת לרכישה ולפרט ולסמן את גבולות הקרקע הזאת והעבודה שעומדים לעשות עליה, אם יש עבודה כזאת;
בתנאי כי שום אדם לא ייכנס לכל בנין או כל חצר גדורה או גן המחובר לבית (אלא בהסכמתו של המחזיק בהם) בלי לתת תחילה הודעה של לפחות שבעה ימים מראש על רצונו לעשות כן.

פק' 34 לש' 1946

- (2) בהקדם הנוח לאחר כל עליה על קרקע שבוצעה לפי סעיף קטן (1), ישלם שר האוצר תמורת כל נזק שנגרם, ובמקרה סכסוך בדבר הסכום שיש לשלמו, רשאים היועץ המשפטי לממשלה או האדם התובע פיצויים לפנות אל בית המשפט בבקשה לקבוע אותו סכום.

הודעות
פק' 34 לש' 1946

5. (1) מקום שמתכוון שר האוצר לרכוש כל קרקע לצורך ציבורי כל-שהוא, יגרום כי תתפרסם ברשומות הודעה על כוונתו זאת, והודעה זאת תהיה בטופס א' או בטופס ב' הרשומים בתוספת, הכל לפי הטופס הנאות. כמו כן, יגרום כי יוצגו טפסים של אותה הודעה במקומות נוחים על הקרקע, או סמוך לקרקע, שעומדים לרכשה, ונוסף על כך יגרום, כי ימסר העתק של אותה הודעה, לכל אדם, ששמו נרשם בספרי האחוזה כבעליה של הקרקע, או כאדם שיש לו טובת הנאה בה, ומסירה זאת תבוצע בין מתוך מסירה לידי ממש של האדם, שלו יש למסרה, או מתוך השארת העתק של אותה הודעה במקום מגוריו הידוע לאחרונה, או מתוך שליחתה בדואר במכתב רשום, שעליו נכתבה כתבתו של אותו אדם לפי כתובת הדואר שלו הידועה לאחרונה, אם יש כזאת.

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

- (2) פרסום ברשומות של הודעה לפי סעיף קטן (1) רואים אותו כראיה מכרעת ששר האוצר אישר את מטרת הרכישה.

- (3) לאחר שתתפרסם הודעה לפי סעיף קטן (1) יגרום מנהל אגף רישום והסדר הקרקעות - כל אימת שהדבר מעשי - כי תירשם אזהרה בספרי האחוזה בדבר פרסומה של אותה הודעה; אותה אזהרה תבוטל לאחר שתתפרסם הודעה - לפי סעיף קטן (1) לסעיף 14 - על חזרה מרכישה בגין כל קרקע שבה נוגעת האזהרה, או לאחר שתירשם הממשלה - לפי סעיף קטן (2) לסעיף 19 - כבעליה של כל קרקע, שבה נוגעת האזהרה.

טענות נגד הרכישה
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

- 5א. (א) פורסמה הודעה לפי סעיף 5, ייתן שר האוצר הזדמנות לבעל הקרקע ולמי שיש לו טובת הנאה בקרקע, לטעון את טענותיהם נגד רכישת הקרקע בפניו או בפני מי שהוא הסמיך לכך, באופן ובמועד שקבע בתקנות באישור ועדת הכספים של הכנסת, ובלבד שהמועד לא יהיה מאוחר ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7; ואולם מצא שר האוצר כי הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, רשאי הוא, בהחלטה מנומקת בכתב, לדחות את המועד למועד מאוחר ממועד פרסום ההודעה כאמור, כפי שייקבע בתקנות האמורות.

- (ב) בהודעה לפי סעיף 5 תצוין זכותם של בעל הקרקע ושל מי שיש לו טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם לפי סעיף זה.

- (ג) הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי קרקע שחלה עליה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה שהתקבלה החלטה על אישורה, המייעצת את הקרקע למטרת רכישה שהיא צורך לתשתית ציבורית בלבד, ולגבי קרקע כאמור המיועדת לפרויקט בטיחותי.

סמכות להעביר

6. מותר לכל אדם שיש לו זכות על כל קרקע -

- (א) למכור אותה קרקע או להעביר בדרך אחרת את הבעלות עליה לשר האוצר;
(ב) להרשות את החזקתה או שימושה ע"י שר האוצר לתקופה מסויימת;
(ג) ליצור כל זכות שימוש עליה או כל זכות אחרת בה או עליה לטובת שר האוצר;
(ד) ליצור לטובת שר האוצר כל הגבלה על השימוש בכל זכות הקשורה בבעלות על אותה קרקע, או להסכים לכל הגבלה כנ"ל,

ולהתקשר בכל החוזים הנחוצים לכל מטרה מהמטרות הנ"ל; וביחוד מותר לכל חברה, או לנאמן, לאפוטרופוס, למנהל נכסים או לאדם אחר המייצג אדם הנתון לפסלות חוקית, לעשות ביחס לאותה קרקע, בכוח פקודה זו ולמרות כל דבר האומר את ההיפך בכל חוק, תזכיר התאגדות או תקנות התאגדות או בכל מסמך אחר, כל פעולה מהפעולות הנ"ל ולהתקשר לשם כך בכל החוזים הנחוצים.

7. (1) שר האוצר רשאי להורות - בהודעה שתפורסם ברשומות לאחר פרסום ההודעה לפי

סעיף 5, או אם הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, מטעמים שיירשמו, או שהיא קרקע שסעיף 5 אינו חל לגביה – אף יחד עם ההודעה לפי סעיף 5 – לכל אדם שיש לו החזקה בקרקע שעומדים לרכשה, למסור את החזקה בקרקע עם תום מועד התקופה הנקובה לכך בהודעה או לפניו, ואותה תקופה לא תפחת מכדי חדשיים מתאריך פרסום אותה הודעה ברשומות, אלא אם דרושה הקרקע באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, והרצאת דברים בהודעה כזאת כי הקרקע דרושה באופן דחוף למימוש מטרת הרכישה, תהיה ראייה מכרעת לאותה עובדה; הודעה כאמור בסעיף קטן זה תהיה בהתאם לטופס ב', ג' או ד' שבתוספת, לפי העניין, והיא תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, וכן תוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור.

סמכות לקנות החזקה
פק' 34 לש' 1946
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(א1) לא תפורסם הודעה לפי סעיף קטן (1) אם חלפו למעלה משנתיים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5, ואולם רשאי שר האוצר, במהלך התקופה האמורה, להאריכה בתקופה נוספת, בהחלטה מנומקת בכתב, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על ארבע שנים; הודעה על הארכת התקופה לפי סעיף קטן זה תפורסם ברשומות.

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(2) כתום מועד התקופה הנקובה בהודעה, שתימסר לפי סעיף קטן (1), יהיה שר האוצר זכאי להיכנס אל הקרקע, או לעלות עליה ולקנות החזקה בה בהתאם לכך.

7א. הודעה הנמסרת לפי סעיף 5 או 7 לא תפורש כהודאה מצד שר האוצר כי הקרקע הנזכרת בה מוחזקת ע"י כל אדם בבעלות פרטית או בחזקה חוקית פרטית, ופרסום הודעה כזאת לא יפגע בכל תביעה מצד הממשלה על אותה קרקע או בגינה.

לא תהיה הודאה או
מניעות בהודעה לפי
סעיף 5 או 7
פק' 34 לש' 1946

7ב. (א) בהודעה לפי סעיף 7 יקבע שר האוצר את התקופה שבמהלכה יש להתחיל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע, שלא תעלה על שמונה שנים ממועד פרסום ההודעה, ואולם רשאי הוא בהחלטה מנומקת בכתב, לקבוע בהודעה כאמור תקופה ארוכה יותר, ובלבד שלא תעלה על 15 שנים ממועד פרסום ההודעה (להלן – תקופת התחלת ביצוע).

התקופה להתחלת
ביצועה של מטרת
הרכישה
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(ב) במהלך תקופת התחלת הביצוע שקבע שר האוצר לפי סעיף קטן (א), רשאי הוא להאריכה הנחלטה מנומקת בכתב, ובלבד שהתקופה הכוללת לא תעלה על 17 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7; הודעה על הארכה כאמור תפורסם ברשומות, תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, ותוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור.

8. (א) אם בעלי הקרקע העומדת להירכש או המחזיקים בה מסרבים להרשות לשר האוצר לקנות חזקה בה, רשאי היועץ המשפטי לממשלה לפנות לבית המשפט, ואם נוכח בית המשפט כי שר האוצר זכאי לקנות חזקה בקרקע עפ"י סעיף 7 יתן צו שבו יצווה למסור את החזקה בקרקע.

הפרוצדורה שיש
לנקוט בה במקרה
שאין מוסרים חזקה
פק' 34 לש' 1946
(תיקון מס' 3)
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(ב) (1) על אף האמור בסעיף קטן (א), שר האוצר רשאי להיכנס לקרקע לתשתית ציבורית ולקרקע המיועדת לפרויקט בטיחותי ולקנות בה חזקה על פי סעיף 7 בלא צו של בית משפט, ובלבד שאם חלפו 60 ימים מפרסום ההודעה לפי סעיף 7 תינתן לבעל הקרקע או למחזיק בה הודעה נוספת בכתב על קניית החזקה לפחות 30 ימים מראש; הוראות פסקה זו לא יחולו לגבי קרקע שיש עליה בית מגורים שנבנה כדין; (2) פנה בעל הקרקע או המחזיק בה לבית משפט בבקשה למנוע או להפסיק את קניית החזקה בקרקע, כאמור בפסקה (1), יהיה בית המשפט רשאי ליתן צו כאמור אם מצא כי נפל פגם בקיום ההוראות לפי פקודה זו.

(ג) בלי לגרוע מכלליות הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב), סכסוך על גובה הפיצויים שיש לשלם בעד הרכישה או הגשת תביעה לפיצויים כאמור לא יהוו עילה לעיכוב הכניסה לקרקע או לעיכוב קניית החזקה בה.

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

9. אם לא הוגשה תביעה למי שהורה שר האוצר בהודעה לפי סעיף 5 במשך חודשיים מתאריך פרסומה של ההודעה לפי סעיף 5 ברשומות או אם לא באו מגיש התביעה ושר האוצר לכלל הסכם בענין סכום הפיצויים שיש לשלמו בעד הזכות או טובת ההנאה באותה קרקע השייכת לאותו אדם, או אם אותו אדם לא הגיש הוכחות מספיקות לחיזוק תביעתו, או אם הוגשו תביעות נבדלות וסותרות ביחס לאותה קרקע, או אם טוענת הממשלה שהקרקע היא אדמת-ממשלה פנויה, הרי סכום הפיצויים המגיע, אם מגיעים פיצויים כאלה, וכל סכסוך כזה בענין טובת ההנאה או הזכות, ייושב ע"י בית המשפט שיהא לו שיפוט לברר את כל הענינים הנזכרים בסעיף זה ולפסוק בהם לפי בקשה שייגשנה היועץ המשפטי לממשלה או לפי בקשת כל אדם שיש לו, או התובע, כל זכות או טובת הנאה בכל קרקע הנזכרת בכל מודעה כאמור לעיל.

סכסוכים בדבר
פיצויים וזכות-קנין
ייושבו ע"י
בית-המשפט
פק' 34 לש' 1946
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

9א. (א) (1) על אף האמור בסעיף 9, הציע שר האוצר או מי מטעמו לבעל קרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע (בסעיף זה – בעל הזכויות) פיצויים בעד זכויותיו בקרקע ובעל הזכויות חלק על סכום הפיצויים שהוצע לו, לא ייושב סכסוך בעניין סכום הפיצויים אלא בידי שמאי מכריע או בידי ועדת ההשגות בהתאם לבחירתו של בעל הזכויות בתוך 90 ימים מיום שהובאו ההצעה לידיעתו, ובהתאם להוראות סעיף זה;

(2) בחר בעל הזכויות בשמאי מכריע ליישוב הסכסוך כאמור בפסקה (1), יפנה בתוך המועד הקבוע באותה פסקה ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה כי ימנה שמאי מכריע; בחר בעל הזכויות בוועדת השגות ליישוב הסכסוך כאמור בפסקה (1), יגיש את השגתו לוועדה בתוך המועד הקבוע באותה פסקה;

(3) הוראות סעיף זה יחולו רק על סכסוך בעניין סכום הפיצויים כאמור בסעיף 9 ואילו סכסוך באחד העניינים המנויים בסעיף האמור שאינו סכום הפיצויים, ייושב על ידי בית המשפט ויחולו לגביו הוראות סעיף 9.

(ב) וזה הרכבה של ועדת ההשגות:

(א) עובד המדינה, שיתמנה בידי שר המשפטים, הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, והוא יהיה יושב ראש הוועדה;

(ב) השמאי הממשלתי הראשי או שמאי אחר מטעמו, ובלבד שהוא עובד המדינה, הרשום בפנקס שמאי המקרקעין חמש שנים לפחות;

(ג) שמאי מכריע שימונה בידי יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין.

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (א), חלקו כמה בעלי זכויות בקרקע ששר האוצר הודיע על כוונה לרכשה על סכום הפיצויים, ולא כולם פנו לשמאי מכריע כאמור בסעיף קטן (א), רשאים בעלי הזכויות לפנות לוועדת ההשגות בלבד.

(ד) הוראות סעיף 12 והוראות החוק לתיקון דיני הרכישה, התשכ"ד-1964, יחולו על החלטה בהשגה לפי סעיף זה, בשינויים המחויבים, ובשינוי זה: בכל מקום, במקום "בית המשפט" יקראו "השמאי המכריע", "ועדת ההשגות", או "ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה", לפי העניין.

(ה) על החלטת השמאי המכריע לפי סעיף קטן (א) ניתן לערור לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה.

(ו) (1) הוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה והתקנות שלפיו יחולו, בשינויים המחויבים, על סמכויות יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין, השמאי המכריע וועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, על סדרי הדין לפנייהם ועל שכרו של השמאי המכריע, לפי סעיף זה; שר המשפטים רשאי לקבוע הוראות אחרות מההוראות הקבועות בתקנות האמורות, בכל הנוגע לסדרי דין ולשכר השמאי המכריע; תקנות כאמור לעניין שכר השמאי המכריע טעונות את אישור ועדת הכספים של הכנסת;

(2) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ובאישור שר האוצר, יקבע בתקנות הוראות לעניין השגה על פיצויים לוועדת ההשגות לפי סעיף זה, לרבות לעניין דרך המינוי של ועדת ההשגות, סדרי הדין לפנייה והאגרות שישולמו בשל השגה כאמור.

10. כל אימת שהאדם שנמסרה לו הודעה על בקשה שהוגשה לפי סעיף 9 לא הופיע בזמן הקבוע, רשאי בית המשפט ליתן את החלטתו במעמד צד אחד בלבד אחר שמיעת העדות שהוגשה; והחלטה זו תהא שרירה וקיימת ממש כאילו ניתנה במעמדו של אותו אדם.

11. שום אדם לא יידרש באיזה זמן שהוא למכור או להעביר לשר האוצר כל זכות או טובת הנאה בחלק אחד בלבד של כל בית או בנין אחר אם אותו אדם מוכן ויש באפשרותו למכור ולהעביר את כל אותו הבית או הבנין.

12. בבוא בית המשפט להעריך את הפיצויים שיש לפסוק בעד כל קרקע או זכות או טובת הנאה בקרקע, ינהג לפי התקנות הבאות: -

(א) אין לו לבית המשפט להביא בחשבון את העובדה שהקרקע נרכשה בכפייה;

(ב) בכפוף למותנה לקמן יקובל כשוויה של הקרקע, אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק ע"י המוכר מרצונו הטוב;

בתנאי שבבוא בית המשפט להעריך פיצויים אלה, יעריכם לפי השווי שימצאנו כשוויה של הקרקע, הזכות או טובת ההנאה על אותו בסיס, בזמן ששר האוצר פרסם ברשומות את ההודעה על כוונתו לרכוש אותה, ובלי להביא בחשבון כל השבחה או עבודות שנעשו או נבנו או

החלטה בהעדרם
של הצדדים
פק' 34 לש' 1946

אין להכריח את
הצד למכור או
להעביר חלק מבית
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

תקנות בענין הערכת
הפיצויים
פק' 34 לש' 1946

תעשינה או שתבנינה על אותה קרקע:

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

ובתנאי כי מקום שצבא-ההגנה לישראל או כל מחלקה ממשלתית אחרת החזיקו בקרקע בתוקף זכות הקנין שהיא פחותה מבעלות מוחלטת, יעריכו את הפיצויים בלי להתחשב בכל עליה בשווייה מחמת העבודות שנבנו על אותה קרקע ע"י צבא-ההגנה לישראל או כל מחלקה ממשלתית אחרת:

ובתנאי כי בהעריך בית המשפט פיצויים אלה, חייב הוא להביא בחשבון את כל הרשימות וההערכות של השווי היסודי או של דמי החכירה שהוגשו לצורך הערכת מסים ע"י התובע או שהתובע הסכים להן;

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(ג) בית המשפט לא יביא בחשבון את התאמתה או הכשרתה המיוחדת של הקרקע לאיזו מטרה, אם זו מטרה שאי אפשר להשתמש בה אלא עפ"י סמכויות הנובעות מחוקים, או שאין ביקוש עליה בשוק חוץ מביקושה ע"י קונה מסויים לצרכיו המיוחדים או מביקושה לצרכי שר האוצר;

(ד) אם היתה הקרקע מוקדשת לתכלית אשר לפי מהותה אין ביקוש כללי או שוק לקרקע לשם אותה תכלית ואלמלא הרכישה בכפיה היתה הקרקע מוסיפה להיות מוקדשת לאותה תכלית, הרי אם יווכח בית המשפט שמתכוננים בתום-לב לסידור-מחדש במקום אחר, רשאי הוא להעריך את סכום הפיצויים על יסוד ההוצאות ההוגנות של סידור-מחדש דומה לזה במקום אחר;

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(ה) בבוא בית המשפט להעריך את דמי החכירה שיש לשלם בעד חכירת הקרקע, יעריך דמי חכירה אלה על בסיס כזה שיהא בסכום משום פיצויים הוגנים לבעל בעד ההפסד הממשי שהוא עלול לסבול מפאת הרכישה, או שיהא בו כדי הכנסה הוגנת לבעלים מן השווי היסודי של הקרקע שלא תעלה, בעד כל שנת חכירה, על ששה למאה מאותו שווי, כפי שהוערך בהתאם להוראות הפסקאות הקודמות, הכל לפי הסכום הקטן יותר;

(ו) הפיצוי שישולם בתורת דמי נזק בשל הטלת כל זכות-שימוש או כל מניעה אחרת על השימוש בכל זכות הכרוכה בבעלות, יעריכו בית המשפט לפי שיעור ההפחתה שחלה בשווי הקרקע שהוערך לפי הפסקאות הקודמות מחמת הטלתה של אותה זכות-שימוש או אותה מניעה;

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(ז) מקום שעומדים לרכוש רק חלק מן הקרקע השייכת לכל אדם עפ"י פקודה זו חייב בית המשפט להביא בחשבון כל התיקרות בשווי מותר הקרקע מחמת קרבתה לכל עבודות השבחה או לכל עבודות שנעשו או הוקמו או שתעשינה או תוקמנה ע"י שר האוצר;

(ח) כמו כן יביא בית המשפט בחשבון את הנזק, אם יש נזק, שנגרם לבעל מחמת ניתוקה של הקרקע הנרכשת לצרכי ציבור מקרקע אחרת השייכת לאותו בעל, או מחמת כל השפעה מזיקה אחרת שתהא נגרמת לאותה קרקע אחרת בשל השימוש בסמכויות המסורות בפקודה זו.

13. (בוטל).

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

14. (1) פורסמה הודעה לפי סעיף 5, וכל עוד לא קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, רשאי הוא לחזור בו, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת אותה קרקע, מתוך שימסור, באופן המפורט בסעיף 5, הודעה שהוא חוזר בו, לכל בני-אדם ששמותיהם נרשמו בספרי האחוזה כבעלי הקרקע, שמרכישתה הוא רוצה לחזור בו, או כבעלי כל זכות או טובת הנאה באותה קרקע, וכן לכל בני-אדם זולת בני האדם האמורים, שהגישו תביעה לאותה קרקע בהמשך להודעה על כוונה לרכוש אותה קרקע, שנמסרה לפי סעיף 5, ומתוך מילוי אחריה, ולאחר פרסום ברשומות של אותה הודעה, שהוא חוזר בו, תפוטרה הקרקע הנזכרת באותה הודעה לגמרי מנפקותה של אותה הודעה על כוונה לרכוש אותה קרקע, לרבות חיוב לשלם פיצויים עליה.

חזרה מרכישת קרקע
פק' 34 לש' 1946
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(א) פורסמה הודעה לפי סעיף 5, ומתקיים אחד מאלה בטרם קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, יחזור בו שר האוצר מרכישת הקרקע לפי הוראות סעיף זה:

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(א) לא פורסמה הודעה לפי סעיף 7 עד תום התקופה לפרסומה כאמור בסעיף (א1) של הסעיף האמור;

(ב) תמה תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגביה;

(ג) תם הצורך הציבורי שלשמו נדרשה הקרקע ושר האוצר לא החליט על צורך ציבורי אחר לפי הוראות סעיף 14א.

(א1) בסעיף זה, "בעל זכויות בקרקע" – מי שהיה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 בעל הקרקע, או בעל זכות או טובת הנאה בקרקע שבמועד החזרה מהרכישה טרם הסתיימה לפי תנאיה המקוריים, ולפי תנאיה המקוריים של הזכות או של טובת

ההנאה ניתן לממשה בקרקע במועד החזרה מהרכישה, וכן מי שהועברו לו הזכויות האמורות בקרקע;

(ב) (1) קנה שר האוצר חזקה בקרקע לפי סעיף 7, ולא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע בתקופת התחלת הביצוע, או שלא היתה התחלת ביצוע כאמור ותם הצורך הציבורי שלשמו נדרשה הקרקע ושר האוצר לא החליט על צורך ציבורי אחר לפי הוראות סעיף 14א, ישיב שר האוצר לבעל הזכויות בקרקע את הזכויות שנרכשו ממנו לפי פקודה זו בהתאם להוראות סעיף זה ובכפוף לתנאים הקבועים בו (בסעיף קטן זה – זכות להשבה);

(2) לא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה בקרקע מסוימת מתוך הקרקע שנרכשה, אך היתה התחלת ביצוע של חלק של ממש ממטרת הרכישה בקרקע שנרכשה או בחלק ממנה, והקרקע המסוימת עודה דרושה לביצוע של מטרת הרכישה, יראו לענין סעיף זה כאילו היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה בקרקע המסוימת; לענין זה, "הקרקע שנרכשה" – הקרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 5;

(ג) שר האוצר יודיע לבעל הזכויות בקרקע על זכותו להשבה כנגד השבת הפיצויים שקיבל ויבקשו להודיע בכתב למי שיקבע בהודעה ובתוך התקופה שיקבע בה ושלא תפחת משישה חודשים, אם ברצונו לממש את הזכות להשבה או אם העביר את זכויות בקרקע לאחר; הודיע בעל הזכויות בקרקע לשר האוצר כי העביר את זכויותיו בקרקע לאחר, יודיע שר האוצר לבעל הזכויות החדש בקרקע על זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן זה;

(ד) הודיע בעל הזכויות בקרקע, בכתב, בתוך התקופה שנקבעה לפי פסקה (ג) על בחירתו לממש את זכותו להשבה והשיב לשר האוצר את הפיצויים לפי הוראות סעיף זה, יחזור בו שר האוצר מרכישת הזכויות בקרקע בהתאם להוראות סעיף זה;

(ה) היו בעלים בקרקע, ובקרקע שהיא מקרקעי ישראל – חוכרים לדורות, ולא כולם הודיעו על בחירתם לממש את זכותם להשבה לפי פסקה (ד), יחזור בו שר האוצר מרכישת הזכויות בקרקע לגבי מי שהודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה;

(ו) בלי לגרוע מהוראות פסקה (ה), היו בעלים של זכויות אחרות מהמנויות בפסקה האמורה, ולא כולם הודיעו על בחירתם לממש את זכותם להשבה, רשאי שר האוצר לחזור בו מרכישת הזכויות האמורות בפסקה זו, כולן או מקצתן, ורשאי הוא לקבוע הוראות לענין זה, באישור ועדת הכספים של הכנסת;

(ז) (1) הוראות סעיף זה לא יחולו אם קיימת תכנית בת-תוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה לגבי הקרקע, ובשל התכנית חזרה מרכישת הקרקע היא בלתי אפשרית או שהתכנית אינה ניתנת למימוש בידי בעלי הזכויות בקרקע;

(2) לענין פסקה (1), לא יראו תכנית בת-תוקף כתכנית שאינה ניתנת למימוש בידי בעל הזכויות בקרקע אלא לאחר שניתנה לבעל הזכויות בקרקע הזדמנות לפעול לשם שינוי התכנית לפי כל דין, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידו, בתקופה שהורה שר האוצר, שלא תפחת משנתיים; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה שהורה עליה, אם מצא כי קיים סיכוי סביר לשינוי התכנית בתוך התקופה המוארכת, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידי בעל הזכויות בקרקע;

(ח) לא הודיע בעל הזכויות בקרקע כאמור בפסקה (ד), או שמסר הודעה כאמור אך לא השיב את הפיצויים לפי הוראות סעיף זה, רשאי שר האוצר להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך.

(2) מקום שחזר בו שר האוצר, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת כל קרקע לפי הוראות סעיפים קטנים (1), (1א) או (1ב), יחולו הוראות אלה:

(א) בעלי הזכויות בקרקע זכאים לקבל משר האוצר כל אותן הוצאות שעמדו בהן בגלל ההליכים של רכישה, או בתוצאתם, ופיצויים על נזק, אם יש כזה, שהיו עשויים לעמוד בו בגלל ההודעה על הכוונה לרכוש אותה קרקע, שנמסרה לפי סעיף 5, או בתוצאתה, ואולם הם לא יהיו זכאים לקבל פיצוי בשל אי-השימוש בקרקע או בשל העדר ההנאה ממנה בתקופה שבה היתה בחזקתו של שר האוצר אלא כמפורט בסעיף קטן זה;

(ב) בעל הזכויות בקרקע ישיב לשר האוצר את סכום הפיצויים שקיבל בעד

הקרקע או טובת ההנאה בקרקע, לפי העניין, כשהוא צמוד למדד לפי שיעור עליית המדד ממועד קבלת הפיצויים ועד מועד החזרתם בפועל, בתוספת ריבית צמודה בגובה מחצית השיעור שנקבע, לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית" לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן – חוק פסיקת ריבית והצמדה);

(ג) לא קיבל בעל הזכויות בקרקע פיצויים בעד הקרקע או בעד טובת ההנאה בקרקע, לפי העניין, ישלם לו שר האוצר, ריבית צמודה כאמור בפסקה (ב), על סכום הפיצויים שהיה זכאי לקבל לפי פקודה זו, ממועד תפיסת החזקה בקרקע ועד המועד שבו חזר בו שר האוצר מהרכישה, ובעל הזכויות בקרקע לא יהיה זכאי לפיצויים האמורים;

(ד) (1) היה שווי זכויותיו של בעל הזכויות בקרקע במועד שבו הודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן (ב1) (בפסקה זו – מועד ההודעה) גבוה משוויין ערב הרכישה על ידי שר האוצר בשל השקעות ופעולות להשבחת הקרקע שביצע לגביה שר האוצר או מי מטעמו, לרבות פעולות תכנון שיוזם, ישלם בעל הזכויות בקרקע לשר האוצר, בתוך שנתיים ממועד ההודעה, תשלום בשיעור היטל ההשבחה שהיה משתלם בידי בעל הזכויות בקרקע למועד המקומית אילו היה מחויב בהיטל ההשבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה במועד ההודעה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית צמודה בשיעור שנקבע לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית", לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, ממועד ההודעה ועד מועד התשלום בפועל (בסעיף קטן זה – תשלום בעד ההשבחה);

(2) לא שילם בעל הזכויות בקרקע את התשלום בעד ההשבחה עד המועד שבו השיב לו שר האוצר את הזכויות בקרקע, יוטל שיעבוד על זכויות בעל הזכויות בקרקע לטובת שר האוצר; היתה הקרקע רשומה בפנקסי המקרקעין, תירשם, לפי בקשת שר האוצר, הערה בשל השיעבוד; נרשמה הערה כאמור, לא תירשם כל פעולה להעברת זכויותיו של בעל הזכויות בקרקע; אישר שר האוצר כי שולם התשלום בעד ההשבחה, יבוטל השיעבוד ותימחק ההערה;

(3) התשלום בעד ההשבחה ייקבע בידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי שהוא הסמיק לכך, בתוך 60 ימים מהמועד שבו בעל הזכויות בקרקע הודיע על בחירתו לממש את זכותו להשבה כאמור בסעיף קטן (ב1); חלק בעל הזכויות בקרקע על הקביעה כאמור, יחולו הוראות סעיף 9א, בשינויים המחויבים;

(ה) השבת הקרקע לבעל הזכויות בה תיחשב מימוש זכויות כהגדרתו בפסקה (3) להגדרה "מימוש זכויות" שבתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולעניין זה יחולו, בשינויים המחויבים, הוראות סעיף 21 לתוספת האמורה; הוראות סעיפים 102 ו-103א לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין המס ששילם בעל זכויות בשל רכישת הזכויות על ידי שר האוצר, כאילו נתבטלה הרכישה.

(7) במקרה סכסוך בדבר סכום כל הוצאות או פיצויים או ריבית או החזר פיצויים העשויים להשתלם לפי סעיף קטן (2), רשאים היועץ המשפטי לממשלה או בעל הזכויות בקרקע לפנות לבית המשפט בבקשה לקבוע את סכומם.

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

14א. (א) בסעיף זה, "מטרת הרכישה המקורית" – מטרת הרכישה שפורטה בהודעה לפי סעיף 5.

שינוי מטרת הרכישה
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(ב) קרקע שפורסמה לגביה הודעה לפי סעיף 7, רשאי שר האוצר, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת, ולאחר שנתן הזדמנות לבעל הקרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם כאמור בסעיף 5א(א) נגד שינוי מטרת הרכישה, להחליט כי היא דרושה לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית, שאינו צורך ציבורי של הקמה, הרחבה או פיתוח של יישוב, או צורך הנובע מהם או כרוך בהם (בסעיף זה – מטרת הרכישה החדשה), בכפוף להוראות אלה:

(1) שר האוצר יפרסם ברשומות הודעה על החלטתו, בהתאם לטופס ה' שבתוספת, שבה תפורט, בין השאר, מטרת הרכישה החדשה;

(2) בהודעה לפי פסקה (1) יקבע שר האוצר את התקופה שבמהלכה יש להתחיל בביצוע של מטרת הרכישה החדשה, שתחילתה במועד פרסום ההודעה, ויחולו לגבי התקופה האמורה הוראות סעיף 7ב, בשינויים המחויבים;

(3) הודעה לפי סעיף קטן זה תימסר למי שהיה זכאי לקבל את ההודעה לפי סעיף 5, ותוצג, הכל באופן הקבוע בסעיף האמור;

(4) שוכנע שר האוצר כי התקיימו טעמים מיוחדים המצדיקים לעשות כן, רשאי הוא בהחלטה מנומקת בכתב להחליט כי הקרקע דרושה לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית, שהוא צורך של הקמה, הרחבה או פיתוח של יישוב, או צורך הנובע מהם או כרוך בהם.

(ג) מומשה מטרת הרכישה המקורית, רשאי שר האוצר להמשיך ולהשתמש בקרקע לאותה מטרה, עד למימוש מטרת הרכישה החדשה.

(ד) הוראות סעיפים 14 ו-14ב, וכן הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים מהחובלים, על מטרת הרכישה החדשה כאילו היתה מטרת הרכישה המקורית, והוראות סעיף 14ד יחולו לגביה בשינויים הקבועים באותו סעיף; ואולם אם היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה המקורית יחולו הוראות סעיף 14ב ולא יחולו הוראות סעיף 14, אף אם לא הוחל בביצוע של מטרת הרכישה החדשה.

(ה) שינוי מטרת הרכישה כאמור בסעיף זה אינו מקנה זכות לפיצויים לפי פקודה זו או כל זכות דומה אחרת; ואולם אם לא היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה המקורית במהלך תקופת התחלת הביצוע יהיו בעלי הזכויות בקרקע, כהגדרתם בסעיף 14(ב1), זכאים לפיצוי נוסף לפי הוראות פקודה זו כאילו במועד פרסום ההודעה לפי סעיף זה רכש מהם שר האוצר מחדש את הזכויות שהיו להם בקרקע, בניכוי הסכומים שהיה עליהם להשיב לשר האוצר לפי הוראות סעיף 14, אילו חזר בו שר האוצר מרכישת הקרקע באותו מועד.

(ו) שר האוצר רשאי לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף זה פעם אחת בלבד.

(ז) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מסמכות אחרת של שר האוצר לפי פקודה זו.

114. (א) בסעיף זה, "בעל הקרקע" – מי שבמועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 היה בעל הקרקע או מי שהועברה לו הבעלות בקרקע על ידי בעל הקרקע כאמור.

(ב) היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה ומתקיים האמור בסעיף 14(א1)(ג), נתונה לבעל הקרקע זכות לרכוש מחדש את הזכויות בקרקע שנרכשו ממנו לפי פקודה זו (בסעיף זה – הזכויות בקרקע), לפי הוראות סעיף זה (בסעיף זה – הזכות לרכישה מחדש).

(ג) שר האוצר יודיע לבעל הקרקע על זכותו לרכישה מחדש, ויבקשו להודיע, בכתב, למי שיקבע בהודעה ובתוך התקופה שיקבע בה ושלא תפחת משלושה חודשים, אם ברצונו לממש את הזכות האמורה או אם העביר את זכויותיו בקרקע לאחר; הודיע בעל הקרקע לשר האוצר כי העביר את זכויותיו בקרקע לאחר, יודיע שר האוצר לבעל הקרקע החדש על זכותו לרכישה מחדש כאמור בסעיף קטן זה.

(ד) הודיע בעל הקרקע, בהתאם להוראות סעיף קטן (ג), כי ברצונו לממש את זכותו לרכישה מחדש –

(1) מחיר הרכישה ייקבע בידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי שהוא הסמך לכך, לפי שווי הזכויות בקרקע במועד סמוך לפני מתן ההודעה כאמור בפסקה (2) (בסעיף זה – מחיר הרכישה);

(2) שר האוצר יודיע לבעל הקרקע, בתוך שלושה חודשים, על מחיר הרכישה, על תנאי הרכישה ועל זכותו להשיג על מחיר הרכישה לפי הוראות סעיף 9א, ויבקשו להודיע, בכתב, למי שיקבע בהודעה ובתוך התקופה שיקבע בה ושלא תפחת מעשרה חודשים, אם ברצונו לרכוש את הזכויות בקרקע בתוך אותה תקופה במחיר הרכישה (בסעיף זה – הודעה שר האוצר).

(ה) חלק בעל הקרקע על מחיר הרכישה, יחולו הוראות סעיף 9א, בשינויים המחויבים.

(ו) הודיע בעל הקרקע, בכתב, בתוך התקופה שנקבעה בהודעת שר האוצר, על רצונו לרכוש את הזכויות בקרקע במחיר הרכישה ובהתאם לתנאי הרכישה שנקבעו בהודעת שר האוצר, שילם את מחיר הרכישה, כשהוא צמוד למדד ממועד הודעת שר האוצר, וקיים את תנאיה, יועברו לו הזכויות בקרקע; השיג בעל הקרקע על מחיר הרכישה כאמור בסעיף קטן (ה), תוארך התקופה שנקבעה בהודעת שר האוצר בחודשיים מיום ההחלטה בהשגה כאמור על ידי השמאי המכריע או ועדת ההשגות, לפי העניין.

(ז) לא מסר בעל הקרקע הודעות לפי סעיפים קטנים (ד) או (ו), או שמסר הודעות כאמור אך לא שילם את מחיר הרכישה או לא קיים את תנאיה, רשאי שר האוצר להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך.

(ח) היתה הקרקע כאמור בסעיף קטן (ב), בבעלות משותפת של כמה בעלי קרקע, ולא פעלו כל בעלי הקרקע לפי הוראות סעיף זה למימוש זכותם לרכישה מחדש, יחולו הוראות סעיף זה בשינויים אלה:

(1) בעלי הקרקע המעוניינים במימוש זכותם לרכישה מחדש זכאים לממשה

זכות לרכישה מחדש
 (תיקון מס' 3)
 תש"ע-2010

בתנאי שהם מהווים יחד בעלים של רבע לפחות מזכויות הבעלות בקרקע; בעלי קרקע כאמור זכאים לרכוש, לפי הוראות סעיף זה ובהתאם להוראות שר האוצר, את מלוא הזכויות בקרקע, של כל הבעלים בקרקע;

(2) לא התקיימו בבעלי הקרקע המעוניינים במימוש זכותם לרכישה מחדש תנאי הזכאות לפי פסקה (1), רשאי שר האוצר להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך;

(3) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(2), רשאי שר האוצר, בהחלטה מנומקת בכתב, לאפשר לבעלי הקרקע, בתנאים שעליהם יורה, לממש את זכותם לרכישה מחדש של הזכויות בקרקע או למכור להם זכויות אחרות באותה קרקע, אף אם לא מתקיימים לגביהם התנאים המפורטים בפסקה (1), אם שכנע כי קיימים טעמים מיוחדים המצדיקים לעשות כן.

(ט) (1) על אף האמור בסעיף זה, קיימת תכנית בת-תוקף כמשמעותה בחוק התכנון והבניה לגבי הקרקע, ובשל התכנית חזרה מרכישת הקרקע היא בלתי אפשרית או שהתכנית אינה ניתנת למימוש בידי בעלי הקרקע, לא יחולו הוראות סעיף זה, ושר האוצר, לאחר שמסר לבעל הקרקע הודעה מנומקת בכתב, יהיה רשאי להשתמש בקרקע לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך;

(2) לעניין פסקה (1), לא יראו תכנית בת-תוקף כתכנית שאינה ניתנת למימוש בידי בעל הקרקע אלא לאחר שניתנה לבעל הקרקע הזדמנות לפעול לשם שינוי התכנית לפי כל דין, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידו, בתקופה שהורה שר האוצר, שלא תפחת משנתיים; שר האוצר רשאי להאריך את התקופה שהורה עליה, אם מצא כי קיים סיכוי סביר לשינוי התכנית בתוך התקופה המוארכת, לתכנית שתהיה ניתנת למימוש בידי בעל הקרקע.

(י) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על מי שהיה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 בעל זכות חכירה ראשית בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, על פי חוזה חכירה שמטרתו מגורים, תעשייה, מסחר או מלונאות (בסעיף קטן זה – חוזה החכירה המקורי) או על מי שהועברה לו הזכות על ידי בעל זכות חכירה כאמור; הזכות לרכישה מחדש לפי סעיף קטן זה תהיה לרכישה של הזכויות בקרקע שנרכשו לפי פקודה זו מבעל זכות החכירה, ליתרת תקופת החכירה שנותרה במועד הרכישה מחדש, על פי חוזה החכירה המקורי ובכפוף לתנאיו.

(יא) שר האוצר רשאי, בתקנות, להחיל את הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, בשינויים ובתנאים שיקבע, על מי שבמועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 היה בעל זכות חכירה ראשית בקרקע שאינה מקרקעי ישראל, על פי חוזה חכירה לתקופה של 49 שנים לפחות, או על מי שהועברה לו הזכות האמורה.

(יב) הוראות סעיף זה, יחולו בשינויים המחויבים, על כך אחד מהמנויים בפסקאות (1) ו-(2) שלהלן, ובלבד ששר האוצר מצא שהתקיים לגביהם האמור בפסקה (3):

(1) מי שבמועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 היה בעל זכות חכירה ראשית בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, על פי חוזה חכירה דו-צדדי לתקופה של 49 שנים לפחות שמטרתו עיבוד חקלאי (בסעיף קטן זה – חוזה החכירה המקורי), או מי שהועברה לו הזכות על ידי בעל זכות חכירה כאמור, לרבות אגודה שיתופית, ובלבד שהזכות לרכישה מחדש לפי פסקה זו תהיה, לכל היותר, ליתרת תקופת החכירה שנותרה במועד הרכישה מחדש על פי חוזה החכירה המקורי ובכפוף לתנאיו;

(2) אגודה שיתופית שבמועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 היתה זכאית, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לקבל זכות חכירה ראשית בקרקע שהיא מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים לפחות למטרת עיבוד חקלאי (להלן – זכות חכירה למטרת עיבוד חקלאי); בסעיף זה –

"אגודה שיתופית" – אגודה שסווגה על ידי רשם האגודות השיתופיות כמושב עובדים, ככפר שיתופי, כקיבוץ שיתופי, כקיבוץ מתחדש או כמושב שיתופי, לרבות חבר באגודה כאמור;

"רשם האגודות השיתופיות" – כמשמעותו בפקודת האגודות השיתופיות;

(3) (א) המנויים בפסקאות (1) או (2) החזיקו בקרקע כדין תקופת זמן העולה על 25 שנים;

(ב) האגודה השיתופית כאמור בפסקה (1) או (2) זכאית במועד הרכישה מחדש, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לקבל זכות חכירה למטרת עיבוד חקלאי בשטח קרקע נוסף על השטח שברשותה; הוראות סעיף זה יחולו רק לגבי שטח שהיקפו כהיקף השטח הנוסף שהאגודה זכאית לקבל כאמור

בפסקה זו ;

(ג) ייעוד הקרקע לא שונה ממועד רכישת הזכויות על ידי שר האוצר.

(יג) על אף הוראות סעיף קטן (יב), רשאי שר האוצר, בהחלטה מנומקת בכתב, להחיל את הוראות סעיף זה על המנויים בפסקאות (1) או (2) של אותו סעיף קטן, אף אם לא מתקיימות לגביהם הוראות פסקה (3) של אותו סעיף קטן, אם שוכנע כי קיימים טעמים מיוחדים המצדיקים לעשות כן.

14ג. ניתנו זכויות בקרקע אחרת כפיצויים בעד רכישת זכויות בקרקע לפי פקודה זו, רשאי שר האוצר להחליט כי הזכויות שנרכשו דרושות לצורך ציבורי השונה ממטרת הרכישה המקורית או להשתמש בזכויות כאמור לכל מטרה אחרת, לרבות העברת הזכויות לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך, ולא יחולו לעניין זה הוראות סעיפים 14 עד 14ב.

תשלום פיצויים
בזכויות בקרקע
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

14ד. (א) בסעיף זה, "מטרת הרכישה המקורית" ו"מטרת הרכישה החדשה" – כמשמעותן בסעיף 14א.

שימוש בקרקע
שנרכשה לכל מטרה
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(ב) חלפו 25 שנים ממועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 (בסעיף זה – התקופה הקובעת), ושר האוצר לא חזר בו מרכישת הקרקע לפי סעיף 14 ולא פעל לפי הוראות סעיף 14ב, רשאי הוא להשתמש בקרקע שלגביה פורסמה ההודעה לכל מטרה שהיא, לרבות העברת הבעלות בה לאחר, בכפוף להוראות כל דין, בלא תשלום פיצוי נוסף בשל כך, בין אם מומשה מטרת הרכישה ובין אם לאו, ולא יחולו לגבי אותה קרקע הוראות סעיפים 14 עד 14ב.

(ג) על אף הוראות סעיף קטן (ב), שונתה מטרת הרכישה בקרקע לפי הוראות סעיף 14א, תהיה התקופה הקובעת לעניין מטרת הרכישה החדשה, כמפורט להלן, לפי העניין:

(1) לא היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה החדשה בתוך תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגביה – התקופה הארוכה מבין אלה:

(א) תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגבי מטרת הרכישה החדשה, בתוספת שנה אחת;

(ב) התקופה הקובעת החלה לגבי מטרת הרכישה המקורית;

(2) היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה החדשה בתוך תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגביה – 25 שנים ממועד פרסום ההודעה על מטרת הרכישה החדשה לפי סעיף 14א (בפסקה זו – מועד פרסום המטרה החדשה), בניכוי התקופה הקצרה מבין אלה:

(א) תקופת התחלת הביצוע שנקבעה לגבי מטרת הרכישה המקורית;

(ב) תקופת שתחילתה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 וסיומה במועד פרסום המטרה החדשה.

15. (1) אם הציע שר האוצר הצעה מוחלטת בכתב לשלם לתובע כל סכום בתורת פיצויים והסכום שפסק בית המשפט לאותו תובע אינו עולה על הסכום שהוצע, יצווה בית המשפט את התובע לשאת בהוצאותיו הוא ולשלם גם את ההוצאות שהוציא שר האוצר לאחר שהגיש את הצעתו, חוץ אם סבור בית המשפט, מטעמים מיוחדים, כי מן הראוי שלא לעשות כן.

הוראות בנידון
תשלום הוצאות
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(2) אם נוכח בית המשפט כי התובע לא מילא אחר דרישות שר האוצר כפי שפורטו בהודעה שניתנה כמפורט בסעיף 5 בתוך זמן שיהא מספיק לאפשר לו לשר האוצר להגיש הצעה מתאימה, תחולנה ההוראות דלעיל שבסעיף זה, ממש כאילו הציע שר האוצר הצעה מוחלטת במשך זמן אשר בו היה צריך, לדעת בית המשפט, למסור פרטים מספיקים, וכאילו פסק לו לתובע סכום שאינו עולה על הסכום של אותה הצעה.

(3) אם הגיש תובע הצעה מוחלטת בכתב לקבל איזה סכום כפיצויים ומילא אחר דרישות שר האוצר שפורטו כאמור לעיל, והסכום שפסק לו בית המשפט שווה לסכום שבהצעה או עולה עליו, יצווה בית המשפט את שר האוצר לישא בהוצאותיו הוא ולשלם גם את ההוצאות שהוציא התובע לאחר שהגיש את הצעתו, חוץ אם סבור הוא מטעמים מיוחדים כי מן הראוי שלא לעשות כן.

(4) בכפוף לאמור לעיל יהא ענין ההוצאות של כל הליכים מסור להכרעת דעתו של בית המשפט והוא רשאי לצוות מי ישלמן, למי ישלמן וכיצד ישלמן:

בתנאי שהוצאות אלה תהיינה לפי הדרגה הקבועה.

(5) מקום שיצווה בית המשפט את התובע לשלם את ההוצאות או כל חלק מההוצאות לשר האוצר, רשאי שר האוצר לנכות את הסכום שהתובע חייב בתשלומן, כאמור, מסכום הפיצויים המגיע לו.

16. החלטת בית המשפט או, במקרה שעורער על אותה החלטה, בית המשפט לערעורים אזרחיים, בנוגע לכל פיצויים או לכל שאלה של טובת הנאה או זכות השנויה במחלוקת, תהא סופית ומחלטת ביחס לכל הצדדים שאליהם נשלחו הודעות על בקשה לפי סעיף 9 כאמור לעיל, או שהופיעו ותבעו או שבשםם תבע כל אדם שיש לו יפוי כוח לכך, כל קרקע או כל זכות או טובת הנאה עליה, אולם מותר לאנשים שלא נשלחו אליהם הודעות על בקשה לפי סעיף 9, או שלא הופיעו או תבעו, או שלא הוגשה כל תביעה מטעמם, להגיש תביעה בכל זמן תוך שנה אחת לאחר תאריך ההחלטה הסופית; ולעולם, מקום שפסקו לשלם פיצויים, בין שהפיצויים יהיו בצורת סכום כסף או בצורת דמי חכירה שנתיים, הרי סכום הפיצויים הנ"ל, או הסכום של אותו חלק הימנו שחייבים בתשלומו תוך אותה תקופה של שנה אחת, יושלש בבית המשפט (חוץ אם נמסרה זכות קנין שרירה בכתב לקרקע או אם יורה בית המשפט אחרת) ובית המשפט לא ישלמו אלא כעבור אותה תקופה של שנה אחת מתאריך אותה ההחלטה הסופית, ולאחר מכן, לכשתוגש בקשה לבית המשפט ע"י כל אדם התובע כאמור לעיל כי הוא מעונין בו, ישולם לכל אדם שבית המשפט יצווה לשלמו לו. השלשת הפיצויים לבית המשפט או כשהפיצויים הם בצורת דמי חכירה - השלשת דמי חכירה אלה

דחיית תשלום
הפיצויים
פק' 34 לש' 1946

מדי הגיע התשלום לצדדים, יהא כוחה יפה כסילוק מוחלט ומלא הפוטר את שר האוצר מכל התביעות לגבי קרקעות אלה, אך אין בו כדי למנוע כל אדם הטוען כי זכותו עדיפה לקבלת הסכום הזה, מלהגיש אח"כ תביעה נגד האדם שהפיצויים שולמו לו;

תשלום ע"י שר
האוצר כוחו יפה
כסילוק מלא של
הישיעה

בתנאי שכל אדם הטוען שהוא מעונין בכל פיצויים שהושלשו בבית המשפט (אם לא שילם בית המשפט את הפיצויים האלה או חלק מהם) רשאי לתבוע בתוך שלוש שנים מתאריך ההחלטה הסופית ולא לאחר מכן, כי ישלמו לו אותם הפיצויים או חלק מהם. כל התביעות לפיצויים שישולמו ע"י בית המשפט, שהוגשו לאחר עבור שנים עשר חודש מיום ההחלטה הסופית של בית המשפט, תוגשנה ע"י הודעה בדרך המרצה, באופן שנקבע בתקנות בית משפט הנוהגות באותה שעה והמסדירות את מסירת הודעות בדרך המרצה, בצירוף הצהרה בשבועה המפרטת את הנימוקים שעליהם מבוססת התביעה.

17. אם מתעוררת איזו שאלה בדבר זכות הקנין לכל קרקע העומדת להירכש עפ"י פקודה זו, הרי הבעלים הרשומים, או, כשהקרקע איננה רשומה, האנשים המחזיקים בה כבעליה בזמן רכישתה, יראו אותם כזכאים לאותה קרקע עפ"י החוק, אלא אם כן הוכח ההיפך מזה כדי הנחת דעתו של בית המשפט; והם וכל הצדדים התובעים מכוחם או מכוח החזקה שלהם יראו אותם כזכאים לתמורה או לכסף הפיצויים, אולם בלי לפגוע בכל הליכים משפטיים שלאחר מכן נגד אותם הצדדים עפ"י דרישת כל אדם הטוען כי זכותו לקרקע עדיפה משלהם:

בעלים רשומים או
צדדים המחזיקים
בקרקע כבעלים
דינם כזכאים בקרקע

בתנאי שאם טוענת ממשלת ישראל כי איזו קרקע בלתי רשומה היא קרקע ממשלתית פנויה, הרי חובת ההוכחה שהקרקע מוחזקת בבעלות פרטית מוחלטת או בחזקה חוקית של אדם תחול על האדם הטוען טענה זו.

פק' 34 לש' 1946

18. תשלום הסכום לכל אדם שמגיעים לו כל תמורה או פיצויים, או תשלום סכום הפיצויים לבית המשפט על יסוד החלטת בית המשפט הריהו פוטר את שר האוצר בצורה של ממש מכל אחריות לאופן השימוש בכסף, ואין להטיל עליו אחריות בשל השימוש לרעה באותם כספים:

מששילם שר
האוצר הריהו פוטר
מאחריות

בתנאי, כי מקום שכל אדם, חוץ מן הבעלים, מחזיק בקרקע, או שכל אדם מחזיק בה בתורת בא כוח, רשאי שר האוצר לשלם אותה תמורה או אותם פיצויים לאותם אנשים ובאותם החלקים ושיעורי התשלום שבית המשפט יורה ולאחר מסירת אותה הודעה שבית המשפט יורה.

19. (1) בכל זמן לאחר שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 יהיה שר האוצר רשאי להכריז, בהודעה שתתפרסם ברשומות לפי טופס ו' שבתוספת, שאותה קרקע תהיה מוקנית לו החל מאותו תאריך, שיהיה תאריך פרסומה של אותה הודעה ברשומות, או תאריך שלפני אותו תאריך או לאחריו, ככל אשר יפורט באותה הודעה:

הקנייה ורישום
פק' 34 לש' 1946
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

בתנאי שאפשר יהיה לפרט תאריך הקודם לתאריך פרסומה של אותה הודעה, רק אם נקנתה החזקה בקרקע לפי הפקודה הזאת קודם לפרסומה של הודעה לפי סעיף זה, והתאריך המפורט לא יהיה תאריך הקודם לתאריך שבו נקנתה החזקה באותו אופן.

(2) לאחר שתתפרסם ברשומות הודעה לפי סעיף קטן (1) תוקנה הקרקע לשר האוצר בהתאם לכך, חפשיית מכל נטל, ומנהל אגף רישום והסדר הקרקעות יגרום שתיערכנה הרשומות הנאותות בספרי האחוזה.

20. (1) בסעיף זה –

(א) איזכורי שוויה של כל קרקע בלבד יפורשו כאיזכורי הסכום, שהיה מהווה את שוויה של הקרקע (שנתברר בהתאם להוראותיה של פקודה זו), אם לא חוברו אליה

פיצויים על קרקע
שנלקחה להרחבת
או לסלילתן של
'דרכים וכו'
תה' 34 ל"א 1946

שום בנינים, עצים או דברים אחרים;

(ב) המונח "מגרש" פירושו כלל הקרקע שבבעלות אחת המהווה שטח אחד.

(2) מקום שנרכשה כל קרקע לפי פקודה זו כדי להרחיב איזו דרך קיימת או חלק ממנה או כדי להגדיל איזו דרך קיימת או חלק ממנה או כדי להגדיל איזה מגרש-משחקים או מגרש-נופש, או כדי לסלול איזו דרך חדשה, או חלק ממנה או להתקין איזה מגרש-משחקים או מגרש-נופש חדשים, יהיו הפיצויים המשתלמים לפי פקודה זו כפופים לשינויים הבאים, היינו –

(א) מקום ששטח הקרקע שנלקח, והוא נכלל במגרש, אינו עולה על רבע כלל שטחו של המגרש, ואין שום בנינים, עצים או דברים אחרים מחוברים אל הקרקע שנלקחה, לא ישתלמו פיצויים, ואם מצויים בנינים, עצים או דברים אחרים כאלה כל שהם המחברים כן, יופחתו הפיצויים בסכום העולה כדי שוויה של הקרקע בלבד הנכללת בחלק המגרש שנלקח;

(ב) מקום ששטח קרקע שנלקח, והוא נכלל במגרש, עולה על רבע כלל-שטחו של המגרש, יופחתו הפיצויים בסכום שמתכונתו לערך הקרקע בלבד, הנכלל בחלק המגרש שנלקח, היא כמתכונת רבע כלל-שטחו של המגרש לכלל שטח-הקרקע, הנכלל בחלק המגרש שנלקח;

(ג) למרות הוראותיהן של הפסקאות (א) ו-(ב) שלעיל, מותר לשר האוצר להעניק - לפי ראיות עיניו, אם נקבע כדי הנחת דעתו, שהצמצומים שהוטלו בכל אחת מן הפסקות ההן, יגרמו סבל - אותם פיצויים או פיצויים נוספים, שיראה אותם נכונים בהתחשב בכל נסיבות המקרה.

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

21. (1) אם עלה שוויה של קרקע מחמת שרכשו איזו קרקע עפ"י פקודה זו לצורך סלילת כביש חדש או הרחבת כביש קיים, זכאי שר האוצר, אם הגיש תביעה לכך תוך שנה אחת מיום ביצוע העבודה, לגבות מכל אדם שנכסיו עלו במחירם כך, תרומה להוצאות העבודה, אשר לא תעלה על רבע סכום העליה הנ"ל:

תשלום בעד השבחה
כשלוש קרקע
לסלילת דרכים או
להרחבתם
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

בתנאי כי כשמשלמים תרומה על פי סעיף זה, יש לשלם פיצויים בעד כל קרקע שנלקחה לצורך הרחבת כביש; ומותר לנכות את סכום הפיצויים מן התרומה המגיעה עפ"י סעיף זה.

(2) אם נתעוררה שאלה באם עלה שוויה של איזו קרקע כמשמעות הדבר בסעיף זה ובנידון סכום העליה בשווי, ולא באו הצדדים לכלל הסכם בענין זה, תוחלט אותה שאלה ע"י בית המשפט.

(3) אם לא באו הצדדים לידי הסכם, גובים את התרומה המגיעה מבעל הקרקע לחשבון הוצאות העבודה בלא יותר מארבעה שיעורים שנתיים שווים; שר האוצר יגבה אותה כדרך שגובים חוב אזרחי מן האדם שהקרקע שייכת לו באותה שעה.

פק' 34 לש' 1946

22. (1) כל אדם רשאי לפנות אל שר האוצר בבקשה שירכוש קרקע כל שהיא בשם אותו אדם ולשם שימוש, וכן

רכישה בידי בני
אדם זולת שר
האוצר, או מטעמם
פק' 34 לש' 1946
פק' 64 לש' 1946
(תיקון מס' 3)
החוק

(א) אם המבקש מחזיק בזכויו, שלפיו זכאי הוא לדרוש משר האוצר שירכוש אותה קרקע מטעמו - חייב שר האוצר,

(ב) ובכל מקרה אחר אם סבור שר האוצר שרכישת הקרקע מטעמו של אותו אדם ולשם שימוש עשויה להיות מועילה לציבור - רשאי שר האוצר,

לגשת לרכישת אותה קרקע לפי הוראותיה של פקודה זו, כאילו היתה זו קרקע שיש לרכוש אותה לצורך ציבור.

(2) שר האוצר רשאי, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת ובכפוף להוראות סעיפים קטנים (א2) ו-(ב2), להרשות לאדם שפנה אליו לפי סעיף קטן (1) בהודעה שתפרסם ברשומות להשתמש בכל הסמכויות והזכויות, שהוענקו לשר האוצר או ליועץ המשפטי לממשלה לפי הוראותיה של פקודה זו, ולמלא את כל החובות שהוטלו עליהם כן, ולאחר מכן יפורש כל איזכור שבפקודה זו, מלבד בסעיף זה ובסעיף 25, על שר האוצר, על היועץ המשפטי לממשלה או על ממשלת ישראל, במידה שהוא עשוי לחול כך, ביחס לרכישתה של אותה קרקע על-ידי אותו אדם - כאיזכור אותו אדם, והרצאת דברים שבאותה הודעה, האומרת כי רכישת הקרקע, המתוארת בה, עשויה להיות, לדעת שר האוצר, מועילה לציבור, תהיה ראויה מכרעת לאותה עובדה.

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(א2) לא ייתן שר האוצר הרשאה לפי סעיף קטן (2) להשתמש בסמכויות ובזכויות שהוענקו לו לפי סעיפים 14 עד 14ד, אלא אם כן נקבע בהסכם בין שר האוצר לבין האדם שלו ניתנה ההרשאה כי אותו אדם יוכל להשתמש בסמכויות ובזכויות כאמור, כולן או חלקן, בכפוף להוראות אותו הסכם.

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(ב2) לא ייתן שר האוצר הרשאה לפי סעיף קטן (2) אלא לאחר שפרסם ברשומות הודעה

(תיקון מס' 5)
תשפ"ג-2023

על כוונתו לתת הרשאה כאמור ולאחר שנתן הזדמנות לבעל הקרקע או לבעל זכות או טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם נגד רכישת הקרקע או נגד מתן ההרשאה, בפניו או בפני מי שהוא הסמך לכך, באופן ובמועד שקבע בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת; בהודעה לפי סעיף קטן זה תצוין זכותם של בעל הקרקע או בעל הזכות או טובת הנאה בקרקע לטעון את טענותיהם כאמור; הוראות פסקה זו לא יחולו על הרשאה כמפורט להלן, לפי העניין –

(1) הרשאה שנתן שר האוצר או שר התחבורה והבטיחות בדרכים לחברת נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, לרכבת ישראל, לחברת חוצה ישראל בע"מ, לחברת נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ ולחברת נתיבי איילון בע"מ או לגוף אחר שאישרה ועדת הכספים של הכנסת, לגבי קרקע שחלה עליה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, שהתקבלה החלטה על אישורה, המייעדת אותה לצורך ציבורי שהוא דרך או צורך שנובע ממנו או כרוך בו, לרבות קרקע המיועדת לפרויקט בטיחותי;

(2) הרשאה שנתן שר האוצר למקורות חברת מים בע"מ, לצורך ציבורי שהוא תשתית לאומית למים, ובכלל זה מיתקן מים או צורך שנובע ממנו או כרוך בו, לרבות קרקע המיועדת למיתקן התפלה; לעניין זה, "תשתית לאומית" – כהגדרתה בחוק לקידום תשתיות לאומיות, התשפ"ג-2023.

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(ג2) על רכישת קרקע בידי אדם שניתנה לו הרשאה לפי סעיף קטן (2) לא יחולו הוראות סעיף 5א.

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

(3) קודם שירכוש שר האוצר כל קרקע מטעם כל אדם או לשם שימוש, ידרוש מאותו אדם שיבוא עמו לידי הסכם, שבו ייקבעו, להנחת דעתו, העניינים הבאים, דהיינו:

- (א) תשולם לו הוצאת הרכישה, וכן
- (ב) לאחר אותו תשלום, תועבר הקרקע לאותו אדם, וכן
- (ג) התנאים שלפיהם יחזיק אותו אדם בקרקע, וכן
- (ד) אם הרכישה היא לשם בניית איזה מפעל או מפעלים – משך הזמן שבו יבוצעו ויקוימו המפעלים והתנאים שלפיהם יבוצעו ויקוימו, והתנאים (אם בכלל) שלפיהם יהיה הציבור זכאי להשתמש במפעל או במפעלים;

בתנאי שלא תחולנה הוראותיו של סעיף קטן זה, אם האדם אשר מטעמו ולשם שימוש יש לרכוש את הקרקע הוא המחזיק בזכיון, הקובע, להנחת דעתו של שר האוצר, את התנאים שלפיהם יש לרכוש את הקרקע ולהחזיק בה.

(3א) על אף הוראות סעיפים קטנים (1) עד (2ב), יראו גוף ציבורי שהוא גוף מבצע של מיזם תשתית חיוני מועדף כמי שניתנה לו הרשאה לפי סעיף קטן (2) לרכישת קרקע שחלה עליה תוכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למיזם התשתית החיוני המועדף; ואולם, הגוף המבצע לא יפרסם הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 בעניין רכישת הקרקע, אלא אם כן אישרה זאת הוועדה המייעצת כמשמעותה בסעיף 2א; על אף האמור, לא יהיו נתונות לגוף המבצע לעניין רכישת הקרקע כאמור בסעיף קטן זה הסמכויות לפי סעיפים 14 עד 14ד; לעניין זה, "גוף מבצע", "גוף ציבורי" ו"מיזם תשתית חיוני מועדף" – כהגדרתם בסעיף 2 לחוק לקידום תשתיות לאומיות, התשפ"ג-2023.

(תיקון מס' 5)
תשפ"ג-2023

(4) קרקע שנרכשה לפי סעיף זה, בין אם נרכשה בידי שר האוצר ובין אם נרכשה בידי אדם אחר מכוח הרשאה מאת שר האוצר, תוקנה לפי הוראות סעיף 19 לשר האוצר.

(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

22א. הסמכויות הנתונות לשר האוצר לפי פקודה זו, למעט הסמכות להתקין תקנות, יהיו נתונות גם לשר התחבורה והבטיחות בדרכים בכל הנוגע לרכישת קרקע לצורך ציבורי שהוא דרך או צורך הנובע ממנו או כרוך בו; ואולם לעניין זה יהיה הרכב הוועדה המייעצת, לפי סעיף 2א, כמפורט להלן, והוראות סעיף 2א(ב) ו-(ג), יחולו עליה, בשינויים המחויבים:

רכישה בידי שר התחבורה והבטיחות בדרכים
(תיקון מס' 3)
תשפ"ג-2023

- (1) המנהל הכללי של משרד התחבורה והבטיחות בדרכים או מי מטעמו, והוא יהיה היושב ראש;
- (2) עובד משרד התחבורה והבטיחות בדרכים שימנה המנהל הכללי של המשרד האמור;
- (3) היועץ המשפטי למשרד התחבורה והבטיחות בדרכים או מי מטעמו;
- (4) המנויים בפסקאות (2) עד (6) ו-(10) עד (12) שבסעיף 2א.

23. כל אדם –

- (א) המפריע בזדון או המונע את שר האוצר או כל אדם הפועל מטעמו או מכוחו מלהכנס או להשתמש באיזו קרקע שהיא בהתאם להוראות פקודה זו, או
- (ב) מציק, מונע או מפריע לאותו אדם כשהוא מחזיק באותה קרקע,

עונשו של המפריע לקבלת החזקה
(תיקון מס' 3)
תש"ע-2010

יאשם בעבירה, ויהא צפוי בצאתו חייב בדין לקנס של עשרים וחמשה לירות או למאסר שלוש חודשים או לשני הענשים כאחד.

24. (1) כשיבואו להשתמש בפקודה זו באדמת ווקף, תהיינה לנאמן (מותוואלי) של הווקף או להנהלת הווקף, אם אין נאמן, כל הסמכויות שפקודה זו מקנה לבעל הקרקע או למחזיק בה, והם יהיו כפופים לכל התחייבות שפקודה זו מטילה על בעל הקרקע או המחזיק בה, והפיצויים בעד הקרקע ישולמו לנאמן הווקף, או באין נאמן כזה, לגזבר הנהלת הווקף על שם נכסי הווקף הנוגעים בדבר.

(2) כשיבואו להשתמש בפקודה זו לגבי קרקע הכפופה להקדשות אחרים של צרכי דת, צדקה, או כיו"ב, הרי האדם או הרשות האחראים להנהלת קרקע זו תהיינה להם כל הסמכויות המסורות לבעל הקרקע, ויהיו כפופים לכל ההתחייבויות המוטלות עליו עפ"י פקודה זו, והפיצויים בעד הקרקע ישולמו להם.

25. שר האוצר רשאי להתקין תקנות הקובעות –

- (א) (נמחקה);
- (ב) את דרגת הוצאות המשפט בעד הפיצויים שפוסקים עפ"י פקודה זו;
- (ג) את הדרכים שבהם יבררו בעת ובעונה אחת תביעות לטובות הנאה שונות באותה קרקע;
- (ד) בדרך כלל, תקנות לתחולת פקודה זו.

25A. שר האוצר רשאי, בצו, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לשנות את התוספת.

26. פקודת הקרקעות (הפקעה) ופקודת הקרקעות (רכישה לצורך הצבא וחיל האוויר) מבוטלות בזה:

בתנאי כי מקום שנמסרה הודעה לשאת ולתת בגין כל קרקע לפי הוראותיו של סעיף 5 לפקודת הקרקעות (הפקעה) או סעיף 4 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורך הצבא וחיל האוויר), תחולנה הוראותיה של הפקודה הראשונה או האחרונה - הכל לפי הענין - על הפקעתה של אותה קרקע, כאילו לא ניתנה פקודה זו.

תוספת

טופס א'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע לצורך ציבורי

(לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943)

1. בתוקף סמכותי לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), הריני להודיע כי הקרקע המתוארת בסעיף 4 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך ציבורי של , לפי פסקה להגדרה "צורך ציבורי" שבסעיף 2 לפקודה ולפיכך שר האוצר מתכוון לרכוש את זכות ה בקרקע, בהתאם לפקודה.

2. בעל הקרקע או בעל זכות או טובת הנאה אחרת בה, המבקש להשמיע את טענותיו נגד רכישת הזכויות בקרקע זכאי לכך לפי הוראות סעיף 5א לפקודה ורשאי לשלוח את טענותיו בכתב נגד הרכישה בתוך ימים אל או להודיע ל בכתב בתוך ימים כי הוא מבקש להשמיע את טענותיו בעל פה. יחליט בעניין ויודיע לו על האופן שבו ייטען את טענותיו והמועד לכך.

3. שר האוצר מוכן לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, נדרש לשלוח את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע, אל .

4. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע ששטחה מ"ר המזוהה כגוש חלקה / חלק מחלקה / זיהוי אחר .

* אם קיים תשריט: חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בתשריט הפקעה מס' המופקד במשרדי רשות מקרקעי ישראל, בכתובת .

תאריך

שר האוצר

הטלת הפקודה על קרקעות הווקף ועל שאר קרקעות דומות

תקנות (תיקון מס' 3) תש"ע-2010

שינוי התוספת (תיקון מס' 3) תש"ע-2010 ביטול

פק' 34 לש' 1946

(תיקון מס' 3) תש"ע-2010

טופס ב'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע הדרושה באופן דחוף לצורך ציבורי

(לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943)

1. בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), הריני להודיע כי הקרקע המתוארת בסעיף 6 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך ציבורי של (להלן – מטרת הרכישה), לפי פסקה להגדרה "צורך ציבורי" שבסעיף 2 לפקודה, באופן דחוף וזאת מנימוקים אלה:
 ולפיכך שר האוצר מתכוון לרכוש את זכות ה בקרקע, בהתאם לפקודה.
 2. התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה המפורטת בסעיף 1 לעיל היא עד שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות. להלן הנימוקים אם התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה עולה על 8 שנים: .
 3. בכוונת שר האוצר לקנות חזקה בקרקע, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בה בתוך ימים.
 4. בעל הקרקע או בעל זכות או טובת הנאה אחרת בה (להלן – בעל זכות בקרקע), המבקש להשמיע את טענותיו נגד רכישת הזכויות בקרקע זכאי לכך לפי הוראות סעיף 5 לפקודה רשאי לשלוח את טענותיו בכתב נגד הרכישה בתוך ימים אל או להודיע ל בכתב בתוך ימים כי הוא מבקש להשמיע את טענותיו בעל פה. יחליט בעניין יודיע לו על האופן שבו יטען את טענותיו והמועד לכך.
 5. שר האוצר מוכן לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות, וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך ימים אל את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.
 6. תיאור הקרקע – חטיבת קרקע ששטחה מ"ר המזוהה כגוש חלקה / חלק מחלקה / זיהוי אחר .
- * אם קיים תשריט: חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בתשריט הפקעה מס' המופקד במשרדי רשות מקרקעי ישראל, בכתובת .

תאריך _____
 שר האוצר

טופס ג'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע שסעיף 5 לפקודה לא חל לגביה

(לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943)

1. בתוקף סמכותי לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), הריני להודיע כי הקרקע המתוארת בסעיף 5 להלן (להלן – הקרקע) דרושה לצורך ציבורי של לפי פסקה להגדרה "צורך ציבורי" שבסעיף 2 לפקודה / לפרויקט בטיחותי (להלן – מטרת הרכישה), ולפיכך שר האוצר מתכוון לרכוש את זכות ה בקרקע, בהתאם לפקודה.
2. התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה המפורטת בסעיף 1 לעיל היא שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות. להלן הנימוקים אם התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה עולה על 8 שנים: .
- * בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה יושמט סעיף זה.
3. בכוונת שר האוצר לקנות חזקה בקרקע, סמוך למועד פרסום הודעה זו ברשומות, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בה בתוך ימים.
4. שר האוצר מוכן לשאת ולתת בדבר רכישת הזכות הנדרשת בקרקע. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך ימים אל את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.
5. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע / זיהוי אחר . ששטחה מ"ר המזוהה כגוש חלקה / חלק מחלקה
* אם קיים תשריט: חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בתשריט הפקעה מס' המופקד במשרדי רשות מקרקעי ישראל, בכתובת .

תאריך _____
שר האוצר

טופס ד'

הודעה על כוונה לקנות חזקה בקרקע

(לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943)

1. בתוקף סמכותי לפי סעיף 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, (להלן – הפקודה), ובהמשך להודעה שפורסמה ברשומות לפי סעיף 5 לפקודה (ילקוט פרסומים מיום _____), נמסרת בזה הודעה כי שר האוצר מתכוון לקנות חזקה בקרקע המתוארת בסעיף 4 להלן, בתום _____ ימים, ועל כל אדם שיש לו חזקה בקרקע האמורה למסור את חזקתו בה בתום התקופה האמורה.
 2. התקופה לתחילת ביצוע הצורך הציבורי שפורט בהודעה לפי סעיף 5 הנזכרת בסעיף 1 היא עד _____ שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות. להלן הנימוקים אם התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה עולה על 8 שנים: .
 3. לפי הפקודה והחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964, בעל זכות בקרקע רשאי לדרוש פיצוי בשל רכישת הזכות וזאת כנגד מסירת החזקה בה. התובע פיצויים בגין זכות או טובת הנאה כלשהן בקרקע, ישלח בתוך _____ ימים אל _____ את טענותיו, בצירוף מסמכים להוכחת זכותו בקרקע.
 4. תיאור הקרקע – חטיבת קרקע ששטחה מ"ר המזוהה כגוש חלקה / חלק מחלקה / זיהוי אחר .
- * אם קיים תשריט: חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בתשריט הפקעה מס' המופקד במשרדי רשות מקרקעי ישראל, בכתובת .

תאריך _____
שר האוצר

טופס ה'

הודעה על שינוי מטרת הרכישה

(לפי סעיף 14א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943)

1. בתוקף סמכותי לפי סעיף 14א לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), אני מודיע כי זכות ה _____ במקרקעין המתוארים בסעיף 2 להלן, שביחס אליהם פורסמו הודעות ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה (ילקוט פרסומים מיום _____), דרושה למטרת רכישה חדשה של _____ לפי פסקה _____ להגדרה "צורך ציבורי" שבסעיף 2 לפקודה אם הקרקע דרושה למטרת רכישה של הרמה, הרחבה או פיתוח של יישוב או צורך הנובע מהם או כרוך בהם להלן הטעמים המיוחדים המצדיקים זאת: .
 - התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה החדשה שנקבעה על ידי שר האוצר היא עד _____ שנים ממועד פרסום הודעה זו ברשומות.
 - להלן הנימוקים אם התקופה לתחילת ביצוע מטרת הרכישה עולה על 8 שנים: _____
 2. תיאור הקרקע – _____
- חטיבת קרקע / זיהוי אחר . ששטחה מ"ר המזוהה כגוש חלקה / חלק מחלקה
- * אם קיים תשריט: חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בתשריט הפקעה מס' המופקד במשרדי רשות מקרקעי ישראל, בכתובת .

תאריך _____
שר האוצר

טופס ו'

הודעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

1. בתוקף סמכותי לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן – הפקודה), אני מודיע כי זכות ה- במקרקעין המתוארים בסעיף 2 להלן, שביחס אליהם פורסמו הודעות ברשומות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה (ילקוט הפרסומים מיום _____), תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של מדינת ישראל ממועד פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע –

חטיבת קרקע	שטחה	מ"ר המזוהה כגוש	חלקה/חלק מחלקה
/ זיהוי אחר .			

תאריך _____

שר האוצר

תקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), תשנ"ד-1994

תקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), תשנ"ד-1994

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 4(3) ו-25 לחוק המשכון, התשכ"ז-1967 (להלן – החוק), באישור שר האוצר לפי סעיף 39ב לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, ובאישור ועדת הכספים של הכנסת לפי סעיף 1(ב) לחוק-יסוד: משק המדינה, אני מתקין תקנות אלה:

פרק א': לשכות, רשם ומאגר

הגדרות

1.

בתקנות אלה –

- "מסר אלקטרוני" – כהגדרתו בחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001;
- "אתר המאגר" – אתר אינטרנט להגשת בקשות למאגר שאת כתובתו פרסם הרשם ברשומות;
- "כלי תחבורה" – כל אחד מנכסים אלה:
 - (1) רכב הרשום בישראל לפי פקודת התעבורה;
 - (2) כלי טיס שנרשם בישראל לפי תקנות הטיס (רישום כלי טיס וסימונם), התשל"ד-1973 (להלן – תקנות הטיס);
 - (3) ציוד הנדסי שהוא ציוד כמשמעותו לפי חוק רישום ציוד הנדסי, התשי"ז-1957 (להלן – חוק ציוד הנדסי);
- "מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
- "מספר זיהוי" –
 - (1) לגבי יחיד תושב ישראל – מספר זהותו על פי מרשם האוכלוסין כמשמעותו בחוק מרשם האוכלוסין, התשכ"ה-1965 (להלן – מרשם האוכלוסין);
 - (2) לגבי יחיד שאינו תושב ישראל – מספר דרכונו במדינה שבה הוצא הדרכון;
 - (3) לגבי תאגיד הרשום בישראל – מספר הרישום שלו;
 - (4) לגבי ישות משפטית שאינה רשומה במרשם לפי חוק בישראל – מספר הרישום שלה במרשם ישויות ללא רשם בחוק המנוהל על ידי רשות המסים;
 - (5) לגבי תאגיד שאינו רשום בישראל (להלן – תאגיד חוץ) – מספר הרישום, אם יש לו מספר רישום, במדינה שבה הוא רשום;
- "מספר סידורי" – (נמחקה);
- "מספר פעולה" – המספר הסידורי של פעולת רישום במאגר לפי הודעה שקיבל הרשם כאמור בתקנה 4(ב);
- "סימן רישוי" – מספר או סימן הרישוי של כלי תחבורה כמפורט להלן:
 - (1) רכב – המספר הרשום בלוחית הזיהוי שלו לפי תקנה 300 ולפי התוספת השלישית לתקנות התעבורה, התשכ"א-1961;
 - (2) כלי טיס – סימני הלאומיות הישראליים וסימני הרישום הישראליים כמפורט בתקנה 40 לתקנות הטיס;
 - (3) ציוד הנדסי – מספר הרישום כאמור בסעיף 7 לחוק ציוד הנדסי;
- "מספר רישום המשכון" – המספר הסידורי של הודעת מישכון במאגר;
- "נספח" – נספח שיצורף, לפי הענין, לטפסי הודעה שבתוספת הראשונה שהוא אחד מאלה:
 - (1) נספח א' – רשימת חייבים או נושים נוספים;
 - (2) נספח ב' – רשימת נכסים נוספים;
 - (3) נספח ג' – פרטים נוספים להודעה על שינוי פרטי המישכון.
- "רשם הגורמים המאשרים" – (נמחקה).

2. הקמת לשכות רישום

(א) לשכת רישום משכונות (להלן – לשכה) מוקמת בזה בכל מחוז מן המפורטים להלן:

[סעיף זה מכיל טבלה או תמונה - לחצו לצפייה](#)

(ב) תחום פעולתה של לשכה יהיה אזור שיפוטו של בית המשפט המחוזי במחוז שבתחומו הוקמה.

- (א) מינוי רשם משכונות 3. שר המשפטים ימנה רשם משכונות (להלן – הרשם).
(ב) הודעה על מינוי הרשם תפורסם ברשומות.
- (א) מאגר משכונות 4. הרשם ינהל מאגר משכונות (להלן – המאגר).
(ב) במאגר יירשמו הודעות מישכון לפי תקנה 5, הודעות על שינוי פרטי רישום משכון וכן על ביטולו של הרישום או על הארכתו לפי תקנה 10 והודעות העברה לפי תקנה 17.
- פרק ב' פעולות במשכון**
- (א) הודעת מישכון 5. המבקש לרשום משכון (להלן – מבקש) ימציא לרשם הודעת מישכון, ערוכה לפי טופס 1 שבתוספת הראשונה לרבות נספחים, לפי הענין.
(ב) בהודעת מישכון לענין כלי תחבורה יצוין סימן הרישוי.
(ג) לא היה לכלי תחבורה שהוא רכב סימן רישוי בעת רישום המשכון, יציין המבקש את הדבר בהודעת המישכון וימסור במקומו את מספר השלדה של הרכב; הודעת המישכון שלו תירשם במאגר והרשם ישלח לו טופס הודעה לפי טופס 2 שבתוספת הראשונה; אם לא הומצאה לרשם הודעה כאמור בתוך 45 ימים מיום רישום הודעת המישכון במאגר, יימחק רישום המשכון מן המאגר ויראו את המחיקה כביטול רישומו של משכון לפי תקנה 10(א).
- (ד) ברישום משכון לפי הסכם מכר או שכירות ניתן להוסיף הערה בהודעת המישכון כי אין הרישום כשלעצמו מעיד על כוונת הצדדים שהנכס המשועבד ישמש ערובה לחיוב כאמור בסעיף 2(ב) לחוק.
- (ה) בהודעת משכון שמצוין בה חייב או ממשכן לחיובו של אחר, שנפטר (להלן בתקנת משנה זו – החייב), יציין המבקש את המילים "זכרו לברכה" לאחר שמו של החייב בהודעה; ההודעה תיחתם בידי מנהל העיזבון או יורשיו של החייב ותוגש בצירוף צו קיום צוואה, צו ירושה או החלטת בית המשפט על מינוי מנהל העיזבון ובמידת הצורך – על סמכותו למשכן את הנכס לפי סעיף 97 לחוק הירושה, התשכ"ה-1965.
- (א) רישום מען במאגר 6. מענו של יחיד כפי שיירשם במאגר הוא המען הרשום של היחיד במרשם האוכלוסין, ובאין מרשם כאמור – המען שצוין בהודעה שהוגשה לפי תקנות אלה הנוגעת לעניין; הרשם רשאי למלא פרט זה בעצמו או על ידי מי מטעמו.
(ב) מענו של אדם שהוא שותפות, תאגיד אחר או גוף משפטי שעליו חל החוק, כפי שיירשם במאגר, הוא המען הרשום שלו במרשם המנוהל לגבי אותו אדם, ובאין מרשם כאמור – המען שצוין בהודעה שהוגשה לפי תקנות אלה הנוגעת לעניין; הרשם רשאי למלא פרט זה בעצמו או על ידי מי מטעמו.
- מישכון להבטחת חיובו של אחר 7. מושכן נכס של אדם כערובה לחיובו של אחר, יצוין הדבר בהודעת המישכון, ובעל הנכס יירשם במאגר כאילו היה הוא עצמו חייב, וזאת בנוסף לחייב הרשום בהודעה.
- (א) רישום משכונות 8. קיבל הרשם הודעה כאמור בתקנה 4(ב) –
(1) יציין על טופס ההודעה או בדרך אחרת את תאריך קבלת ההודעה;
(2) ירשום את פרטי ההודעה במאגר.
(ב) מבקש ימלא בטופס המתאים לפי הענין, לרבות בנספח המתאים, שבתוספת הראשונה, את הנתונים הנדרשים לביצוע הפעולה המבוקשת; לא מולאו כל הנתונים כאמור, יחזיר הרשם את הטופס בהקדם האפשרי למבקש, לפי מענו שצוין בהודעה, ויציין את סיבת ההחזרה.
- (א) אישור על הרישום 9. משנרשמה הודעה כאמור בתקנה 4(ב), ימסור הרשם לנושה או יעמיד לעינו, אישור על הרישום, בציון מספר רישום המשכון, באופן דיגיטלי או באופן שבו הוגשה ההודעה כאמור לרשם.
(ב) הוארכה תקופת הרישום, יימסר אישור על כך, כאמור בתקנת משנה (א), גם לחייב.
(ג) נסתיימה תקופת הרישום שצוינה בהודעה בלא שהוארכה, בטל רישומו של המישכון; לענין תקנה זו יראו את הביטול כביטול רישומו של מישכון לפי תקנה 10(א).
- (א) שינוי פרטי המישכון 10. המבקש לבטל את רישומו של המשכון, להאריך את תקופת הרישום או לשנות פרט מפרטי המשכון, ימציא לרשם הודעה ערוכה לפי טופס 3, 4 או 5 שבתוספת הראשונה, לפי הענין.
(ב) המבקש לרשום הודעה בדבר הסבה של המישכון או של הנכס הממושכן, כולו או מקצתו, שהינה תוצאה של מות הנושה או החייב, פשיטת רגלו או פירוקו או של סיבה אחרת שמכוח דין, ימציא

לרשם הודעה על שינוי פרטי מישכון כאמור בתקנת משנה (א), בצירוף אסמכתה מאת בית משפט או בית דין מוסמך.

המבקש לרשום פעולה במאגר על פי החלטת בית משפט, ימציא לאותה לשכה שהמציא לה את הודעת המישכון הודעה לרישום הפעולה המבוקשת, לפי הענין, בצירוף מסמך המעיד על ההחלטה; לענין זה, "בית משפט" – בית משפט או רשות אחרת המוסמכת על פי דין, להורות על רישום החלטותיה במאגר.

11. רישום על פי החלטת בית משפט

נתבקש הרשם לשנות פרט מפרטי המישכון, לבטלו או להאריכו, ומצא שקיימת אי התאמה בין פרט שצוין בהודעה שהומצאה לבין הרישום לגבי אותו פרט מאגר –

12. אי התאמה

(1) לא ירשום במאגר את הפעולה המבוקשת;

(2) יחזיר את ההודעה למבקש בציון העובדה כי ההודעה לא נרשמה והסיבה שבשללה לא נרשמה.

הודעת מישכון אחת כאמור בתקנה 5, הודעה על שינוי פרטי מישכון כאמור בתקנה 10 או הודעה על רישום או שינוי פרטי מישכון לפי תקנה 11 (בתקנה זו – הודעה לרישום המישכון), תכלול נתונים ביחס ל-20 חייבים, 20 נושים או 20 נכסים לכל היותר.

12א. מגבלות על כמות הנתונים בהודעת מישכון

(ב) הוגשה הודעה לרישום מישכון בניגוד לאמור בתקנת משנה (א), לא ירשום הרשם במאגר את הפעולה המבוקשת ויחזיר את ההודעה למבקש, בציון העובדה שההודעה לא נרשמה והסיבה שבשללה לא נרשמה.

(ג) עלה מספר החייבים, הנושים או הנכסים לגבי מישכון שנתבקש רישומו על המספר האמור בתקנת משנה (א), רשאי המבקש להגיש כמה הודעות לרישום המישכון ולציין כי הן קשורות זו לזו, והרשם יציין זאת במאגר.

(א) כל אדם רשאי, לפי בקשה שהגיש, לעיין במאגר בכל לשכה שהיא, ולקבל מהרשם דוח רישום בנייר או נסח רישום בנייר; העיון ייעשה לפי חתך חיפוש שבחר מבקש העיון; בקשת העיון תוגש לפי טופס 6 שבתוספת הראשונה; בתקנה זו –

13. עיון

"חתך חיפוש" – מאפיין שרק לפיו נעשה חיפוש במאגר, ושהוא אחד מאלה: סימן רישוי, מספר זיהוי של החייב בצירוף שמו או בלעדיו או מספר רישום המישכון; צוין בטופס הבקשה יותר ממאפיין אחד, יראו כל מאפיין נוסף כבקשת עיון נפרדת;

"דוח רישום" – אישור על רישומו של מישכון הקיים במאגר, לפי חתך החיפוש שצוין בבקשת העיון;

"נסח רישום" – אישור על רישומו של מישכון שבוטל.

(ב) בקשה כאמור בתקנת משנה (א) ניתן להגיש גם שלא על פי נוסח טופס 6 שבתוספת, באמצעות מסר אלקטרוני באתר המאגר.

(ג) (בוטלה)

(ד) (בוטלה)

(ה) (בוטלה)

(א) אדם רשאי לעיין במאגר באמצעות האינטרנט ולהפיק דוח עיון או נסח עיון; העיון ייעשה לפי חתך חיפוש שבחר מבקש העיון כאמור בתקנה 13.

13א. עיון באמצעות האינטרנט

(ב) נסח עיון או דוח עיון שהופק באמצעות האינטרנט אינו מהווה דוח רישום או נסח רישום, כהגדרתו בתקנה 13.

(ג) בתקנה זו –

"דוח עיון" – תוצאות בדיקה לגבי רישומו של מישכון הקיים במאגר, לפי חתך החיפוש שצוין בבקשת העיון;

"נסח עיון" – תוצאות בדיקה לגבי רישומו של מישכון שבוטל.

פרק ג': פעולות מקוונות במאגר

13ב. הגדרות

"אסמכתה לביצוע פעולה" – אישור מקוון שיישלח לנושה מהרשם, אחרי ביצוע פעולה מקוונת בידי הנושה, שיאשר את ביצוע הפעולה המקוונת במאגר;

"בקשה לעיון בפרטי מישכון" – בקשה לעיון לפי תקנה 13א;

"הודעת משכון", "הודעה על שינוי פרטי משכון", "הודעה על ביטול משכון", "הודעה על הארכת רישום המשכון" – לפי הטפסים בתוספת הראשונה;
"הודעת משכון אלקטרונית" – הודעת משכון כאמור בפסקאות (1) או (2) בתקנה 13(ב);
"חייב" – לרבות אדם שמשכון נכס כערוכה לחיובו של אחר, כאמור בתקנה 7;
"נושה מוסדי" – כל אחד מאלה:

- (1) נושה שהוא בעל רישיון לפי חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 או תאגיד עזר כהגדרתו בחוק האמור;
 - (2) נושה שהוא בעל רישיון לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדיים), התשע"ו-2016;
 - (3) נושה שהוא מבטח כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, וכן תאגיד הנשלט על ידו;
 - (4) נושה שהוא חברה מנהלת כהגדרתה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005;
 - (5) נושה שהוא בעל רישיון לפי החוק להסדרת מתן שירותי פיקדון ואשראי בלא ריבית על ידי מוסדות לגמילות חסדים, התשע"ט-2019;
- "נושה מורשה" – מי שקיבל אישור לפי תקנה 13ג;

"פעולה במשכון" – רישום משכון, שינוי בפרטי רישום של משכון, הארכת תוקף משכון, ביטול רישום של משכון או עיון במשכון, כמשמעותן של פעולות אלה בפרק ב';
"שדר" – שדר אלקטרוני הכולל, לפי העניין, את הנתונים הנדרשים לפי פרק ב' לרישום במאגר של פעולה במשכון, וכן פרטים נוספים הנדרשים לזיהוי מבקש הפעולה, ולגבי נושה מורשה – המועבר, בדרך הקבועה בתוספת השלישית;
"פעולה מקוונת" – בקשה לבצע פעולה במשכון באמצעות משלוח שדר לרשם.

סימן א': פעולות מקוונות במאגר בידי נושה מורשה

- | | |
|--|--|
| <p>הרשם רשאי לאשר לנושה מוסדי לבצע פעולות מקוונות במאגר, כולן או חלקן, או לבצע סוגי פעולות מקוונות כאמור, במשכונות שבהם הוא נושה יחיד, אם שוכנע כי קיימת בין הנושה המוסדי לבין הרשם תקשורת אלקטרונית, ישירה ומאובטחת, שתאפשר לנושה המוסדי משלוח שדר לביצוע הפעולה המקוונת, לפי פרק זה.</p> <p>אישור הרשם כאמור בתקנת משנה (א), יינתן בכתב, ויכלול את הפעולות המקוונות שרשאי הנושה המוסדי לבצע.</p> <p>הרשם רשאי לתת גם למי שאינו נושה מוסדי, שיש לו היקף פעילות משמעותי שיש בה ערך מוסף לשכלול שוק האשראי, אישור לביצוע פעולות מקוונות או לביצוע סוגי פעולות מקוונות, לפי הוראות תקנות משנה (א) ו-(ב), לגבי פעולות במשכון שאינן טעונות חתימת חייב, כולן או חלקן, אשר נדרשות לפעילותו זו.</p> <p>נושה מורשה לא יבצע פעולה מקוונת במשכון של רישום משכון, הארכת תקופת משכון או שינוי פרטי משכון הטעונה חתימה של החייב (להלן בתקנה זו – פעולה הטעונה חתימה), אלא אם כן מילא כנדרש בפרק ב', הודעת משכון, הודעה על שינוי פרטי משכון, או הודעה על הארכת תקופת המשכון, לפי העניין (להלן בתקנה זו – הודעה לעניין משכון); ואולם הודעה לעניין משכון אינה חייבת לכלול חתימה של הנושה המורשה.</p> <p>ביצוע פעולה הטעונה חתימה בהעדרה של הודעה לעניין משכון חתומה בידי החייב, לא ייחשב לרישום לפי תקנות אלה.</p> <p>הנושה המורשה יודא בטרם ביצוע פעולה הטעונה חתימה כי השדר תואם באופן מלא את הפרטים בהודעה לעניין המשכון.</p> <p>בפעולה הטעונה חתימה, משכון שנרשם במאגר לפי שדר ששלח הנושה המורשה, ייחשב לרשום לפי תקנות אלה רק לעניין אותם פרטים בשדר הכלולים גם בהודעה לעניין המשכון.</p> <p>לא תירשם פעולה מקוונת במאגר אם הרשם נוכח לדעת כי השדר שנשלח בידי הנושה המורשה לא כלל את כל הפרטים הנדרשים כאמור בתקנות אלה או אם לא צורפו לשדר המסמכים הנדרשים לפי תקנות אלה, ויכול שלפני קליטת השדר במאגר יתבצעו בדיקות תקינות אוטומטיות באשר לפרטים הכלולים בשדר או במסמכים שצורפו לשדר.</p> | <p>(א) 13ג. אישור לביצוע פעולות</p> <p>(ב)</p> <p>(ג)</p> <p>(א) 13ד. קיומה של הודעה לעניין משכון</p> <p>(ב)</p> <p>(ג)</p> <p>(ד)</p> <p>(א) 13ה. אי-רישומה של פעולה מקוונת בידי נושה מורשה</p> |
|--|--|

- (1א) על אף האמור ברישה של תקנת משנה (א), הרשם ירשום במאגר הודעה שלא נכלל בה מען החיוב, ובלבד שייכללו בה כתובת דואר אלקטרוני ומספר טלפון נייד, של החיוב.
- (ב) הרשם רשאי לבחון פעולות מקוונות, כולן או חלקן, סוגים שלהן או פעולות כאמור של נושה מסוים, בטרם יירשמו במאגר.
- (ג) בלי לגרוע מכלליות האמור בתקנת משנה (ב), שדר שצורף אליו העתק ייפוי כוח שנתן החיוב, כאמור בתקנה 113(ב), יירשם במאגר רק לאחר בחינתו בידי הרשם וכן רשאי הרשם להודיע לנושה המורשה מראש ובכתב על סוגי פעולות מקוונות נוספות שיהיו טעונות בחינה כאמור.
- (ד) שלח הנושה המורשה שדר לביצוע פעולה מקוונת והפעולה המקוונת לא נרשמה במאגר אלא הועברה לבחינה בידי הרשם, כאמור בתקנת משנה (ב) או (ג), יקבל על כך הנושה המורשה הודעה מיידית בתקשורת אלקטרונית ישירה ומאוברטחת.
- (ה) בחינת הרשם כאמור בתקנות משנה (ב) או (ג), תסתיים לכל היותר חמישה ימי עסקים לאחר משלוח השדר לביצוע הפעולה המקוונת.
- (ו) אין באמור בתקנה זו כדי לגרוע מאחריותו של הנושה המורשה להבטיח כי השדר וצירופותיו תקינים וכוללים את כל הנתונים והמסמכים הנדרשים לפי תקנות אלה.
- (א) רישום משכון בפעולה מקוונת ייעשה באמצעות משלוח שדר של הנושה המורשה למאגר שיכלול את הנתונים הנדרשים בהודעת משכון וכן את פרטי כתובת הדואר האלקטרוני ומספר הטלפון הנייד של החיוב.
- (ב) הנושה המורשה יצרף לשדר את אחד מאלה:
- (1) העתק סרוק של הודעת משכון כאמור בתקנה 113(א);
 - (2) הודעת משכון שמולאה כנדרש בפרק ב', חתומה בידי החיוב בחתימה אלקטרונית כהגדרתה בחוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001, באופן חתימה שאישר הרשם לנושה המורשה אם שוכנע כי יש באופן החתימה כאמור כדי להעיד על הסכמת החיוב לביצוע הפעולה במשכון; הרשם יפרסם באתר האינטרנט של משרד המשפטים את אופני החתימה שאישר לפי פסקה זו; אם חתימת החיוב בהודעת המשכון נעשתה לפי ייפוי כוח, יצוין פרט זה בשדר, ויצורף העתק סרוק גם של ייפוי הכוח שנתן החיוב.
- (ג) למעט במקרים שחלה עליהם תקנה 113(ב) או (ג), בוצעה בידי הנושה המורשה פעולה מקוונת של רישום משכון, יקבל הנושה המורשה בתקשורת אלקטרונית ישירה ומאוברטחת מהרשם חייו מידי שהוא אחד מאלה:
- (1) אם נרשם המשכון במאגר – אסמכתה לביצוע הפעולה הכוללת גם את מספר רישום המשכון ואת פרטי המשכון שנרשם;
 - (2) אם לא נרשם המשכון במאגר – הודעה על אי-הרישום, בציון סיבת הסירוב;
- נוסף על האמור בפסקה (1), אם נרשם המשכון במאגר, ימסור הרשם לחיוב או יעמיד לעיונו, אישור בדבר רישומו של המשכון, באופן האמור בתקנה 9(א).
- (ד) במקרים שחלה עליהם תקנה 113(ב) או (ג), לאחר השלמת בחינה בידי הרשם, תישלח לנושה המורשה הודעה בדואר וכן בדואר אלקטרוני לכתובת שמסר הנושה המורשה לרשם, אם נמסרה, לגבי רישומה או אי-רישומה של הפעולה המקוונת במאגר ואם הפעולה המקוונת לא נרשמה – תצוין בהודעה סיבת הסירוב.
- (א) נוכח הרשם לדעת כי יש אי-התאמה בין הפרטים הכלולים בהודעת המשכון האלקטרונית שצורפה לשדר ששלח הנושה המורשה (להלן בתקנה זו – הודעת המשכון האלקטרונית), השדר המקורי, (בהתאמה), לבין המשכון שנרשם לפי פרטי השדר המקורי, לרבות אם הודעת המשכון האלקטרונית אינה חתומה ביד החיוב לפי פרק ב' או בחתימה אלקטרונית לפי תקנה 113(ב)(2) (להלן בתקנה זו – אי-התאמה) יודיע על כך לנושה המורשה באופן מידי ולגורמים שסוכמו מראש ובכתב בין הרשם לבין הנושה המורשה ובאופן שסוכם, לרבות בפקסימילה או באמצעי תקשורת אחר (להלן בפרק זה – הודעה ראשונה בעניין אי-התאמה); ואולם, ברישום הודעה לפי תקנה 5(ג), אי-ציון מספר שלדה בהודעת המשכון האלקטרונית לא יהווה אי-התאמה, ובלבד שניתנה הסכמת החיוב בכתב לכך שמספר השלדה יישלח בשדר המקורי מאחר שהמספר כאמור לא היה ידוע בעת חתימת החיוב על הודעת המשכון האלקטרונית, והסכמתו זו תוצג לרשם, לפי דרישה.

פעולה מקוונת ש113.
רישום משכון

אי-התאמה בין
הודעת המשכון
האלקטרונית
לפרטי המשכון
הרשום במאגר

(ב) בלי לגרוע מהוראות תקנה 13 י לאחר קבלת ההודעה הראשונה בעניין אי-התאמה, רשאי הנושה המורשה לשלוח לרשם, בתוך 10 ימי עסקים, באופן שסוכם כאמור בתקנת משנה (א) אחת מההודעות האלה, לפי העניין:

- (1) הודעה על ביטול רישום המשכון לפי הוראות פרק ב';
- (2) העתק הודעת משכון נכונה למועד משלוח השדר המקורי, שפרטיה תואמים את פרטי השדר המקורי שנשלח, ולציין את מספר רישום המשכון שאליה היא קשורה, ובכלל זה, ייפוי כוח של החייב למי שחתם על הודעת המשכון המקורית למועד משלוח השדר המקורי;
- (3) בקשה לעדכון פרטי המשכון במאגר בטופס הודעה על שינוי פרטי משכון לפי התוספת הראשונה, כשהיא חתומה בידי הנושה המורשה בלבד ולא החייב, המתקנת את פרטי המשכון במאגר כפי שנרשמו לפי השדר המקורי ומתאימה אותם לפרטים הכלולים בהודעת המשכון האלקטרונית;
- (4) הודעה לשינוי פרטי משכון לפי פרק ב' או, אם אי-ההתאמה היא לעניין העדר צירוף ייפוי כוח להודעת המשכון המקורית – ייפוי כוח של החייב לחתימה על הודעת המשכון המקורית;
- (5) הודעה כי הוא מבקש ארכה של 10 ימי עסקים לביצוע התיקון הנדרש; ביקש הנושה המורשה ארכה כאמור, יפעל במהלך הארכה באחת מהדרכים המפורטות בפסקאות (1) עד (4), ויחולו הוראות תקנת משנה (ה), בשינויים המחויבים, אם הנושה לא פעל כאמור עד תום הארכה; אם הוגשה בקשה מנומקת של הנושה המורשה, רשאי הרשם לתת לנושה המורשה ארכה נוספת אם שוכנע כי יש טעמים מיוחדים המצדיקים זאת.
- (ג) בכל אחת מהפעולות לפי תקנת משנה (ב), יציין הנושה המורשה כי הפעולה מתבצעת בעקבות הודעת הרשם, ויצרף את ההודעה הראשונה לעניין אי-התאמה לפנייתו; הפעולה במשכון לפי פסקאות (3) ו-(4) לתקנת משנה (ב), תבוצע במאגר בידי הרשם, ויצוין במאגר מועד ביצוע השינוי ופרטיו וכן שהתיקון בוצע בעקבות אי-התאמה; הרשם ישלח לנושה המורשה ולחייב הודעה בדבר ביצוע הפעולה במשכון לפי תקנת משנה זו.
- (ד) לא פעל הנושה המורשה כאמור בתקנת משנה (ב) בתום 5 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה הראשונה על אי-התאמה, ישלח הרשם לנושה המורשה הודעה שנייה על אי-התאמה (להלן בפרק זה – הודעה שנייה לעניין אי-התאמה).
- (ה) לא פעל הנושה המורשה כאמור בתקנת משנה (ב), בתום 5 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה השנייה לעניין אי-התאמה יבטל הרשם את רישום המשכון במאגר וימסור הודעה על ביטולו לנושה ולחייב.

הגיש החייב לרשם תצהיר שנערך לפי התוספת הרביעית, ולפיה לא חתם על הודעת המשכון האלקטרונית שצורפה לשדר של הנושה המורשה לרישום המקוון של אותו משכון במאגר, לרבות באמצעות ייפוי כוח שנתן או בחתימה אלקטרונית לפי תקנה 13(ב)(2) או כי פרטי הודעת המשכון האלקטרונית אינם תואמים את פרטי הודעת המשכון שנחתמה בידו כאמור, ידרוש הרשם מהנושה המורשה להציג לפניו את הודעת המשכון המקורית.

(ב) הרשם יבטל את רישום המשכון במאגר אם הנושה המורשה לא הציג בתוך 30 ימים מדרשה כאמור בתקנת משנה (א), או בתום ארכה אם ניתנה לו כאמור בתקנת משנה (ג), את הודעת המשכון המקורית או, אם הודעת המשכון המקורית ניזוקה או אבדה, הציג לו את אחד מאלה:

- (1) הסכם משכון מקורי בצירוף תצהיר מטעם הנושה המורשה המצהיר כי הודעת המשכון המקורית ניזוקה או אבדה;
- (2) צו של בית משפט האוסר על הרשם לבטל את המשכון.
- (ג) הנושה המורשה רשאי לבקש מהרשם ארכה של 30 ימים נוספים מהמועד האמור בתקנת משנה (ב), להצגת המסמכים המפורטים בה.
- (ד) הרשם רשאי לדרוש מהנושה המורשה להציג לפניו את הודעת המשכון המקורית בתוך התקופה האמורה בתקנה זו, גם אם לא הוגש תצהיר בידי החייב כאמור בתקנת משנה (א), ואולם בהעדר תצהיר כאמור לא יבטל הרשם את המשכון.

דרישת מסמך מקור

13.ח. (א)

13ט. מניעת ביצוע פעולות במשכון
בתקופה שבה מתנהל בירור של הרשם מול הנושה המורשה, לפי תקנה 13 או 13ח, לא יהיה ניתן לבצע פעולות במשכון לפי תקנות אלה, לגבי המשכון הרשום למעט כמפורט בתקנות 13(ב) או 13, והודעה על הבירור תפורסם במאגר, בהערה בקשר למשכון; לאחר סיום הבירור ימחק הרשם את ההערה.

13י. ביטול מקוון של משכון בידי הנושה המורשה
(א) ביטול משכון בפעולה מקוונת ייעשה באמצעות משלוח שדר של נושה מורשה למאגר שיכלול את הנתונים הנדרשים להודעה על ביטול משכון.

(ב) עם רישום הביטול במאגר, תימסר לנושה המורשה אסמכתה לביצוע הפעולה, הכוללת את פרטי המשכון שבוטל וכן תישלח הודעה לחייב.

13יא. שינוי מקוון בפרטי משכון רשום בידי הנושה המורשה
ביקש נושה מורשה לבצע שינויים בפרטי משכון רשום, לרבות הארכת תקופת המשכון, ישלח הנושה המורשה שדר למאגר הכולל את שינוי הפרטים שנמסרו; אם נדרשת חתימת החייב על ההודעה לביצוע השינוי לפי הוראות פרק ב', תצורף ההודעה האמורה לשדר כהודעה אלקטרונית ויחולו לעניין השינויים שבוצעו בפרטי המשכון הרשום, ההוראות החלות על רישום מקוון של משכון, לרבות תקנות 13 ו-13ח, בשינויים המחויבים; לא נדרשת חתימת חייב לפי הוראות פרק ב', יחולו ההוראות החלות על ביטול מקוון של משכון כמפורט בתקנה 13.

13יב. עיון מקוון במאגר בידי נושה מורשה
(א) עיון במאגר בפעולה מקוונת ייעשה באמצעות משלוח שדר של נושה מורשה שבו בקשה לבצע עיון מקוון במאגר, לפי חתך חיפוש כהגדרתו בתקנה 13.

(ב) נשלח שדר כאמור, יקבל הנושה המורשה בתקשורת אלקטרונית ישירה ומאובטחת, לפי בקשתו, דוח עיון או נסח עיון, כהגדרתם בתקנה 13א.

13יג. חזקת לעניין ביצוע פעולות מקוונות
(א) חזקה שפעולה מקוונת בוצעה בידי נושה מורשה מסוים אם הנושה המורשה זוהה כשולח השדר לפי אמצעי הזיהוי האלקטרוני כפי שסוכם בין הנושה המורשה לרשם.

(ב) בכפוף להוראות תקנה 13ד(ב), נשלחה לנושה מורשה אסמכתה לביצוע הפעולה, חזקה שהפעולה המקוונת נרשמה במאגר לפי הפרטים שבאסמכתה האמורה.

הודעות לחייב **13יד.** הודעה לחייב מהרשם תימסר באופן האמור בתקנה 9(א).

13טו. הרשם יסרב לקבל הודעה לפי פרק ב', לביצוע פעולות במשכון שאושרו לפי תקנה 13ג, אם הנושה בהודעה הוא תאגיד בנקאי; הוראות תקנה זו לא יחולו על פעולות במשכון הכוללות כמה נושים, פעולות במשכון שבוצעו לפי יפוי כוח שניתן מאת החייב, פעולות במשכון לפי צו של בית המשפט או מקרים מיוחדים בהחלטה מנומקת בכתב.

סימן ב': פעולות מקוונות במאגר בידי מי שאינו נושה מורשה

13טז. הוראות לעניין הגשה באופן מקוון
(א) פעולות במאגר לפי תקנה 4(ב) לתקנות אלה, יכול שיעשו באופן מקוון באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים.

(ב) חייב, נושה ומגיש בקשה, אם ישנו, המבקשים לבצע פעולה מקוונת במאגר (בסימן זה – המבקשים), יציינו במקום המיועד לכך כתובת דואר אלקטרוני ומספר טלפון נייד ליצירת קשר עימם.

(ג) עם רישום הפעולה במאגר, ימסור הרשם למבקשים או יעמיד לעיונם, אסמכתה לביצוע הפעולה, הכוללת את פרטי המשכון באופן האמור בתקנה 9(א).

(ד) כל אחד מהמבקשים יזדהה באתר באמצעות תעודה אלקטרונית או הזדהות אלקטרונית בטוחה ויאשר באתר את הפרטים שציין בבקשה או במסמך המצורף לה; לעניין זה – "הזדהות אלקטרונית בטוחה" – הזדהות אלקטרונית באמצעות אימות רב-גורמים, הכולל שני פרטי אימות לפחות;

"חוק חתימה אלקטרונית" – חוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001;

"פרט אימות" – פרט ייחודי שנועד לאמת זהות;

"תעודה אלקטרונית" – אחת מאלה:

(1) תעודה אלקטרונית כהגדרתה בחוק חתימה אלקטרונית;

(2) תעודה אלקטרונית לאימות כהגדרתה בסעיף 23א לחוק מרשם האוכלוסין, התשכ"ה-1965;

(3) תעודה אחרת שאישר השר לפי הצעת הרשם ורשם הגורמים המאשרים כמשמעותו בחוק חתימה אלקטרונית; הודעה על אישור תעודה כאמור תפורסם בידי השר ברשומות ובאתר האינטרנט של משרד המשפטים.

(ה) על אף האמור בתקנת משנה (ד), רישום משכון בפעולה מקוונת לפי סימן זה בידי נושה מוסדי שאינו נושה מורשה באתר האינטרנט של משרד המשפטים, יכול שיעשה בהזדהות של הנושה המוסדי בלבד, בצירוף הודעת משכון או העתק סרוק של הודעת משכון כאמור בתקנה 13(ב); הוראות תקנות 13ד, 13ז, 13ח ו-13ט יחולו, בשינויים המחויבים, על רישום לפי סעיף קטן זה.

(א) לא תירשם פעולה מקוונת במאגר אם הרשם נוכח לדעת כי ההודעה לא כללה את כל הפרטים הנדרשים לפי תקנות אלה או אם לא צורפו לה המסמכים הנדרשים לפי תקנות אלה, ויכול שיתבצעו בדיקות תקינות אוטומטיות באשר לפרטים הכלולים בהודעה או במסמכים שצורפו לה.

(ב) בלי לגרוע מכלליות האמור בתקנת משנה (א), שדר שצורף אליו אחד מאלה, יירשם במאגר רק לאחר בחינתו בידי הרשם:

- (1) העתק ייפוי כוח;
- (2) החלטת בית משפט לפי תקנה 11;
- (3) צו קיום צוואה, צו ירושה או החלטת בית המשפט, לפי תקנה 5(ה).

(ג) אין באמור בתקנה זו כדי לגרוע מאחריות המבקשים להבטיח כי השדר וצירופותיו תקינים וכוללים את כל הנתונים והמסמכים הנדרשים לפי תקנות אלה.

סימן ג': הוראות כלליות לעניין פעולות מקוונות

(א) הוראות פרק זה לא יחולו על משכון שנרשם באופן ידני לפי תקנות המשכון (סדרי עיון ורישום), התשכ"ז-1967.

(ב) תקנה 12א לא תחול על ביצוע פעולות מקוונות במשכון לפי פרק זה.

פרק ד': הוראות שונות

(א) 14. אגרה בעד כל שירות או פעולה של הרשם או של לשכה, לרבות בעד עיון במאגר לפי תקנה 13 או תקנה 13א, תשולם אגרה כמפורט בתוספת השניה; האגרה תשולם עם הגשת הבקשה למתן השירות או לביצוע הפעולה.

(ב) בביצוע פעולה מקוונת במשכון בידי נושה מורשה, ישלם הנושה המורשה אגרה כאמור בתקנת משנה (א), לפי העניין, עם הגשת הבקשה לביצוע הפעולה המקוונת או בתום יום העסקים שבו בוצעה הפעולה המקוונת, באופן מרוכז לכלל הפעולות המקוונות שבוצעו באותו יום עסקים והטעונות תשלום אגרה כפי שיצוין באישור לפי תקנה 13ג ורשאי הרשם לאשר לנושה מורשה מסוים כי האגרה תשולם במרוכז כאמור, בתום כמה ימי עסקים מביצוע הפעולה המקוונת.

(א) 15. עדכון סכומים הסכומים הקבועים בתוספת השנייה ישתנו ב-1 בינואר של כל שנה (להלן – יום השינוי), לפי שיעור שינוי המדד החדש לעומת המדד היסודי.

(ב) סכום שהשתנה כאמור, יעוגל לשקל החדש השלם הקרוב וסכום של מחצית השקל יעוגל כלפי מעלה.

(ג) המנהל הכללי של משרד המשפטים יפרסם בהודעה ברשומות את נוסח התוספת השנייה כפי שהשתנה עקב האמור בתקנות משנה (א) ו-(ב).

(ד) בתקנה זו –

“המדד” – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

“המדד החדש” – המדד שפורסם בחודש אוקטובר שלפני יום השינוי;

“המדד היסודי” – המדד שפורסם בחודש אוקטובר שלפני יום השינוי הקודם, ולעניין יום השינוי הראשון שלאחר תחילתן של תקנות המשכון (סדרי רישום ועיון) (תיקון), התשע"א-2011, המדד שפורסם בחודש דצמבר 2010.

רישום מישכון של חברה לפי הוראות פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, או של אגודה שיתופית לפי הוראות פקודת האגודות השיתופיות, לפי הענין, רואים כרישום גם לפי סעיף 4(3) לחוק, ותקנות 4 עד 15, 17 ו-18 לא יחולו עליו; לענין רישום כאמור יראו כיום הרישום את היום שבו הוגשה

אי-רישומה של 13טז. פעולה מקוונת שבוצעה בידי מי שאינו נושה מורשה

מישכון של חברה 16. ושל אגודה

לרשם החברות או לרשם האגודות השיתופיות, לפי הענין, ההודעה לפי הפקודות האמורות בדבר פרטי השעבוד.

17. הודעת העברה של רישום מישכון (א) המבקש לרשום במאגר משכון שנרשם לפי תקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), התשכ"ז-1967 (להלן – הרישום הישן), ימצא לאותה לשכה שבה מצוי הרישום הישן הודעת העברה של רישום מישכון (להלן – הודעת העברה) ערוכה לפי טופס 7 שבתוספת הראשונה, בצירוף אסמכתה לקיומו של הרישום הישן; לענין זה, "אסמכתה" – מסמך המעיד על קיומו של הרישום הישן ופרטיו, ובאין מסמך כאמור, תצהיר בכתב של הנושה כאמור בסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971, המאמת את הפרטים שציין בהודעת ההעברה.
- (ב) עם רישום הודעת העברה במאגר יבטל הרשם את הרישום הישן.
- (ג) על הודעת העברה יחולו הוראות תקנות אלה החלות על הודעת מישכון, ואולם היא תירשם במאגר לפי היום ושעת הקבלה שנרשמו לפי תקנה 5(ב) לתקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), התשכ"ז-1967 (להלן – תקנות התשכ"ז).
- (ד) הרשם רשאי, מיוזמתו, לבצע העברה כאמור בתקנה זו גם בלא הודעת העברה, והוראות תקנת משנה (ג) יחולו גם על העברה כאמור.
18. (בוטלה)
19. הרשם רשאי לאצול כל סמכות הנתונה לו לפי תקנות אלה, כולה, מקצתה או בסייגים, לעובד לשכה.
20. תקנות התשכ"ז – בטלות.
21. תחילתן של תקנות אלה ביום כ' בניסן התשנ"ד (1 באפריל 1994) (להלן – יום התחילה).
22. הוראות מעבר (א) על אף האמור בתקנה 20 ימשיכו תקנות התשכ"ז לחול על רישום ישן כמפורט להלן:
- (1) תקנות 3 עד 6, 13 ו-15, לענין ביטול מישכון ולענין עיון;
- (2) תקנה 14 לענין החלטות בית-המשפט המורות על ביטול רישומו של המישכון.
- (3) רישום הודעה על המחאת זכות לפי תקנות פשיטת הרגל (סדרי רישום של המחאת זכות), התש"ל-1970.
- (ב) בקשות לרישום ושינוי שהומצאו לפי תקנות התשכ"ז יירשמו לפיהן, ויראו רישום כאמור כרישום כדין, אף אם בפועל נעשה לאחר יום התחילה.
- (ג) הודעת מישכון שנערכה לפי תקנות התשכ"ז לפני יום התחילה ולא נרשמה (להלן – ההודעה המקורית), יירשם המשכון לפי הודעת מישכון חדשה גם אם איננה כוללת חתימת החייב, ובלבד –
- (1) שההודעה המקורית צורפה להודעת המישכון החדשה;
- (2) שהוגשה עד ליום כ"א בסיון התשנ"ד (31 במאי 1994).
- (ד) (בוטלה)

תוספת ראשונה

- טופס 1 (תקנה 5(א)) [הודעת מישכון](#)
- נספח א (תקנות 5(א) ו-8(ב)) [נושים/חייבים נוספים](#)
- טופס 2 (תקנה 5(ג)) [הודעה על הוספת סימן רישוי](#)
- טופס 3 (תקנה 10(א)) [הודעה על ביטול משכון](#)
- טופס 4 (תקנה 10(א)) [הודעה על הארכת רישום המשכון](#)
- טופס 5 (תקנה 10(א)) [הודעה על שינוי פרטי משכון](#)
- טופס 6 (תקנה 13) [בקשת עיון](#)
- טופס 7 (תקנה 17(א)) [הודעת העברה](#)
- נספח ב' (תקנות 5(א) ו-8(ב)) [נכסים נוספים](#)

תוספת שנייה

(תקנה 14)

[סעיף זה מכיל טבלה או תמונה - לחצו לצפיה](#)

תוספת שלישית

(תקנה 13ב)

שדר

השדר ייערך במתכונת ws.gov.il של ממשל זמין לפי התקן הבין-לאומי ws-security; הרשם יודא כי השדר חתום בתעודה אלקטרונית במתכונת האמורה וכי זהות הנושה המורשה לפי התעודה האלקטרונית זהה לפרטי הנושה המורשה בתוכן השדר.

תוספת רביעית

(תקנה 13ח)

[סעיף זה מכיל טבלה או תמונה - לחצו לצפיה](#)

דוד ליבאי
שר המשפטים

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), תשפ"א-2021

בתוקף סמכותי לפי סעיף 6 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – החוק), אני מתקין תקנות אלה:

הגדרות

1. בתקנות אלה –

"אישור אכלוס" – אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לפי תקנה 5 לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981 ;
"תעודת גמר" – תעודת גמר כמשמעותה בחלק ט' לתקנות התכנון והבנייה (רישוי ובנייה), התשע"ו-2016.

השלמת בניית דירה

2. דירה שהוכח כי מתקיימים לגביה כל אלה, תיחשב דירה שבנייתה הושלמה לענין סעיפים 2א ו-2ב(א)(1) לחוק:

(1) הרשות המקומית הנפיקה לגבי דירה או לגבי בניין שהדירה היא חלק ממנו והדירה לא הוחרגה מההנפקה לבניין, אחד או יותר מאלה:

(א) תעודת גמר ;

(ב) אישור אכלוס ;

(2) המוכר חיבר את הדירה לתשתית חשמל קבועה או זמנית, ואישור על כך התקבל מחברת החשמל או מהרשות המקומית שבתחומה נמצאת הדירה ;

(3) המוכר חיבר את הדירה לתשתית מים קבועה או זמנית, ואישור על כך התקבל מתאגיד המים העירוני או מהרשות המקומית שבתחומם נמצאת הדירה.

אופן מסירת החזקה בדירה

3. המוכר ימסור את החזקה בדירה כאשר המוכר והקונה או נציגיהם נמצאים יחדיו בדירה, אלא אם כן נקבע אחרת בחוזה ביניהם.

ביטול

4. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976 – בטלות (להלן – התקנות המתבטלות).

תחילה ותחולה

5. תחילתן של תקנות אלה 30 ימים מיום פרסומן (להלן – יום התחילה), והן יחולו לגבי פרויקט בנייה שחוזי המכר לגבי כל הדירות הכלולות בו נכרתו ממועד התחילה ואילך.

הוראת מעבר

6. דירה שחוזה המכר לגביה נכרת ערב תחילתן של תקנות אלה וטרם הושלמה בנייתה או נמסרה החזקה בה לפי תקנות אלה, יחולו עליה התקנות המתבטלות.