ספר חקיקה לבחינת הלשכה

מועד דצמבר 2025

דיני קניין

דיני ירושה

דיני שטרות

מיסוי מקרקעין

תוכן עניינים

דיני קניין

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.....3

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 – סעיפים 188 עד 202ב.....41

חוק המכר, תשכ"ח-1968.....61

חוק המיטלטלין, תשל"א-1971.....65

חוק המשכון, תשכ"ז-1967.....68

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.....73

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.....80

חוק השומרים, תשכ"ז-1967.....90

תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.....93

חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971.....110

פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969.....120

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943.....136

תקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), תשנ"ד-1994.....157

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת
בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), תשפ"א-2021.....170

דיני ירושה

חוק הירושה, תשכ"ה-1965.....172

תקנות הירושה (אגרות בתי הדין הדתיים), תשנ"ט-1999.....201

דיני שטרות

פקודת השטרות [נוסח חדש].....204

תקנות השטרות (העדה), תשל"ח-1977.....225

מיסוי מקרקעין

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.....228

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974.....301

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (פטור ממס מכירה), התש"ס-2000.....311

פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] – סעיפים 235א עד 235ד.....314

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

תוכן עניינים

	פרק א': פרשנות	
סעיף 1	הגדרות	10
סעיף 2	בעלות	10
סעיף 3	שכירות	10
סעיף 4	משכנתה	10
סעיף 5	זיקת הנאה	10
	פרק ב': עסקאות ורישומן	
סעיף 6	עסקה במקרקעין	10
סעיף 7	גמר העסקה	10
סעיף 8	צורתה של התחייבות	10
סעיף 9	עסקאות נוגדות	10
סעיף 10	רכישה בתום לב	10
	פרק ג': בעלות והחזקה	
	סימן א': תחום הבעלות	
סעיף 11	עומק וגובה	10
סעיף 12	המחובר לקרקע	10
סעיף 13	היקף העסקה במקרקעין	10
סעיף 14	הגבלת זכויות	11
	סימן א'1: בעלות בחלקה תלת-ממדית	
סעיף 14א	הגדרות – סימן א'1	11
סעיף 14ב	תחום הבעלות בחלקה תלת-ממדית	11
סעיף 14ג	תחום הבעלות במקרקעין רשומים שבגבולותיהם רשומה חלקה תלת-ממדית	11
סעיף 14ד	בעלות נפרדת בחלקה תלת-ממדית	11
סעיף 14ה	תנאים לרישום חלקה תלת-ממדית	11
סעיף 14ו	רישום או ניהול בית משותף בחלקה תלת-ממדית	11
סעיף 14ז	מקרים שבהם לא תירשם חלקה תלת-ממדית	11
סעיף 14ח	תחולת דיני מקרקעין על חלקה תלת-ממדית	11
	סימן ב': הגנת הבעלות וההחזקה	
סעיף 15	החזקה	11
סעיף 16	תביעה למסירת מקרקעין	11
סעיף 17	תביעה למניעת הפרעה	11
סעיף 18	שימוש בכוח נגד הסגת גבול	11
סעיף 19	החזרת גזלה	12
סעיף 20	שמירת תרופות	12
	פרק ד': בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת	
סעיף 21	ברירת בעל המקרקעין	12
סעיף 22	ביצוע הברירה	12
סעיף 23	זכות המקים לרכישת המקרקעין	12
סעיף 24	תשלום בעד שימוש	12
סעיף 25	תנאי התשלום	12
סעיף 26	קיזוז	12
	פרק ה': שיתוף במקרקעין	
	סימן א': יחסי השיתוף	
סעיף 27	בעלות משותפת במקרקעין	12
סעיף 28	שיעור חלקו של שותף	12

סעיף 29	הסכם שיתוף	13
סעיף 30	ניהול ושימוש	13
סעיף 31	זכותו של שותף יחיד	13
סעיף 32	נשיאת הוצאות	13
סעיף 33	תשלום בעד שימוש	13
סעיף 34	זכות השותף לעשות בחלקו	13
סעיף 35	הזכות לפירות	13
סעיף 36	קיזוז	13
	סימן ב': פירוק השיתוף	
סעיף 37	הזכות לתבוע פירוק השיתוף	13
סעיף 38	פירוק על פי הסכם או צו בית המשפט	13
סעיף 39	פירוק דרך חלוקה	13
סעיף 40	פירוק דרך מכירה	14
סעיף 40א	דירת מגורים של בני זוג	14
סעיף 41	פירוק במקרים מיוחדים	14
סעיף 42	פירוק דרך הפיכה לבית משותף	14
סעיף 43	משאלות השותפים	14
סעיף 44	ניהול ושימוש עד לפירוק	14
סעיף 45	שיתוף בזכויות אחרות	14
	סימן ג': בניה ונטיעה במקרקעין משותפים	
סעיף 46	פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין	14
סעיף 47	פירוק השיתוף דרך חלוקה	14
סעיף 48	פירוק השיתוף דרך מכירה	14
	סימן ד': מחוברים שבמיצר	
סעיף 49	בעלות ושימוש	15
סעיף 50	פירות שנשרו לתחום אחר	15
סעיף 51	צמחים הגדלים סמוך למיצר	15
	פרק ו': בתים משותפים	
	סימן א': הוראות כלליות	
סעיף 52	הגדרות	15
סעיף 53	תחולת דיני מקרקעין	15
סעיף 54	בעלות נפרדת בדירות	15
	סימן ב': דירות ורכוש משותף	
סעיף 55	חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות	15
סעיף 56	אי-תחולת פרק ה'	16
סעיף 57	החלק ברכוש המשותף	16
סעיף 58	נשיאת הוצאות	16
סעיף 59	בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים	16
סעיף 59א	התקנת דוד שמש	16
סעיף 59ב	הינתקות ממערכת חימום מרכזית	17
סעיף 59ג	התאמות לאדם עם מוגבלות	17
סעיף 59ד		18
סעיף 59ה	מיתקני גז	18
סעיף 59ו	התקנת מעלית	18
סעיף 59ז	הפעלת מעלית כמעלית שבת	19
סעיף 59ח	תאורה בשבת ובמועד	19
סעיף 59ח1	התקנת מנגנון שבת למשאבת מים	20
סעיף 59ט	התקנת מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה המשמש את כל	20

	בעלי הדירות	
סעיף 59י	התקנת מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה המשמש בעל דירה מסוים	22
סעיף 60	בית משותף שנהרס	23
	סימן ג': ניהול הבית המשותף	
סעיף 61	תקנון	23
סעיף 62	תקנון מוסכם	23
סעיף 63	תקנון שנערך על ידי יחיד	23
סעיף 64	התקנון המצוי	23
סעיף 65	נציגות הבית המשותף	23
סעיף 66	הנציגות הראשונה	23
סעיף 67	הנוהל באין נציגות	23
סעיף 68	השכר לנציגות	24
סעיף 69	הנציגות – מורשה של בעלי הדירות	24
סעיף 70	אסיפה כללית	24
סעיף 71	החלטות בעלי הדירות	24
	סימן ג1: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה	
סעיף 71א	הגדרות	24
סעיף 71ב	שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה	24
סעיף 71ג	הגשת תביעה למפקח	25
סעיף 71ד	תחולה	25
	סימן ד': יישוב סכסוכים בין בעלי הדירות	
סעיף 72	סמכות להכריע בסכסוכים	25
סעיף 73	הזכות לתבוע בסכסוך	26
סעיף 74	סמכויות המפקח	26
סעיף 75	דיון בסכסוך	26
סעיף 76	אכיפתם של החלטות וצווים	26
סעיף 77	ערעור	26
	פרק ו'1: בתים שאינם רשומים כבתים משותפים	
סעיף 77א	הגדרות	26
סעיף 77ב	תחולת הוראות של פרק ו'	26
סעיף 77ג	תקנון	27
סעיף 77ד	הנציגות הראשונה	27
סעיף 77ה	הנוהל באין נציגות	27
סעיף 77ו	דין בית שנרשם	27
	פרק ז': זכויות במקרקעי הזולת	
	סימן א': שכירות	
סעיף 78	שכירות של חלק מסויים של מקרקעין	27
סעיף 79	דינה של שכירות קצרה	27
סעיף 80	שכירות קצרה נוגדת	27
סעיף 81	שיעבוד שכירות במשכנתה או בזיקת הנאה	27
סעיף 82		27
סעיף 83	השאלה	27
סעיף 84	דיני השכירות וחוקי הגנת הדייר	27
	סימן ב': משכנתה	
סעיף 85	זכות הממשכן במקרקעין הממושכנים	28
סעיף 86	דרגה שנתפנתה	28
סעיף 87	העברת המשכנתה	28

סעיף 88	פדיון המשכנתה לפני המועד לקיום החוב	28
סעיף 89	הפקדת הפרעון בלשכה	28
סעיף 90	מימוש המשכנתה	28
סעיף 91	תחולת חוק המשכון	28
	סימן ג': זיקת הנאה	
סעיף 92	הזכאים	28
סעיף 93	צורות הזיקה	28
סעיף 94	זיקה מכוח שנים	28
סעיף 95	העברת הזיקה	28
סעיף 96	תקופת הזיקה ותנאיה	28
סעיף 97	חלוקת המקרקעין	28
סעיף 98	זיקה בין מקרקעי בעל אחד	29
	סימן ד': זכות קדימה	
סעיף 99	זכות קדימה על פי הסכם	29
סעיף 100	זכות קדימה בין יורשים	29
סעיף 101	זכות קדימה בין בני זוג	29
סעיף 102	רכישה על-פי זכות קדימה	29
סעיף 103	העברת המקרקעין	29
סעיף 104	אי-תחולה על מתנות	29
סעיף 105	אי-רישום העברות	29
סעיף 106	זכות קדימה לגבי חכירה לדורות	30
	פרק ח': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד	
סעיף 107	הגדרות	30
סעיף 108	מקרקעין תת-ימיים	30
סעיף 109	רישום של מקרקעי יעוד	30
סעיף 110	הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור	30
סעיף 111	איסור עסקאות במקרקעי יעוד	30
סעיף 112	אי-תחולה	30
סעיף 113	התיישנות	30
סעיף 114	שמירת דינים	30
	פרק ט': המרשם	
	סימן א': הוראות כלליות	
סעיף 115	לשכת רישום	30
סעיף 116	רשמים	30
סעיף 117	מפקחים	30
סעיף 118	הממונה על המרשם	31
סעיף 119	פרסום ברשומות	31
סעיף 120	סמכויות חקירה	31
סעיף 121	ערר לממונה	31
סעיף 122	ערעור לבית המשפט	31
סעיף 123	הפנקסים	31
סעיף 124	עיון בפנקסים	31
סעיף 125	כוח ההוכחה של רישום	31
	סימן ב': הערות	
סעיף 126	הערת אזהרה	31
סעיף 127	תוצאות של הערת אזהרה	31
סעיף 128	הערה על צורך בהסכמה	32
סעיף 129	הערה על הגבלת כשרות	32

סעיף 130	הערה לפי צו בית משפט	32
סעיף 131	תוצאה של רישום הערה	32
סעיף 132	מחיקת הערה	32
סעיף 133	הערות אחרות	32
	סימן ג': רישום ראשון וחידוש רישום	
סעיף 134	זכות לרישום ראשון	32
סעיף 135	זכות לחידוש רישום	32
סעיף 135א	תיקון רישום שטח או גבולות	32
סעיף 136	פרסום והתנגדות	32
סעיף 137	ההחלטה בבקשת רישום או חידוש	32
סעיף 138	רישום של מקרקעין ללא בעלים	33
סעיף 139	כוחו של הרישום	33
סעיף 140	הגבלת תחולה	33
	סימן ד': רישום בתים משותפים וביטולו	
סעיף 141	פנקס בתים משותפים	33
סעיף 142	בית הראוי להירשם בפנקס	33
סעיף 143	צו רישום	33
סעיף 144	רישום שכירות וזכויות אחרות	33
סעיף 145	תיקון צו רישום	33
סעיף 146	ביטול רישומו של בית משותף	33
סעיף 147	הרישום החדש בפנקסים	34
סעיף 148	רישום שכירות וזכויות אחרות	34
	סימן ה': אגרות	
סעיף 149	סמכות של שר המשפטים	34
סעיף 150	שיעורי אגרה לפי שווי	34
סעיף 151	תשלום אגרה כתנאי לרישום	34
	פרק י': שונות	
	סימן א': ביטול סוגי מקרקעין	
סעיף 152	ביטול סיווג	34
סעיף 153	מקרקעין מסוג "מירי"	34
סעיף 154	מקרקעין מסוג "מתרוכה"	34
סעיף 155	מקרקעין מסוג "מואת"	34
סעיף 156	שמירת זכויות	35
סעיף 157	מחוברים שנרשמו בנפרד מן הקרקע	35
	סימן א1: מחיקת עיקולים מהמרשם	
סעיף 157א	הגבלת משך תקפו של עיקול ומחיקתו	35
	סימן ב': ביטול דינים והוראות מעבר	
סעיף 158	ביטולים	35
סעיף 159	אי-תחולת הוראות מסויימות	35
סעיף 160	עצמאות החוק	35
סעיף 161	שלילת זכויות שביושר	35
סעיף 162	שמירת דינים	35
סעיף 163	תחולה	35
סעיף 164	תיקון פקודת הפרשנות	36
סעיף 165	תיקון פקודת הנזיקין [נוסח חדש]	36
סעיף 166	הוראות מעבר	36
סעיף 167	קיום מינויים, רישומים וכו'	36
	סימן ג': הפעלת החוק	

סעיף 168	ביצוע ותקנות	36
סעיף 169	תחילה	36
סעיף 170	תחולת פרק ו'1	36
	התוספת	36
סעיף 1	הגדרות	
סעיף 2	שינויים ותיקונים בדירה	
סעיף 3	הזכות לתבוע תיקונים	
סעיף 4	עבודות לבדק הרכוש	
סעיף 5	אסיפה כללית רגילה	
סעיף 6	אסיפה כללית שלא מן המנין	
סעיף 7	כינוס אסיפה	
סעיף 8	המנין באסיפה	
סעיף 9	סדר היום באסיפה	
סעיף 10	יו"ר ומזכיר האסיפה	
סעיף 11	דחיית האסיפה	
סעיף 12	החלטות	
סעיף 13	הצבעות	
סעיף 14	באי כוח	
סעיף 15	הנציגות	
סעיף 16	חשבונות	
	תוספת שניה	39
	חלק א' התאמות שאינן טעונות הסכמה	
סעיף 1		
סעיף 2		
סעיף 3		
סעיף 4		
סעיף 5		
סעיף 6		
סעיף 7		
סעיף 8		
סעיף 9		
סעיף 10		
סעיף 11		
סעיף 12		
סעיף 13		
סעיף 14		
	חלק ב' התאמות הטעונות הסכמת רוב בעלי הדירות	
סעיף 1		
סעיף 2		
סעיף 3		
סעיף 4		
סעיף 5		
סעיף 6		
סעיף 7		
סעיף 8		
סעיף 9		
	חלק ג' התאמות הטעונות הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות	

סעיף 1
סעיף 2

חלק ד'

פרק א': פרשנות

הגדרות

1. 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.

בעלות

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

שכירות

3. שכירות מקרקעין 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".

משכנתה

4. משכנתה היא מישכון של מקרקעין.

זיקת הנאה

5. זיקת הנאה היא שעבוד מקרקעין להנאה שאין עמו זכות להחזיק בהם.

פרק ב': עסקאות ורישומן

עסקה במקרקעין

6. עסקה במקרקעין היא הקניָה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.

גמר העסקה

7. (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.

צורתה של התחייבות

8. התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.

עסקאות נוגדות

9. 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.

רכישה בתום לב

10. 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

סימן א': תחום הבעלות

עומק וגובה

11. 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.

המחובר לקרקע

12. 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.

היקף העסקה במקרקעין

13. עסקה במקרקעין חלה על הקרקע יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12, ואין תוקף לעסקה בחלק מסויים במקרקעין, והכל כשאין בחוק הוראה אחרת.

הגבלת זכויות

14. בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, אין בהן כשלעצמן כדי להצדיק עשיית דבר הגורם נזק או אי נוחות לאחר.

סימן א'1: בעלות בחלקה תלת-ממדית

הגדרות – סימן א'1

14א. 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.

תחום הבעלות בחלקה תלת-ממדית

14ב. (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.

תחום הבעלות במקרקעין רשומים שבגבולותיהם רשומה חלקה תלת-ממדית

14ג. הבעלות במקרקעין רשומים שבגבולותיהם רשומה חלקה תלת-ממדית מתפשטת בהתאם להוראות סעיף 11, למעט בתחום הבעלות של החלקה התלת-ממדית כאמור בסעיף 14ב.

בעלות נפרדת בחלקה תלת-ממדית

14ד. בלי לגרוע מהוראת סעיף 13 סיפה, חלקה תלת-ממדית תהווה נושא נפרד לבעלות, לזכויות במקרקעין ולעסקאות.

תנאים לרישום חלקה תלת-ממדית

14ה. 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 רישום 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.

רישום או ניהול בית משותף בחלקה תלת-ממדית

14ו. אין ברישום חלקה תלת-ממדית כדי לגרוע מהאפשרות לנהל או לרשום באותה חלקה בית משותף בהתאם להוראות לפי חוק זה.

מקרים שבהם לא תירשם חלקה תלת-ממדית

14ז. (א) דירה בבית משותף או חלק אחר בבית המשותף המיועד לשמש את בעלי הדירות או מרביתם לא יירשמו כחלקה 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.

תחולת דיני מקרקעין על חלקה תלת-ממדית

14ח. 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

החזקה

15. בסימן זה, "מחזיק" – בין שהשליטה הישירה במקרקעין היא בידיו ובין שהשליטה הישירה בהם היא בידי אדם המחזיק מטעמו.

תביעה למסירת מקרקעין

16. בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין.

תביעה למניעת הפרעה

17. המחזיק במקרקעין זכאי לדרוש מכל מי שאין לו זכות לכך שיימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה לשימוש במקרקעין ושיסלק כל דבר שיש בו משום הפרעה כזאת.

שימוש בכוח נגד הסגת גבול

18. (א) המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו 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.

החזרת גזלה

19. מי שמוציא מקרקעין מידי המחזיק שלא כאמור בסעיף 18(ב) חייב להחזירם למחזיק; אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות בית-המשפט לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת, ורשאי בית המשפט להסדיר את ההחזקה, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון, עד להכרעה בזכויותיהם.

שמירת תרופות

20. 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

ברירת בעל המקרקעין

21. (א) 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 המחוברים בידו או לדרוש ממי שהקים אותם (להלן – המקים) שיסלקם ויחזיר את המקרקעין לקדמותם.

(ב) בחר בעל המקרקעין לקיים את המחוברים 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 המחוברים והמקים לא סילקם תוך זמן סביר, רשאי בעל המקרקעין לסלקם על חשבון המקים.

(ד) סולקו המחוברים, יעבור מה שסולק לבעלותו של המקים; סילקם בעל המקרקעין, רשאי הוא להיפרע מהם על חשבון המגיע לו בעד הסילוק.

ביצוע הברירה

22. 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 המחוברים בידו.

זכות המקים לרכישת המקרקעין

23. (א) הוקמו המחוברים במקרקעין לא-מוסדרים, זכאי המקים לרכוש את המקרקעין במחיר שוויים בלי המחוברים, בשעת תשלום המחיר, אם נתמלאו שלושה אלה:

(1) המקים סבר בתום לב בשעת הקמת המחוברים כי הוא בעל המקרקעין;

(2) הסכום שהשקיע המקים במחוברים עלה, בשעת הקמתם, על שוויים של המקרקעין בלי המחוברים באותה שעה;

(3) רכישת המקרקעין על ידי המקים אינה עלולה לגרום לבעל המקרקעין נזק חמור שאין בתשלום שוויים 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 המחוברים – יחולו, על אף האמור בכל דין, על המקים.

(ג) זכויות המקים לפי סעיף זה עדיפות על זכויות בעל המקרקעין לפי סעיף 21.

תשלום בעד שימוש

24. בית המשפט רשאי, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין, לחייב את המקים לשלם לבעל המקרקעין שכר ראוי בעד התקופה שבה החזיק המקים במחוברים שלא כדין.

תנאי התשלום

25. בית המשפט רשאי להתיר לבעל המקרקעין לשלם למקים את השקעתו או את שווי המחוברים בשיעורים ובתנאים שיקבע בית המשפט, לרבות ריבית והבטחת התשלום; והוא הדין בסכומים המגיעים לבעל המקרקעין לפי סעיפים 23 או 24.

קיזוז

26. חובות שבעל המקרקעין והמקים חבים זה לזה לפי פרק זה ניתנים לקיזוז.

פרק ה': שיתוף במקרקעין

סימן א': יחסי השיתוף

בעלות משותפת במקרקעין

27. מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסוים בהם.

שיעור חלקו של שותף

28. 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.

(ב) באין הוראות אחרות בהסכם שיתוף יחולו הוראות סעיפים 30 עד 36.

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 יחיד

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.

קיזוז

36. חובות שהשותפים חבים זה לזה עקב השיתוף ניתנים לקיזוז.

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 או צו בית המשפט

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.

פירוק דרך מכירה 40. (א) 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.

דירת מגורים של בני זוג 40א. (א) 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).

פירוק במקרים מיוחדים 41. (א) היתה מניעה לחלוקת המקרקעין בעין רק לגבי אחד השותפים ולאותו 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.

פירוק דרך הפיכה לבית משותף 42. (א) 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.

משאלות השותפים 43. בית המשפט יתחשב ככל האפשר בדרישת מקצת השותפים לקיים את השיתוף ביניהם ובשאר משאלותיהם של שותפים.

ניהול ושימוש עד לפירוק 44. בית המשפט רשאי לתת צו זמני בדבר סדרי ניהול המקרקעין והשימוש בהם עד לסיום הליכי הפירוק.

שיתוף בזכויות אחרות 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

פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין 46. הקים שותף מחוברים במקרקעין המשותפים 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 המחויבים.

פירוק השיתוף דרך חלוקה 47. בפירוק השיתוף בדרך של חלוקת המקרקעין בעין יקבע בית המשפט ככל האפשר את חלקתו של השותף המקים בצורה שתכלול את המחוברים.

פירוק השיתוף דרך מכירה 48. היה פירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין והמחיר שנתקבל עלה על המחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחוברים, זכאי השותף המקים להחזרת השקעתו במחוברים, אולם לא יותר מן ההפרש בין שני המחירים; היה המחיר שנתקבל פחות

מהמחיר שהיה מתקבל ממכירת המקרקעין בלי המחוברים, ישלם השותף המקים לשותפים האחרים את ההפרש לפי חלקיהם במקרקעין.

סימן ד': מחוברים שבמיצר

בעלות ושימוש

49. (א) קירות, גדרות, עצים, ומחוברים כיוצא באלה הנמצאים במיצר של מקרקעין שכנים (להלן – מחוברים שבמיצר), יראום 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.

פירות שנשרו לתחום אחר

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

צמחים הגדלים סמוך למיצר

51. 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.

פרק ו': בתים משותפים

סימן א': הוראות כלליות

הגדרות

52. 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;

"בית משותף" – בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים;

"בעל דירה" – לגבי דירה שהוחכרה 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.

תחולת דיני מקרקעין

53. 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.

בעלות נפרדת בדירות

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

סימן ב': דירות ורכוש משותף

חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות

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

(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, ובלבד 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.

אי-תחולת פרק ה' 56. (א) הוראות פרק ה' לא יחולו על הרכוש המשותף.

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

החלק ברכוש המשותף 57. (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.

(ב) בחישוב שטח הרצפה לענין סעיף קטן (א) לא יובאו בחשבון שטחם של גזוזטראות 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.

נשיאת הוצאות 58. (א) 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.

(ב) (בוטל)

בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים 59. (א) 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.

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

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

התקנת דוד שמש 59א. (א) 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:

(1) ההתקנה נעשית בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה;

(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 בחתימת 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 עם מוגבלות

59ג. (א) 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, שבן 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 יאוחר 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 שישים 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 יאוחר 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'1 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.

59ד. (בוטל)

מיתקני גז

59ה. (א) מיתקנים או צנרת של מערכת גז מרכזית בבית משותף שנועדו לשמש דירה מסויימת בלבד, יהוו 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 נייח, מונה או וסת, יהוו 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 נייח" – 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

59ו. (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 כמעלית שבת

59ז. (א) בבית משותף שבו דירות המשמשות למגורים, כולן או חלקן, ושבו 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 (א1), 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 ו' 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.

תאורה בשבת ובמועד

59ח. (א) בעל דירה רשאי, בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין, על חשבונו, 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.

התקנת מנגנון שבת למשאבת מים

59ח1. (א) בעל דירה רשאי, בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין, על חשבונו, 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.

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

59ט. (א) בסעיף זה ובסעיף 59י –

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

"מיתקן פוטו-וולטאי" – מערכת לייצור חשמל הממירה 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.

(ו) בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון מוסכם כי הוראות סעיף זה לא יחולו עליהם.

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

(ח) 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 נושאית כהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1) לחוק התכנון והבנייה, המאפשרת הרחבת דירות קיימות בדרך של בנייה על גג הבית המשותף.

התקנת מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה המשמש בעל דירה מסוים

59י. (א) 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:

(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 שתתקבל 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 ובשינוי 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.

בית משותף שנהרס

60. (א) נהרס בית משותף, כולו או מקצתו, מכל סיבה שהיא, ובעלי הדירות ששלושה 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.

(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 מששה 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 שנערך על ידי יחיד

63. תקנון ניתן לרישום אף בשעה שהבית המשותף על כל דירותיו הוא בבעלותו של אדם אחד.

התקנון המצוי

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.

נציגות הבית המשותף

65. לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול ענייני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון.

הנציגות הראשונה

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.

הנוהל באין נציגות

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 – מורשה של בעלי הדירות

69. 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.

אסיפה כללית

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

החלטות בעלי הדירות

71. (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.

(ב) (1) 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 ג1: 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 כהגדרתו 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.

שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה

71ב. (א) (1) 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;

(2) לעניין 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 71ג.

(א1) 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 ייראה 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.

הגשת תביעה למפקח

71ג. (א) 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.

תחולה

71ד. (א) 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

סמכות להכריע בסכסוכים

72. (א) 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, 21ד 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.

הזכות לתבוע בסכסוך

73. ואלה זכאים להביא סכסוך להכרעתו של המפקח:

(1) כל בעל דירה או צד אחר לסכסוך כמוגדר בסעיף 72;

(2) נציגות הבית המשותף.

סמכויות המפקח

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

דיון בסכסוך

75. (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.

אכיפתם של החלטות וצווים

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.

ערעור

77. (א) כל צד לסכסוך הרואה 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'1: בתים שאינם רשומים כבתים משותפים

הגדרות

77א. 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 יראוהו 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.

תחולת הוראות של פרק ו'

77ב. סעיפים 56, 57, 58, 59, 59א עד 59ג, 59ה עד 59י, 62(א), 65, 68 עד 70, 71, 71א עד 71ד, ו-72 עד 77 וכן סעיף 1א 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.

תקנון

77ג. בית יתנהל לפי התקנון המצוי שבתוספת.

הנציגות הראשונה

77ד. (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.

הנוהל באין נציגות

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.

דין בית שנרשם

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

שכירות של חלק מסויים של מקרקעין

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

דינה של שכירות קצרה

79. (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.

(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.

שכירות קצרה נוגדת

80. 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.

שיעבוד שכירות במשכנתה או בזיקת הנאה

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

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

82. (בוטל)

השאלה

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

דיני השכירות וחוקי הגנת הדייר

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

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

סימן ב': משכנתה

זכות הממשכן במקרקעין הממושכנים

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

(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.

דרגה שנתפנתה

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

העברת המשכנתה

87. (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.

פדיון המשכנתה לפני המועד לקיום החוב

88. 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.

הפקדת הפרעון בלשכה

89. 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.

מימוש המשכנתה

90. 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.

תחולת חוק המשכון

91. בכפוף להוראות פרק זה יחולו על משכנתה הוראות חוק המשכון, תשכ"ז-1967; אולם אין למשכן מקרקעין או שכירות רשומה במקרקעין אלא על ידי משכנתה.

סימן ג': זיקת הנאה

הזכאים

92. זיקת הנאה יכול שתהא לטובת מקרקעין (להלן – מקרקעין זכאים) או לטובת אדם פלוני, לטובת סוג בני אדם או לטובת הציבור.

צורות הזיקה

93. (א) זיקת הנאה יכול שתקבע –

(1) כי בעל המקרקעין הזכאים או מי שהזיקה ניתנה לטובתו זכאי לשימוש מסויים 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.

זיקה מכוח שנים

94. (א) מי שהשתמש בזכות הראויה להוות זיקת הנאה במשך תקופה של שלושים 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).

העברת הזיקה

95. 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.

תקופת הזיקה ותנאיה

96. זיקת הנאה היא לתקופה בלתי מוגבלת, זולת אם נקבעה לה תקופה בתנאי הזיקה; אולם בית המשפט רשאי, על פי בקשת צד מעונין 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.

חלוקת המקרקעין

97. חולקו המקרקעין הזכאים או הכפופים, תוצמד זיקת ההנאה לחלקה שהזיקה היתה לזכותה או לחובתה, לפי הענין.

זיקה בין מקרקעי בעל אחד

98. (א) בעל שתי חלקות מקרקעין רשאי לשעבד אחת מהן בזיקת הנאה לטובת השניה.

(ב) נתמזגה הבעלות במקרקעין הזכאים ובמקרקעין הכפופים בידי אדם אחד, לא תתבטל זיקת ההנאה משום כך בלבד.

(ג) אוחדו המקרקעין הזכאים והמקרקעין הכפופים לחלקה אחת, מתבטלת זיקת ההנאה.

סימן ד': זכות קדימה

זכות קדימה על פי הסכם

99. (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.

זכות קדימה בין יורשים

100. (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.

(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.

זכות קדימה בין בני זוג

101. 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.

רכישה על-פי זכות קדימה

102. (א) הצעה לבעל זכות קדימה תהיה בכתב, שיישלח בדואר רשום, ותציין את המחיר הנדרש בעד המקרקעין המוצעים; העתק מההצעה יישלח לרשם.

(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.

העברת המקרקעין

103. (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.

(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.

אי-תחולה על מתנות

104. 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.

אי-רישום העברות

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

זכות קדימה לגבי חכירה לדורות

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

פרק ח': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד

הגדרות

107. 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 תת-ימיים

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

רישום של מקרקעי יעוד

109. ברישום של מקרקעי יעוד יצויין היותם מקרקעי יעוד.

הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור

110. (א) 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.

(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.

איסור עסקאות במקרקעי יעוד

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.

אי-תחולה

112. במקרקעי ציבור לא יחול סעיף 23.

התיישנות

113. (א) במקרקעי יעוד אין התישנות.

(ב) במידה שלפי חוק זה חלה התיישנות במקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד, לא תתחיל תקופת ההתיישנות לפני היום שנרשמו על שם בעליהם.

(ג) במקרקעי ציבור לא יחול סעיף 94.

שמירת דינים

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

לשכת רישום

115. שר המשפטים יקים לשכות רישום ויקבע את אזור פעולתן.

רשמים

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.

מפקחים

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.

הממונה על המרשם

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.

פרסום ברשומות

119. על הקמת לשכה וקביעת אזור פעולתה, על כל מינוי לפי פרק זה ועל קביעת אזור סמכותו של מפקח תפורסם הודעה ברשומות.

סמכויות חקירה

120. לממונה על המרשם ולכל מפקח יהיו הסמכויות הנתונות לועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 לחוק ועדות חקירה, תשכ"ט-1968, ככל שהדבר דרוש למילוי תפקידיהם.

ערר לממונה

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 הענין.

(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.

ערעור לבית המשפט

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, ויירשמו 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 לתכנו, 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 לתכנו.

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 מעונין 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 המעונינים הסכימו למחיקה;

(2) עילת ההערה בטלה, ובלבד שהרשם הודיע מראש לצדדים המעונינים 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.

הערות אחרות

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

זכות לרישום ראשון

134. מקרקעין שעדיין אינם רשומים בפנקסי מקרקעין, כל התובע זכות בהם רשאי לבקש את רישומם.

זכות לחידוש רישום

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

תיקון רישום שטח או גבולות

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.

פרסום והתנגדות

136. (א) הודעה על בקשת רישום לפי פרק זה תפורסם ברשומות.

(ב) כל אדם המעונין בדבר וכן היועץ המשפטי לממשלה או נציגו שלא הגישו את הבקשה רשאי להגיש למפקח התנגדות לרישום תוך ששים יום מיום פרסום ההודעה.

ההחלטה בבקשת רישום או חידוש

137. (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.

רישום של מקרקעין ללא בעלים

138. 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.

כוחו של הרישום

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

הגבלת תחולה

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

פנקס בתים משותפים

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

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

142. (א)

(ב) 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.

בית הראוי להירשם בפנקס

צו רישום

143. (א) צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי המפקח, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות שבבית; בדירה המוחכרת 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 מוחכרת ערב הרישום, רשאים הצדדים, עקב הרישום, לבטל את החכירה ולהעביר את הבעלות בדירה לחוכר, ואם הסכימו לעשות כן, יהיה צו הרישום בהתאם לכך.

רישום שכירות וזכויות אחרות

144. (א) 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.

תיקון צו רישום

145. (א) 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 והזדמנות לטעון טענותיו.

(ב) צו המתקן צו רישום, דינו לכל דבר כדין צו רישום.

ביטול רישומו של בית משותף

146. (א) 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 והזדמנות לטעון טענותיו.

(ב) צו הביטול יפרט את הפרטים שייכללו ברישום הנכס בפנקסי המקרקעין.

הרישום החדש בפנקסים

147. 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.

רישום שכירות וזכויות אחרות

148. (א) 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

סמכות של שר המשפטים

149. (א) 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.

שיעורי אגרה לפי שווי

150. (א) 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 כתנאי לרישום

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 "מירי"

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

מקרקעין מסוג "מתרוכה"

154. (א) מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מתרוכה" 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 שנרשמו בנפרד מן הקרקע

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 א1: מחיקת עיקולים מהמרשם

הגבלת משך תקפו של עיקול ומחיקתו

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 שעניינה 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 "מתרוכה"), תש"ך-1960;

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

אי-תחולת הוראות מסויימות

159. (א) הספר העשירי של המג'לה לא יחול על מקרקעין.

(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.

עצמאות החוק

160. בעניני מקרקעין לא יחול סימן 46 לדבר המלך במועצתו לארץ-ישראל, 1922-1947.

שלילת זכויות

161. מתחילת חוק זה אין זכות במקרקעין אלא לפי חוק.

שבישר שמירת דינים

162. על אף האמור 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.

תחולה

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

תיקון פקודת הפרשנות

164. 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;".

תיקון פקודת הנזיקין [נוסח חדש]

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

"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."

הוראות מעבר

166. (א) 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.

קיום מינויים, רישומים וכו'

167. (א) מי שכיהן 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, יראום כאילו הוקמו, נקבעו והתנהלו לפי חוק זה.

(ג) רישומים שנעשו כדין בפנקסים לפני תחילת חוק זה, יראום כאילו נעשו לפי חוק זה.

סימן ג': הפעלת החוק

ביצוע ותקנות

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 וערריים לפי חוק זה;

(4) ההליכים בקשר לרישום בתים משותפים, לתיקון רישום ולביטול רישום;

(5) ההליכים בקשר לרישום ראשון וחידוש 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'1

170. שר המשפטים יחיל בהדרגה, בצווים, את הוראות פרק ו'1 על אזורי המדינה.

התוספת

(סעיף 64)

תקנון מצוי של בעלי הדירות בבית משותף

הגדרות

1. בתקנון זה –

"בעל דירה" – לגבי דירה שהוחכרה 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 מסויימת.

שינויים ותיקונים בדירה

2. (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.

הזכות לתבוע תיקונים

3. (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.

עבודות לבדק הרכוש

4. (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.

אסיפה כללית רגילה

5. (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.

אסיפה כללית שלא מן המנין

6. (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.

כינוס אסיפה

7. (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.

יו"ר ומזכיר

10. אסיפה כללית תבחר יושב ראש ומזכיר האסיפה.

האסיפה דחיית האסיפה

11. יושב-ראש האסיפה 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 המנין 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 המנין 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 מסויימת 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 מציוד, 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 59ו 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'

<u>טופס אישור בדבר הצורך בהתאמה</u>

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

תוכן עניינים

	פרק ח' : הפקעות	
סעיף 188	מטרת ההפקעה	42
סעיף 189	סמכות הועדה המקומית	42
סעיף 190	ביצוע ההפקעה	42
סעיף 191	חילופי קרקע	43
סעיף 192	הסכם אינו היתר לחריגה	43
סעיף 193	דין רכוש שהופקע	43
סעיף 194	שיכון חלוף	43
סעיף 195	דין מקרקעין שנרכשו בתמורה	43
סעיף 196	שינוי ייעוד של רכוש מופקע ללא תשלום	43
	פרק ח'1 : היטל השבחה	
סעיף 196א	היטל השבחה	44
	פרק ט' : פיצויים	
סעיף 197	תביעת פיצויים	44
סעיף 197א	התניית הליכי תכנון בכתב שיפוי	44
סעיף 198	תביעה לפיצויים	44
סעיף 200	פטור מתשלום פיצויים	46
סעיף 201	אין פיצויים למעשים שאחרי הפקדת תכנית	47
סעיף 202	פיצויים על הפסקת חריגה	47
סעיף 202א	פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למיתקן גז	47
סעיף 202ב	כתב שיפוי כתנאי למתן היתר להקמת מיתקן שידור לתקשורת בשיטה התאית	47
	תוספת שלישית	47

פרק ח': הפקעות

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

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

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

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

(1) דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, עתיקות, שטחי חניה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבורים, 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 זו;

(תיקון מס' 132) תשפ"ב-2021

(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 לעניין פסקה זו.

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

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

(תיקון מס' 132) תשפ"ב-2021

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –

(1) הוועדה המקומית לא תפקיע מקרקעין המיועדים בתכנית רק לצורכי ציבור כאמור בפסקה (2) להגדרה "צורכי 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 "צורכי 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 "צורכי ציבור" בסעיף 188(ב) ולא נקבע בתכנית ששינתה את הייעוד כאמור כי המקרקעין יירשמו על שם המדינה.

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

190. (א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הועדה 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:

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשיריות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;

(2) שר הפנים רשאי להורות לועדה המקומית לשלם פיצויים

בנסיבות שבהן היא רשאית לשלמם 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 הועדה 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) הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;

(6) סעיפים 5א, 7ב, 14(1א) ו-(1ב), 14א עד 14ד ו-21 לפקודה האמורה לא יחולו; (תיקון מס' 92) תש"ע-2010

(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

(ב) הועדה 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 לועדה המקומית, לרבות פרסום בעתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום; זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט.

חילופי קרקע

191. הועדה המקומית, בהסכמת הועדה 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.

הסכם אינו היתר לחריגה

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

דין רכוש שהופקע

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

שיכון חלוף

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.

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

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

(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 הועדה 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.

שינוי ייעוד של רכוש מופקע ללא תשלום

196. (א) מקרקעין שהופקעו לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים וייעודם שונה לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין לפי חוק זה ללא תשלום פיצויים, תשלם הועדה 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.

(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, ושווי המקרקעין ייקבע בשים לב לייעודם מחדש.

פרק ח'1: היטל השבחה

(תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

היטל השבחה (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

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

פרק ט': פיצויים

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

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.

(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.

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

197א. (א) (1) מוסד תכנון הדן 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 ולזיהות הנהנים ממנה;

(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.

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

198. (א) 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.

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

(תיקון מס' 84) תשס"ח-2008

(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, תצרף להודעתה גם את אותה שומה.

(תיקון מס' 76) תשס"ו-2006 (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' 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;

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

(ה1) (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.

(ו) (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; (תיקון מס' 84) תשס"ח-2008

(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 מייעץ);

(3) מונה שמאי מייעץ, 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'1 יחולו על שמאי מייעץ, 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 (ו)(1) או (3), ניתן לערער לבית משפט לעניינים מינהליים. (תיקון מס' 84) תשס"ח-2008

(תיקון מס' 84) תשס"ח-2008

(ח) שמאי מקרקעין שהתבקש להכין שומה בהליכים לפי סעיף זה, וכן שמאי מכריע ושמאי מייעץ 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.

(תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

199. (בוטל).

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

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:

(1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;

(2) קביעת המירווח מסביב לבנינים וביניהם;

(3) הגבלת מספר הבנינים בשטח מסויים;

(4) הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, 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 לתעשיה מקום לטעינת כלי רכב, פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה;

(10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשיה, 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.

(תיקון מס' 149) תשפ"ד-2023

(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 ותכסית 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:

(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.

אין פיצויים למעשים שאחרי הפקדת תכנית

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

פיצויים על הפסקת חריגה

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 שינויו, הריסתו או סילוקו של הבנין, הכל לפי הענין, אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות ומן הצדק שישולמו פיצויים כאמור.

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

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

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

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.

תוספת שלישית

(סעיף 196א)

(תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

פרשנות
(תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

1. (א) בתוספת זו –

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"חכירה לדורות" – כמשמעותה בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(תיקון מס' 110) תשע"ז-2016

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983
(תיקון מס' 146) תשפ"ד-2023

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו או העברה על פי פסק דין שנקבעה בו, בין השאר, העברה של זכויות במקרקעין בין בני זוג אגב פירוד, בין שהיא בין בני הזוג ובין שהיא מהם לילדיהם; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק

מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961; בפסקה זו, "פירוד" – כל אחת מאלה:

(א) התרת נישואין כהגדרתה בסעיף 2(ד) לחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973;

(ב) קביעת הסדר איזון משאבים בידי בית המשפט או בית הדין על פי בקשה לפי סעיף 5א לחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973, או קביעת הסדר אחר בידי בית המשפט או בית הדין לחלוקת רכוש בין בני זוג שנפרדו, ובכלל זה להעברת זכויות במקרקעין ביניהם;

(תיקון מס' 20) תשמ"ג-1982

"קרוב" – בן זוג, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, אח ובני זוגם;

"שומה סופית" – שומה שאין עוד זכות לשומה חוזרת או לערעור עליה;

(תיקון מס' 84) תשס"ח-2008

"שמאי מקרקעין" – כמשמעותו בחוק שמאי מקרקעין;

(תיקון מס' 126) תשע"ח-2018 (תיקון מס' 139) תשפ"ב-2022

"תכנית" – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לעניין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר בנייה או ביצוע עבודות לפיה ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה.

(תיקון מס' 26) תשמ"ח-1988

(ב) (בוטל).

חובות בהיטל השבחה (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983 ת"ט תשמ"ג-1983

2. (א) חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או הגובלים עמו בלבד.

(ב) שילם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום ההפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות בלבד; בקביעת סכום השיפוי תבוא בחשבון הזכות של החוכר לדורות להארכת החכירה, ואולם אם החכירה לא הוארכה מסיבה כלשהי, זכאי החוכר לדורות כלפי בעל המקרקעין לקבל את הסכום שנוכה לו מהשיפוי עקב הזכות להארכת החכירה, כשהוא צמוד למדד יוקר המחיה ממועד תשלומו ועד למועד השיפוי בפועל.

(ג) היה המחכיר זכאי, לפי הסכם, לתבוע מן החוכר תשלום עבור ניצול ההשבחה, יהיה החוכר זכאי לנכות את סכום ההיטל מכל תשלום שעליו לשלם למחכיר כאמור.

שיעור ההיטל (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

3. שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה.

שיעור ההיטל בתכנית פינוי ובינוי (תיקון מס' 133) תשפ"ב-2021

3א. (א) על אף האמור בסעיף 3, החל מהמועד הקובע, שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי (בסעיף זה – היטל בתכנית פינוי ובינוי) הוא רבע ההשבחה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) –

(1) רשות מקומית רשאית, עד למועד הקובע, לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים שגבולותיהם ייקבעו בהחלטה, ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום היטל בתכנית פינוי ובינוי ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, והכול בהתחשב, בין היתר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה; קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל במועד קביעתה ועד תום חמש שנים מהמועד הקובע;

(2) בתום כל חמש שנים מהמועד הקובע (בסעיף זה – מועד הקביעה מחדש) רשאית רשות מקומית לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורי היטל כאמור בפסקה (1); קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל במועד הקביעה מחדש ועד תום חמש שנים ממועד זה.

(ג) רשות מקומית תפרסם הודעה על כוונתה לקבל החלטה לפי סעיף קטן (ב) 30 ימים לפחות לפני קבלת החלטה כאמור.

(ד) הודעה על החלטת רשות מקומית לפי סעיף קטן (ב) וכן הודעה לפי סעיף קטן (ג), יפורסמו ברשומות ובעיתון.

(ה) בסעיף זה –

"אזור" – שטח שגודלו לא יפחת מ-30 דונם;

"המועד הקובע" – יום ל' בניסן התשפ"ב (1 במאי 2022);

"תכנית פינוי ובינוי" – תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי או תכנית במתחם להתחדשות עירונית, כהגדרתו בסעיף 62א(א2);

"תכנית שהוגשה" – לפי הוראות סעיף 83א1.

שומת ההשבחה (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

4. על שומת ההשבחה יחולו הוראות אלה:

(1) ההשבחה תיקבע בידי שמאי מקרקעין בסמוך לאחר אישור התכנית, התרת השימוש החורג או מתן ההקלה; אולם רשאית הועדה המקומית לדחות את עריכת שומת ההשבחה עקב אישור תכנית עד למימוש הזכויות במקרקעין שבהם חלה ההשבחה (להלן - דחיית השומה עד למימוש הזכויות);

(2) החליטה הועדה המקומית על דחיית שומה עד למימוש הזכויות, לגבי מקרקעין שאינם כלולים בתכנית, תודיע הועדה לבעל המקרקעין, תוך חצי שנה מיום תחילת התכנית, על חבותו בהיטל, והוראות סעיף 6(ג) יחולו גם על הודעה לפי פסקה זו;

(3) (בוטלה);

(תיקון מס' 26) תשמ"ח-1988 (תיקון מס' 126) תשע"ח-2018

(4) (א) החליטה הועדה המקומית על דחיית עריכת השומה עד למימוש הזכויות, רשאי כל בעל מקרקעין לדרוש מהועדה המקומית בכל עת, לערוך את שומת ההשבחה בעבור אותם מקרקעין; משנתקבלה דרישה כזו, תיערך שומת ההשבחה לגבי מקרקעין אלה תוך 90 ימים מיום קבלת הדרישה;

(תיקון מס' 126) תשע"ח-2018

(ב) שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע אגרה בעד עריכת שומת השבחה כאמור בפסקת משנה (א), שתשולם לוועדה המקומית, בהתחשב, בין השאר, בעלות עריכת השומה;

(תיקון מס' 126) תשע"ח-2018 (תיקון מס' 148) תשפ"ד-2023

(ג) שולמה אגרה לפי הוראות פסקת משנה (ב), ינוכה סכום האגרה ששולם מסכום ההיטל שחלה החובה לשלמו לפי שומת ההשבחה בתוספת ריבית שקלית מיום תשלומו ועד יום ניכויו1961, ויחולו הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה לעניין ריבית זו, בשינויים המחויבים;

(תיקון מס' 126) תשע"ח-2018

(ד) נערכה שומת השבחה כאמור בפסקת משנה (א), וניתן פטור מתשלום ההיטל לפי סעיף 19, בעת מימוש הזכויות, למי שדרש את עריכת השומה, או לא חלה חובת תשלום היטל לגבי אותם מקרקעין, תחזיר הוועדה המקומית למי שדרש את עריכת השומה את סכום האגרה ששולם; לעניין זה, "פטור מתשלום ההיטל לפי סעיף 19" – למעט לפי הוראות סעיפים קטנים (א), (ב)(4) עד (6) או (ג) של אותו סעיף;

(5) במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה;

(תיקון מס' 126) תשע"ח-2018 (תיקון מס' 139) תשפ"ב-2022 (תיקון מס' 154) תשפ"ד-2024

(5א) במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תמ"א 70, כהגדרתה בחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021 (בסעיף זה – תמ"א

70), תכנית כוללנית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לענין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר בנייה או ביצוע עבודות לפיה ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה, תיווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל תמ"א 70, התכנית הכוללנית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64(ב) לעניין מגרשים שלגביהם היא לא מאפשרת מתן היתר בנייה או ביצוע עבודות לפיה ללא אישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או ביצוע העבודה, אם היתה;

(6) הפקעת מקרקעין ללא תשלום פיצויים לפי פרק ח' לחוק זה, לא תובא בחשבון בעת עריכת שומת ההשבחה של אותם מקרקעין;

(7) השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי;

(8) שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע בתקנות כללים לחישוב ההשבחה במקרקעין בשל אישורה של תכנית לפינוי ובינוי. (תיקון מס' 126) תשע"ח-2018

לוח שומה (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

5. אושרה תכנית ולא החליטה הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות, תערוך הועדה המקומית, על פי חוות דעת של שמאי מקרקעין, לוח שומה לכל התכנית שאושרה, ובו יפורטו המקרקעין שהושבחו עקב אישור התכנית ושיעור השבחתם.

הצגת הלוח והודעת שומה (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 103 הוראת שעה) תשע"ה-2015 (תיקון מס' 20) תשמ"ג-1982 (תיקון מס' 84) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 157) תשפ"ה-2024

6. (א) לוח שומה שנערך לפי סעיף 5 יוצג במשרדי הועדה המקומית ובמשרדי הועדה המחוזית תוך חצי שנה מיום אישור התכנית.

(ב) הועדה המקומית תביא לידיעת כל חייב בהיטל, עם הצגת לוח שומה או עקב מימוש זכויות, את שיעור ההשבחה שבעדו הוא חייב בהיטל ואת זכותו לערער על החיוב בהיטל לפי האמור בסעיף 14 או להגיש שומה מטעמו כאמור בסעיף 14(ב1).

(ג) שר הפנים, בהסכמת שר המשפטים, יקבע בתקנות את דרכי מתן ההודעה ורשאי הוא לקבוע גם דרכים לתחליף מסירה.

(ד) הוצג לוח שומה, רשאית הועדה המקומית להורות על רישום הערות אזהרה בפנקסי המקרקעין לגבי חובת בעלי מקרקעין הכלולים בלוח לשלם את ההיטל.

(ה) לא הוצג לוח שומה תוך חצי שנה מיום אישור התכנית, ייחשב הדבר כהחלטת הועדה המקומית על דחיית השומה עד למימוש הזכויות.

מועד תשלום ההיטל (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983

7. (א) ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל, ורשאי החייב לשלם מקדמות על חשבונו עוד לפני קביעת שומת ההשבחה.

(ב) מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ערובות להבטחת תשלום (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 103 הוראת שעה) תשע"ה-2015

8. (א) שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר מתן ערובות להבטחת תשלום ההיטל כתנאי למימוש זכויות במקרקעין אחרי אישור תכנית ולפני שנקבעה שומת ההשבחה לגבי אותם מקרקעין.

(ב) שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות הוראות בדבר דחיית חלק מתשלום ההיטל למועדים שלאחר מימוש זכויות במקרקעין; בתקנות כאמור ניתן לקבוע הוראות בדבר ההסדרים והתנאים להבטחת תשלום החלקים הנדחים, כולם או מקצתם, והסדרים לגבי דחיית מועד תשלום ההיטל לגבי שותף במקרקעין שטרם מימש זכויותיו כאמור.

הצמדה (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983

9. עלה מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסמוך לפני המועד לתשלום ההיטל או כל חלק ממנו,

לעומת מדד כאמור שפורסם בסמוך לפני תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש החורג, שבעקבותיהם חל ההיטל, יוגדל הסכום שהחייב בהיטל חייב בו, לפי שיעור העליה הנמוך ביותר של שני המדדים האמורים.

הבטחת אכיפה של תשלום ההיטל (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 103 הוראת שעה) תשע"ה-2015

10. (א) לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין, אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה ביד יושב ראש הועדה המקומית או ביד מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו, או ניתנה ערובה לתשלומו, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

(תיקון מס' 142) תשפ"ג-2023

(א1) רישום משכנתה על מקרקעין, אינו טעון הצגת תעודה כאמור בסעיף קטן (א); לעניין זה, "משכנתה" – כמשמעותה בסעיף 4 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

(ב) שר הפנים רשאי בתקנות לקבוע הוראות בדבר שילוב תעודה כאמור בסעיף קטן (א) בתעודה הניתנת מאת רשות מקומית והדרושה על פי דין אחר כתנאי לרישום עסקה במקרקעין בפנקסי המקרקעין.

(ג) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם ההיטל או אותו חלק ממנו המגיע אותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערובה לתשלום או לחלק ממנו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

(תיקון מס' 110) תשע"ז-2016

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), מתן היתר לשימוש החורג מהיתר, למטרת עסק, לא יותנה בתשלום של יותר מ-25% מההיטל או אותו חלק ממנו המגיע באותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או במתן ערובה לתשלום ההיטל כולו או חלק ממנו העולה על 25%.

(תיקון מס' 110) תשע"ז-2016

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ג), מתן היתר לשימוש החורג מתכנית, למטרת עסק, לא יותנה בתשלום של יותר מ-40% מההיטל או אותו חלק ממנו המגיע באותה שעה על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או במתן ערובה לתשלום ההיטל כולו או חלק ממנו העולה על 40%.

שותפים במקרקעין (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 126) תשע"ח-2018

11. (א) שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם, ישלמו היטל כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים.

(תיקון מס' 126) תשע"ח-2018

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד; לעניין זה –

"בית משותף" – כהגדרתו בסעיף 52 לחוק המקרקעין או בית שפרק ו'1 לחוק האמור חל עליו;

"בעל דירה", "דירה" ו"רכוש משותף" – כהגדרתם בסעיף 52 לחוק המקרקעין;

"הרחבה" – כהגדרתה בסעיף 71א לחוק המקרקעין;

"חוק המקרקעין" – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

חלוקת ההיטל (תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983

12. במרחב תכנון מקומי שבתחומו נמצאות יותר מרשות מקומית אחת, כאמור בסעיף 19 לחוק זה, יועברו לרשות המקומית או לישוב הנמצא בתחום מרחב התכנון האמור ואינו רשות מקומית, הסכומים שייגבו כהיטל בשל מקרקעין שבתחומם, לאחר ניכוי המגיע מהם לועדה המקומית לפי סעיף 24 לחוק זה, לצורך המטרות המפורטות בסעיף 13.

(תיקון מס' 49) תש"ס-2000

12א. (בוטל).

יעוד ההיטל (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 ת"ט תשמ"א-1981 (תיקון מס' 31) תשנ"א-1991 (תיקון מס' 98) תשע"ב-2012 (תיקון מס' 103 הוראת שעה) תשע"ה-2015

13. (א) סכומים שנגבו כהיטל מיועדים, אחרי ניכוי הוצאות הגביה לרבות הוצאות של ערעור לפי תוספת זו, לכיסוי ההוצאות של הועדה המקומית או של רשות מקומית אשר הועברו לה לפי סעיף 12 להכנת תכניות במרחב התכנון או בתחום הרשות המקומית, לפי הענין, ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת

מקרקעין לצרכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 לחוק זה, ולרבות הוצאות שימור אתר או הפקעתו לפי התוספת הרביעית.

(תיקון מס' 98) תשנ"ב-2012

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), הרשות המקומית רשאית, מדי שנת כספים, להשתמש בכספים מתוך יתרת ההכנסות לטובת השקעה בחינוך, לפי החלטת המועצה ברוב חבריה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) הסכום לא יעלה על 10% מיתרת ההכנסות או על מכפלה של 75 שקלים חדשים במספר התלמידים הלומדים במוסדות החינוך ברשות המקומית, לפי הנמוך;

(2) הכספים יוחזקו בחשבון בנק נפרד של הרשות המקומית שייועד אך ורק למטרה זו, והם לא ישמשו אלא להשקעה בחינוך כאמור בסעיף קטן זה;

(3) מתקיים אחד מאלה:

(א) היחס שבין יתרת האשראי שקיבלה הרשות המקומית ובין הכנסותיה בתקציב השוטף, למעט הכנסות כאמור לכיסוי הגירעון המצטבר, והכל כפי שהופיעו בדוח המבוקר השנתי האחרון שהוגש, אינו עולה על 42.5% ושיעור הגירעון המצטבר של הרשות המקומית אינו עולה על 17.5%, ולעניין רשות מקומית ששיעור הגירעון המצטבר שלה עולה על השיעור האמור – אם בחמש השנים שקדמו לשנת הכספים לא צברה גירעון שוטף וצמצמה את גירעונה המצטבר באותה תקופה ב-20% לפחות;

(ב) היחס כאמור בפסקת משנה (א) אינו עולה על 50%, ושיעור הגירעון המצטבר כאמור באותה פסקת משנה אינו עולה על 12.5%;

(4) הרשות המקומית אינה זכאית למענק סיוע ממשרד הפנים ובשלוש השנים שקדמו לשנת הכספים לא צברה גירעון שוטף;

(5) היחס שבין סך כל התקבולים מארנונה שגבתה הרשות המקומית בשנת הכספים האחרונה שלגביה הוגש דוח מבוקר ובין סכומים המגיעים לרשות המקומית בעד ארנונה, באותה שנת כספים, על סמך הודעות תשלום שהמציאה לחייבים, הוא 80% לפחות;

(6) היחס שבין הוצאות השכר של הרשות המקומית ובין כלל הכנסותיה, הכל כפי שהופיעו בדוח המבוקר השנתי האחרון שהוגש, אינו עולה על 30%;

(7) ראש הרשות המקומית הגיש לשר הפנים אישורים אלה:

(א) אישור בכתב מאת גזבר הרשות המקומית כי אין גירעון בתקציב בלתי רגיל כהגדרתו בסעיף 213א לפקודת העיריות, המנוהל ברשות המקומית באותה שנת כספים, וכי בשימוש בכספים מתוך יתרת ההכנסות לא יהיה כדי להביא לידי גירעון כאמור;

(ב) אישור בכתב מאת גזבר הרשות המקומית ומהנדס הרשות המקומית כי אין בשימוש בכספים מתוך יתרת ההכנסות משום פגיעה ביכולתה של הרשות לממן, בשנה שבה ניתן האישור ובחמש השנים שלאחר מכן, את כל ההוצאות כאמור בסעיף קטן (א).

(תיקון מס' 98) תשנ"ב-2012

(ג) החלטה כאמור בסעיף קטן (ב) טעונה את אישור השר, ואולם רשאי הוא שלא ליתן אישור כאמור, אף בהתקיים כל התנאים האמורים בסעיף קטן (ב), אם נוכח כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

(תיקון מס' 98) תשנ"ב-2012

(ד) השר, בהתייעצות עם שר החינוך ועם שר האוצר ובאישור ועדת החינוך התרבות והספורט של הכנסת, רשאי להתקין תקנות לעניין סעיף זה.

(תיקון מס' 98) תשנ"ב-2012

(ה) בסעיף זה –

"אשראי", "גירעון מצטבר", "גירעון שוטף" ו"הדוח המבוקר" – כהגדרתם בסעיף 44 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985;

"השקעה בחינוך" – הוצאות למימון תכניות השלמה, תכניות נוספות

ותכניות העשרה או תגבור, במוסדות חינוך שבשטח שיפוטה של הרשות המקומית, ובלבד שלא ייכללו בהוצאות כאמור הוצאות שאינן נדרשות במיוחד למימון תכניות אלה, ובכלל זה הוצאות תפעול והוצאות שכר שוטפות של הרשות המקומית;

"יתרת ההכנסות" – סך ההכנסות שנגבו כהיטל השבחה בשנת הכספים הקודמת, בניכוי סך ההוצאות כאמור בסעיף קטן (א) שהוצאו בשנת הכספים הקודמת וסך ההתחייבויות להוצאות כאמור בשנת הכספים הקודמת;

"מוסד חינוך" – כהגדרתו בחוק לימוד חובה, התש"ט-1949, וכן בית ספר מקצועי כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החניכות, התשי"ג-1953;

"שנת כספים" – השנה המתחילה ב-1 בינואר של כל שנה;

"תכנית השלמה" ו"תכנית נוספת" – כמשמעותן בחוק חינוך ממלכתי, התשי"ג-1953;

"תלמיד" – מי שחל עליו לימוד חובה לפי חוק לימוד חובה, התש"ט-1949.

שיעור החיוב בהיטל
(תיקון מס' 84)
תשס"ח-2008
(תיקון מס' 157)
תשפ"ה-2024

13א. חיוב בהיטל השבחה יהיה בשיעור הקבוע בשומת ההשבחה שנערכה לפי הוראות סעיף 4 או בשיעור הקבוע בלוח שומה כאמור בסעיף 5, או בהתאם לשומה מוסכמת כאמור בסעיף 14(ב1), או בהתאם להחלטת השמאי המכריע, ועדת הערר או בית המשפט, לפי העניין.

ייעוד היטל לתחזוקה ארוכת טווח
(תיקון מס' 160)
תשפ"ה-2025

13ב. (א) על אף האמור בסעיף 13(א), רשות מקומית רשאית לנהל קרן תחזוקה ארוכת טווח, לשם תחזוקה ארוכת טווח בנכסים ציבוריים שבבעלות הרשות המקומית (בסעיף זה – הקרן).

(ב) הרשות המקומית רשאית להעביר לקרן, בכל שנת כספים, סכום שלא יעלה על 5% מתוך יתרת היטלי ההשבחה או על 12 מיליון שקלים חדשים, לפי הנמוך, לפי החלטת המועצה ברוב חבריה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) גזבר הרשות המקומית הגיש אישור בכתב למועצת הרשות המקומית כי אין גירעון בתקציב בלתי רגיל, המנוהל ברשות המקומית באותה שנת כספים, וכי בשימוש בכספים מתוך יתרת היטלי ההשבחה לא יהיה כדי להביא לידי גירעון כאמור; לא הגיש הגזבר אישור כאמור או חוות דעת כי לא מתקיימים התנאים האמורים, בתוך 30 ימים מיום שראש הרשות המקומית פנה אליו לקבלת אישור כאמור, יראו כאילו אישר כי אין גירעון כאמור וכי אין בשימוש בכספים כדי להביא לגירעון כאמור;

(2) כספי הקרן יוחזקו בחשבון בנק נפרד של הרשות המקומית שייועד אך ורק למטרה זו, והם לא ישמשו אלא להשקעה בתחזוקה ארוכת טווח של נכסים כאמור; הקרן כאמור תנוהל באופן שיאפשר מעקב אחר תקבוליה ואחר ההוצאות שהוצאו בשל תחזוקה ארוכת טווח בנכסים השונים;

(3) התקבלה החלטת המועצה ברוב חבריה לעניין הסכום שיוקצה לכל נכס בכל שנה.

(ג) הוראות סעיף זה יחולו לעניין נכס ציבורי שהחלטת מועצת הרשות המקומית לאשר את מימון בנייתו בתקציב בלתי רגיל של הרשות, התקבלה בשנת 2024 ואילך, או לגבי נכס שתקציב כאמור הוקצה למימון בנייתו עשר שנים או פחות מיום החלטת הרשות המקומית לפי סעיף קטן (ב), ובלבד שאותו תקציב הוקצה לראשונה באותה שנה ואילך.

(ד) הסכום האמור בסעיף קטן (ב) יעודכן ב-1 בינואר של כל שנה (בסעיף זה – יום העדכון) בהתאם לשיעור שינוי המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ב-1 בינואר של השנה הקודמת, ויעוגל לשקל החדש השלם הקרוב; המנהל הכללי של משרד המשפטים יפרסם ברשומות הודעה על הסכום המעודכן כאמור.

(ה) בסעיף זה –

"יתרת היטלי ההשבחה" – סך ההכנסות שנגבו כהיטל השבחה בשנת הכספים הקודמת לאחר ניכוי הוצאות הגבייה לרבות הוצאות בשל ערעור לפי תוספת זו;

"מדד" – מדד המחירים לצרכן שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"נכס ציבורי" – נכס המיועד לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב);

"תחזוקה ארוכת טווח" – תחזוקת מנע או תחזוקת שבר, ולמעט תחזוקה שוטפת;

"תחזוקת מנע" – פעולות מתוכננות, לרבות פעולות להחלפתם ולתחזוקתם של מיתקנים או תשתיות מרכזיים או חלק מהם או מרכיבים בהם, לצורך מניעת בלאי, שבר או כל הידרדרות של מצב הנכס, לרבות כל מיתקניו ולרבות שמירה מראש על מצבו התקין של הנכס ומיתקניו, והכול כדי לאפשר את תפקודם של הנכס וכל מיתקניו לאורך זמן;

"תחזוקת שבר" – פעולות הנדרשות עקב תקלה או שבר שאירעו באחד או יותר ממיתקניו או תשתיות של הנכס, לרבות פעולות הנדרשות באופן מיידי עקב תקלה או שבר כאמור;

"תחזוקה שוטפת" – פעולות הנדרשות לתפעול שגרתי של הנכס, כגון ניקיון, גינון, צביעה, תקלות קלות כולן או חלקן, והכול בשים לב לאפייניו של הנכס;

"תקציב בלתי רגיל" – כהגדרתו בסעיף 213א לפקודת העיריות.

שומה מוסכמת, שמאי מכריע, ערר וערעור (תיקון מס' 84) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 157) תשפ"ה-2024

14. (א) על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, בתוך 45 ימים מיום שבו הובאה השומה לידיעת החייב; על לוח שומה לפי סעיף 5 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה בתוך שנה ממועד הצגת לוח השומה; יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו;

(2) יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין יודיע לחייב בהיטל ולוועדה המקומית, בתוך 15 ימים ממועד קבלת הפנייה כאמור בפסקה (1), על זהותו של השמאי המכריע שמינה כאמור;

(3) השמאי המכריע שמונה כאמור בפסקה (2), ידון ויכריע לגבי גובה החיוב; החלטות השמאי המכריע יפורסמו בהתאם לכללים שקבע שר המשפטים;

(4) על החלטתו של השמאי המכריע כאמור בפסקה (3), יכולים החייב בהיטל או הוועדה המקומית 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.

(תיקון מס' 157) תשפ"ה-2024

(ב1) (1) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), (ב) או (ו), חייב בהיטל החולק על גובה החיוב בשומה לפי סעיף 4 או בלוח שומה לפי סעיף 5, וגובה החיוב המעודכן למועד עריכת השומה או לוח השומה, לפי העניין, אינו עולה על 90,000 שקלים חדשים (בסעיף קטן זה – השומה המקורית), רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות לוועדה המקומית בבקשה לשוב ולבחון את סכום החיוב; פנייה כאמור תיעשה בתוך המועדים הקבועים בסעיף קטן (א), ותצורף אליה שומה שנערכה על ידי שמאי מקרקעין;

(2) (א) פנייה כאמור בפסקה (1) תובא לבחינת שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית, והוא יחליט בה בתוך 14 ימים מהמועד שבו הועברה אליו (בפסקה זו – המועד להחלטה);

(ב) לא יחליט השמאי בפנייה כאמור בפסקת משנה (א) אחרי המועד להחלטה, אם הוגש ערר לפי סעיף קטן (א), אם נעשתה פנייה בבקשה למינוי שמאי מכריע לפי סעיף קטן (ב), או אם חלפו 30 ימים מתום המועד להחלטה;

(ג) החליט השמאי להפחית את גובה החיוב, יעביר לחייב בהיטל, בתוך התקופה האמורה בפסקת משנה (א) או (ב), לפי העניין, שומה שנערכה בין השאר בהתחשב במאפייני הנכס

ובנסיבותיו ושמתייחסת לשינויים מהשומה המקורית; החייב יודיע לשמאי כאמור, בתוך 21 ימים מהמועד שהועברה לו השומה, אם הוא מסכים לה;

(ד) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו בהתקיים אחד מהמקרים המפורטים להלן, אולם במקום התקופות המנויות בסעיף קטן (א), ימנו 30 ימים מהמועד להחלטה:

(1) השמאי לא החליט בפנייה במועד להחלטה;

(2) השמאי שהועברה לו בקשה כאמור בפסקה (1), החליט שלא להפחית את גובה החיוב או שהחליט להפחית את גובה החיוב כאמור בפסקת משנה (ג) והחייב חולק על החלטתו;

(3) הסכים החייב לשומה כאמור, תעביר הוועדה המקומית את השומה המוסכמת לבדיקה של השמאי הממשלתי הראשי;

(4) השמאי הממשלתי הראשי רשאי להודיע, בתוך 21 ימים מיום שקיבל לבדיקתו את השומה המוסכמת, כי הוא אינו מאשר את השומה המוסכמת, והוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו, אולם במקום התקופות המנויות בסעיף קטן (א) ימנו 30 ימים מיום שהודיע השמאי הממשלתי הראשי כאמור; לא הודיע השמאי הממשלתי הראשי על החלטתו בתוך התקופה האמורה, יראו את השומה המוסכמת כמאושרת על ידו;

(5) הוועדה המקומית תפרסם את השומות המוסכמות באתר האינטרנט שלה.

(ג) (1) דנה ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה בערר לפי סעיף קטן (א) או (ב)(4) רשאית היא, בהחלטה מנומקת, לקבל את הערר או לדחותו, במלואו או בחלקו;

(2) היה הערר לפי סעיף קטן (א) בלבד, רשאית ועדת הערר לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מייעץ אשר יגיש לוועדת הערר חוות דעת בכתב בעניין הנוגע לערר;

(3) מונה שמאי מייעץ, 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'1 יחולו על שמאי מייעץ, לרבות לעניין סדרי הדין לפניו, מינויו ושכרו.

(ד) על החלטת יושב ראש ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (א) או (ב)(4) ועל החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה לפי סעיפים קטנים (ג)(1) או (3), ניתן לערער לבית המשפט לעניינים מינהליים.

(ה) הגשת ערר או ערעור לפי סעיף זה לא תעכב את מימוש הזכויות במקרקעין, אם החייב בהיטל שילם את ההיטל; ואולם לגבי מי שמבקש היתר בניה לצורכי מגוריו או מגורי קרובו והגיש ערר או ערעור כאמור, לא תעכב ההגשה את מתן ההיתר, אם נתן ערובה לתשלום סכום ההיטל השנוי במחלוקת; תקנות על פי סעיף 8(ב) יחולו גם על מתן ערובה כאמור.

(ו) הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין.

מסירת מידע (תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983 (תיקון מס' 24) תשמ"ו-1986 (תיקון מס' 84) תשס"ח-2008

14א. (א) המנהל כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963, או מי שהוא הסמיכו לכך, ימסור לשמאי מקרקעין לשמאי מכריע או לשמאי מייעץ, לפי בקשתם, פרטים שברשותו בדבר המחירים שהוסכמו במספר עסקות של מכירת זכויות במקרקעין, כפי שיהיה דרוש לשמאי לצורך מילוי תפקידו לפי תוספת זו, ובלבד שלא יימסרו פרטי זיהוי של בעלי הנכס.

(תיקון מס' 84) תשס"ח-2008

(ב) לא יגלה שמאי מקרקעין, שמאי מכריע או שמאי מייעץ כל ידיעה שהגיעה אליו מכוח סעיף זה, אלא לצורך ביצוע תוספת זו; העובר על הוראה זו, דינו - מאסר 6 חדשים.

(ג) האופן, התנאים והאגרה למימושה של זכות לקבלת פרטים כאמור בסעיף זה ייקבעו בתקנות שיתקין שר המשפטים בהתייעצות עם שר האוצר.

הצמדה (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

15. על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980 (להלן – חוק ההצמדה), ויראו לענין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור.

הפחתת תשלומי פיגורים (תיקון מס' 84) תשס"ח-2008

16. בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.

החזר היטל (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981

17. הוחלט בהליכים לפי תוספת זו על הפחתת החיוב בהיטל או על ביטולו, יוחזרו הסכומים ששולמו מעבר למגיע, בתוספת תשלומי פיגורים כמשמעותם בחוק ההצמדה, וסעיף 6 לחוק ההצמדה לא יחול.

גביה (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 110) תשע"ז-2016

18. היטל המגיע על פי שומה סופית לגבי מקרקעין הנמצאים בתחום של רשות מקומית, רשאית הרשות המקומית לגבותו בשם הועדה המקומית ובהסכמתה, בדרך שגובים את הארנונה הכללית של אותה רשות מקומית, ולעניין היטל המגיע כתוצאה ממתן היתר לשימוש למטרת עסק, החורג מהיתר או מתכנית, תחול על גבייתו פקודת המסים (גבייה), כפי שהוחלה על גביית ארנונה כללית; הוראה זו אינה גורעת מזכותה של הועדה המקומית לגבות את ההיטל על פי כל דין, לרבות בדרך שגובים חוב אזרחי.

פטור מהיטל (תיקון מס' 18) תשמ"א-1981 (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015

19. (א) חל היטל על בעל מקרקעין עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג, רשאית הועדה המקומית לפטור את בעל המקרקעין מחובת תשלום ההיטל, כולו או חלקו, בגלל מצבו החמרי.

(תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983

(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;

(תיקון מס' 109) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 133) תשפ"ב-2021

(2) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה;

(3) השבחה במקרקעין למגורים הנכללים באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה-1965;

(תיקון מס' 53) תשס"א-2000 (תיקון מס' 54) תשס"א-2001

(4) השבחה במקרקעין של מוסד לחינוך, לתרבות, למדע, לדת, לצדקה, לסעד, לבריאות או לספורט, או במקרקעין של הקדש ציבורי, כמשמעותו בחוק הנאמנות, התשל"ט-1979, שאין עיסוקו לשם קבלת רווחים, אם אותם מקרקעין או התמורה בעדם, משמשים או מיועדים לשמש למטרות האמורות;

(תיקון מס' 21) תשמ"ד-1984

(5) השבחה במקרקעין המשמשים לבעליהם לבניה של דירת מגורים או להרחבתה והוא זכאי לסיוע באחת מתכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון, ובלבד שהסיוע מיועד לבניה של אותה דירת מגורים, או להרחבתה, והשטח הכולל של אותה דירה תואם את הוראות תכנית הסיוע לה הוא זכאי; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת; פטור לפי פסקה זו יחול רק לענין קבלת היתר לבניית הדירה האמורה או להרחבתה אולם מקבל הפטור רשאי להעביר את הבעלות או את החזקה בדירה גם ללא תשלום היטל על אותה דירה או חלק ממנה שלגביהם קיבל את הפטור;

(6) השבחה במקרקעין שבעליהם החזיקו בהם ערב ההשבחה עשר שנים לפחות, והם משמשים לבניה או להרחבה של דירת מגורים עבור בעליהם או קרובו וההשבחה נובעת מתכנית שאושרה, והתכנית שקדמה לה קיבלה תוקף לפני י"ב בטבת תש"י (1 בינואר 1950); פטור לפי פסקה זו יחול רק לגבי השטח המשמש לבניה או להרחבת הדירה

האמורה; לענין משך ההחזקה, דין מי שהועברו לו זכויות במקרקעין מכוח הדין, כדין המעביר;

(תיקון מס' 71) תשס"ה-2005

(7) השבחה במקרקעין בשל תוספת שטחי שירות, הנדרשים לצורך ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, שבנייתה אינה נדרשת לפי חוק זה או לפי כל דין לרבות תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש כאמור בסעיף 151(ב1);

(תיקון מס' 76) תשס"ו-2006

(8) השבחה במקרקעין המשמשים או המיועדים לשמש לדרך ציבורית, בין אם היא ממוקמת מעל פני הקרקע ובין מתחת לפני הקרקע, לרבות תחנה, מכל סוג שהוא, לאיסוף נוסעים ולהורדתם, למעט שטח במקרקעין כאמור המשמש או המיועד לשמש לצרכים מסחריים; לענין זה, "דרך ציבורית" – דרך בבעלות המדינה או בבעלות רשות מקומית, לרבות דרך המופעלת בידי גורם שהוסמך על ידי מי מהן לשם כך, לפי הענין, והכל בין אם נגבה תשלום בעבור השימוש בדרך ובין אם לאו;

(תיקון מס' 79) תשס"ז-2007
(תיקון מס' 101) תשע"ד-2014
(תיקון מס' 146) תשפ"ד-2023
(תיקון מס' 149) תשפ"ד-2023

(9) (א) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 או השבחה במקרקעין בשל בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה;

(ב) השבחה במקרקעין בשל תוכנית שמטרתה העיקרית היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן או שיפורי מיגון כאמור בפסקת משנה (א); פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי החלק מההשבחה שמקורו בהוראות לבניית מרחב מוגן או שיפורי מיגון;

(ג) פסקאות משנה (א) ו-(ב) יחולו גם לעניין שטח נוסף באזור עימות כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2);

(תיקון מס' 96) תשע"א-2011

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(תיקון מס' 115) תשע"ז-2017

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

(תיקון מס' 139) תשפ"ב-2022

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א); הוראות פסקה זו יחולו אף אם פקעה תכנית החיזוק (תמ"א 38) ובלבד שהוחלט על הפקדת התכנית המפורטת כאמור לפני תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022;

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו;

(תיקון מס' 139) תשפ"ב-2022

(10א) (א) על השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה כאמור בסימן ד' לפרק ג', יחול היטל בשיעור רבע ההשבחה; שיעור ההיטל כאמור יחול לגבי כלל ההשבחה הנובעת מתכנית כאמור גם אם היא נובעת מעניינים נוספים המפורטים בסעיף 62א(א) או (א1), שנכללו במסגרת אותה תכנית;

(ב) על אף האמור בפסקת משנה (א), במגרש אחר כמשמעותו בסעיף 70ג(א)(1) או בסעיף 70ה(א)(1), לפי העניין, היטל בשיעור רבע ההשבחה יחול רק על חלק ההשבחה ששיעורו שווה ליחס שבין שטחי הבנייה שנוספו למגרש האחר לפי סעיפים אלה ובין כלל השטח הכולל המותר לבנייה שנוסף למגרש האחר מכוח אותה תכנית, ועל יתרת ההשבחה יחול היטל בשיעור מחצית ההשבחה;

(תיקון מס' 160) תשפ"ה-2025

(ג) על השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, במגרש שבו נמצא מבנה הטעון חיזוק כהגדרתו בסעיף 70א, מכוח תכנית שנקבע בה כי יהיה ניתן לממשלה רק בכפוף לחיזוק המבנה הטעון חיזוק כאמור, בין בדרך של חיזוק או חיזוק ועיבוי ובין בדרך הריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש, תחולת חובת תשלום היטל השבחה בשיעור רבע ההשבחה; ואולם שיעור ההיטל לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה חל עליו שיעור ההיטל האמור בפסקת משנה (א) אילו ניתן היתר לפי תכנית כאמור בפסקת משנה (א), ועל יתרת ההשבחה ישולם היטל בשיעור מחצית ההשבחה;

(ד) על אף האמור בפסקת משנה (ג), כל תכנית מפורטת כאמור בפסקה (10)(ב) שהוחלט להפקידה לפני תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), תשפ"ב-2022, יחולו הוראות אותה פסקה;

(ה) הוראות פסקה זו לא יחולו על תכנית במתחם פינוי ובינוי;

(תיקון מס' 160) תשפ"ה-2025 הוראת שעה

(11) השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן פוטו-וולטאי לבדו או שהוא משולב עם מיתקן אגירה קטן שמתקיימים בה כל מאלה:

(א) המיתקן הפוטו-וולטאי מותקן על גג בניין;

(ב) החשמל המיוצר במיתקן הפוטו-וולטאי והאגירה המאוכסנת במיתקן האגירה הקטן מיועדים לשימוש עצמי של המשתמשים בבניין;

(ג) מיתקן האגירה מחובר לאותו חיבור חשמל שאליו מחובר המיתקן הפוטו-וולטאי;

(ד) תכולת האנרגיה של מיתקן האגירה הקטן היא לכל היותר פי 6 מההספק המותקן של המיתקן הפוטו-וולטאי;

בפסקה זו –

"מיתקן אגירה קטן" – מיתקן לאגירה אנרגיה בעל תכולת אנרגיה מרבית של 600 קילוואט-שעה ושגודלו אינו עולה על 5 מ"ר;

"שימוש עצמי" – לרבות הזרמת עודפים של כמות חשמל שלא נצרכה, לרשת החשמל כהגדרתה בחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996, בתמורה להפחתת מחירה של אותה כמות ממחיר כמות החשמל המסופקת לבניין, לפי התקשרות עם מי שעוסק כדין בחלוקה, הספקה או הולכה של חשמל, והכול בהתאם לאמות המידה והתעריפים הנקבעים על ידי רשות החשמל לפי החוק האמור;

(תיקון מס' 160) תשפ"ה-2025 הוראת שעה

(11א) השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן לאגירת אנרגיה שגודלו 400 מ"ר או פחות, אם החליטה על כך הרשות המקומית שבתחומה הוקם המיתקן כאמור בסעיף קטן (ב4), והכול בשיעורים ובתנאים שקבעה לפי אותו סעיף קטן;

(תיקון מס' 160) תשפ"ה-2025 הוראת שעה

(12) השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן פוטו-וולטאי, על גבי מאגר מים, מאגר קולחין או בריכת דגים או על הדפנות החיצוניות של המאגר או הבריכה כאמור;

(תיקון מס' 160) תשפ"ה-2025 הוראת שעה

(13) השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן פוטו-וולטאי שמתקיים לגביו אחד מאלה:

(א) הוא מותקן בייעוד של דרך או פיתוח נופי של דרך בתחום כלוא של מחליף או על צדדיו החיצוניים בחלקים שבהם נמצאים כבשים (רמפות) או סוללות עד למפגש הדרכים;

(ב) הוא מותקן בייעוד של דרך או פיתוח נופי של דרך על גבי מיגון אקוסטי או קיר תמך;

(ג) הוא משמש לקירוי קומת גג במבנה המיועד לחניה או לקירוי מגרש המיועד לחניה פתוחה;

(תיקון מס' 160) תשפ"ה-2025 הוראת שעה

(14) השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן פוטו-וולטאי שמתקיים בה כל אלה:

(א) המיתקן הפוטו-וולטאי מותקן על גג בניין;

(ב) הבניין שעליו מותקן המיתקן הפוטו-וולטאי אינו מיועד לייצור אנרגיה, ושטח המיתקן אינו עולה על 7,000 מ"ר.

(הוראת שעה) תשס"ז-2007 (תיקון מס' 115) תשע"ז-2017 (תיקון מס' 139) תשפ"ב-2022

(ב1) (פקע).

(ב2) (1) על אף האמור בפסקה (10)(א), בפסקה (10א)(א), (ב) ו-(ג) של סעיף קטן (ב), רשות מקומית רשאית לקבוע, לעניין היתרים הניתנים בתחומה, כי לא תחול חובת תשלום היטל על החלק מההשבחה החייב בהיטל ששיעורו רבע ההשבחה כאמור בסיפה של אותה פסקה, או שתחול עליו חובת תשלום היטל ששיעורו שמינית ההשבחה, ורשאית היא לקבוע לגבי החלק מההשבחה החייב בהיטל ששיעורו מחצית ההשבחה לפי פסקה (10א)(ג), כי לא תחול עליו חובת תשלום היטל או שתחול עליו חובת תשלום היטל ששיעורו רבע ההשבחה או שמינית ההשבחה;

(2) החלטה כאמור בפסקה (1) תתקבל על ידי מועצת הרשות המקומית, לפי הצעת ראש הרשות המקומית, והיא תחול על כל תחום הרשות המקומית או חלק ממנו, כפי שנקבע בהחלטה;

(3) התקבלה החלטה כאמור בפסקה (1), לא ניתן לשנותה עד תום שלוש שנים ממועד קבלתה, אלא אם כן אישרו שר האוצר ושר הפנים שינוי של החלטה כאמור במועד מוקדם יותר, לבקשת הרשות המקומית.

(תיקון מס' 140) תשפ"ג-2023

(ב3) מכירת זכויות על ידי קשיש כמשמעותה בסעיף 49לג1(ו1) לחוק מיסוי מקרקעין, שמתקיימים בה כל התנאים האמורים באותו סעיף, שנעשתה עד מועד קבלת היתר כאמור בפסקאות (10) או (10א) שבסעיף קטן (ב), לא יראו אותה כמימוש זכויות לעניין השבחה לפי אותן פסקאות; נמכרו זכויות כאמור, יראו לעניין תוספת זו ולעניין השבחה כאמור את מי שנמכרו לו אותן הזכויות כאילו רכש את הזכויות האמורות במועד שבו רכש אותן הקשיש; בסעיף קטן זה –

"חוק מיסוי מקרקעין" – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;

"קשיש" – כהגדרתו בסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין.

(תיקון מס' 160) תשפ"ה-2025 הוראת שעה

(ב4) (1) רשות מקומית רשאית לקבוע, לא יאוחר מיום כ"ה בטבת התש"ץ (31 בדצמבר 2029), לפי החלטת מועצת הרשות המקומית כאמור בפסקה (2), כי תחול חובת תשלום היטל בשיעור רבע מההשבחה או שלא תחול חובת תשלום היטל, בשל הקמת מיתקן לאגירת אנרגיה בתחומה, ורשאית היא לקבוע כאמור לגבי מיתקנים לאגירת אנרגיה בגודל או הספק מסוים;

(2) החלטה כאמור בפסקה (1) תתקבל על ידי מועצת הרשות המקומית ברוב חבריה, לפי הצעת ראש הרשות המקומית, לאחר שהונחה לפניה חוות דעתו של גזבר הרשות המקומית לעניין ההחלטה; ואולם, לא הגיש גזבר הרשות המקומית את חוות דעתו בתוך 30 ימים מיום שהתבקש, רשאית הרשות להחליט כאמור בלא חוות דעתו של הגזבר;

(3) הודעה על החלטת רשות מקומית לפי סעיף קטן זה תפורסם ברשומות ובעיתון;

(4) התקבלה החלטה כאמור בפסקה (1), היא תחול על כל תחום הרשות המקומית ולא ניתן לשנותה אלא בחלוף שלוש שנים ממועד קבלתה.

(תיקון מס' 20) תשמ"ג-1983 ת"ט תשמ"ג-1983 (תיקון מס' 21) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 53) תשס"א-2000 (תיקון מס' 54) תשס"א-2001

(ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של

דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(תיקון מס' 21 תשמ"ד-1984) (תיקון מס' 26 תשמ"ח-1988) (תיקון מס' 53 תשס"א-2000) (תיקון מס' 54 תשס"א-2001)

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

(תיקון מס' 54 תשס"א-2001)

(ג1) לענין סעיף זה, "מקרקעין למגורים" ו"דירת מגורים" – לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר.

(תיקון מס' 20 תשמ"ג-1983)

(ד) שר הפנים, באישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע בתקנות –

(1) הוראות בדבר פטור, מלא או חלקי, מחובת תשלום היטל לסוגים של תכניות לבניה בשטח התיישבות חדשה, או בשטח פיתוח כפי שהוגדרו לצורך סעיף 11 לפקודת מס הכנסה;

(2) סוגים של מבנים לצרכים חקלאיים שבנייתם לא תחשב כמימוש זכויות לענין תשלום היטל;

(3) הוראות בדבר מתן פטור, מלא או חלקי, מחובת תשלום היטל על השבחה במקרקעין הכלולים בתכנית שבתחומה הותרה בפועל בעבר בניה על פי תכנית אחרת שלא הגיעה לכדי אישור כדין או על-פי אישור מאת מוסד תכנון.

הארכת מועדים (תיקון מס' 18 תשמ"א-1981) (תיקון מס' 84 תשס"ח-2008) (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה-2015

20. מועד שנקבע בתוספת זו, רשאי שר הפנים, על פי בקשה, להאריכו, אלא אם כן קיימת הוראה אחרת באותו עניין בחוק זה או לפיו.

הסכם מיוחד לגבי מקרקעי ישראל (תיקון מס' 24 תשמ"ו-1986) (תיקון מס' 48 תשנ"ט-1999)

21. לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, שלא הוחכרו בחכירה לדורות או שהוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד אחר, והחוכר לדורות שלו הוחכרה הקרקע לשימוש חקלאי בלבד אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה המקורי או ייחתם חוזה חכירה חדש, יחול, על אף האמור בתוספת זו, במקום היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), תשמ"א-1981.

חוק המכר, תשכ"ח-1968

תוכן עניינים

	פרק א': הוראות כלליות	
סעיף 1	מהות המכר	62
סעיף 2	הספקת נכס	62
סעיף 3	חליפין	62
סעיף 4	תחולה	62
סעיף 5	הסכם ונוהג	62
סעיף 6	תום-לב	62
	פרק ב': חיובי הצדדים	
	סימן א': חיובי המוכר	
סעיף 7	חובת מסירה והעברה	62
סעיף 8	מסירה כיצד?	62
סעיף 9	מועד המסירה	62
סעיף 10	מקום המסירה	62
סעיף 11	אי-התאמה	62
סעיף 12	ידיעה על אי-התאמה	63
סעיף 13	בדיקת הממכר	63
סעיף 14	הודעה על אי-התאמה	63
סעיף 15	אי-התאמה נסתרת	63
סעיף 16	העלמת אי-התאמה	63
סעיף 17	הוראות נוספות בדבר ההודעה	63
סעיף 18	פגם בזכות	63
	סימן ב': חיובי הקונה	
סעיף 19	חובת תשלום וקבלה	63
סעיף 20	חישוב המחיר	63
סעיף 21	המועד לתשלום המחיר ומקומו	63
סעיף 22	העברת הסיכון	63
	סימן ג': הוראות משותפות למוכר ולקונה	
סעיף 23	חיובים מקבילים	63
סעיף 24	הוצאות מסירה וקבלה	63
סעיף 25	החזרת הוצאות	63
סעיף 26	מסמכים המתייחסים לממכר	64
	פרק ג': תרופות	
סעיף 27	הוראה כללית	64
סעיף 28	ניכוי מהמחיר	64
סעיף 29	דין כמות עודפת	64
סעיף 30	מכירה על-פי מפרט	64
סעיף 31	זכות עכבון	64
סעיף 32	קיזוז	64
	פרק ד': שונות	
סעיף 33	העברת הבעלות	64
סעיף 34	תקנת השוק	64
סעיף 34א	מכירה על ידי רשות	64
סעיף 34ב	תחולת זכויות על הפדיון	64
סעיף 35	תיקון פקודת הנזיקין [נוסח חדש]	64
סעיף 36	ביטול	64
סעיף 37	תחילה והוראת מעבר	64

פרק א': הוראות כלליות

מהות המכר
1. מכר הוא הקניית נכס תמורת מחיר.

הספקת נכס
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.

חליפין
3. הוראות חוק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על חליפין.

תחולה
4. (א) הוראות חוק זה יחולו על מכר של מטלטלין, ובשינויים המחוייבים – גם על מכר של מקרקעין וזכויות.

(ב) הוראות חוק זה יחולו כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון, ובאין כוונה אחרת משתמעת מן ההסכם בין הצדדים.

הסכם ונוהג
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.

(ב) נזקקו הצדדים לביטויים או לתניות שנוהגים להשתמש בהם בהליכות סחר, יפורשו הביטויים והתניות בהתאם למשמעות הנודעת להם בסחר הנדון.

תום-לב
6. חיוב הנובע מחוזה מכר יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום-לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה.

פרק ב': חיובי הצדדים

סימן א': חיובי המוכר

חובת מסירה והעברה
7. המוכר חייב למסור לקונה את הממכר ולהעביר לו את הבעלות בו.

מסירה כיצד?
8. (א) מסירת הממכר תהא בהעמדת הממכר לרשות הקונה.

(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.

מועד המסירה
9. (א) מקום שהממכר לא נמסר על אתר, תהא המסירה זמן סביר לאחר גמירת החוזה.

(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.

מקום המסירה
10. (א) המסירה תהא במקום עסקו של המוכר, ובאין למוכר מקום עסק – במקום מגוריו הקבוע.

(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).

אי-התאמה
11. המוכר לא קיים את חיוביו, אם מסר –

(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 האיכות או התכונות הדרושות לשימושו 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.

ידיעה על אי-התאמה

12. אין הקונה זכאי להסתמך על אי-התאמת הממכר כאמור בסעיף 11 (להלן – אי-התאמה) אם ידע עליה בעת גמירת החוזה.

בדיקת הממכר

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).

הודעה על אי-התאמה

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 ההתאמה כאמור בסעיף קטן (א), אין הוא זכאי להסתמך עליה.

אי-התאמה נסתרת

15. לא היתה אי-ההתאמה 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.

העלמת אי-התאמה

16. היתה אי-ההתאמה 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.

הוראות נוספות בדבר ההודעה

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.

פגם בזכות

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

חובת תשלום וקבלה

19. הקונה חייב לשלם למוכר את המחיר ולקבל את הממכר.

חישוב המחיר

20. (א) לא הוסכם על המחיר או על דרך קביעתו, ישולם המחיר הראוי.

(ב) נקבע המחיר לפי משקל, יחושב לפי המשקל הנקי.

המועד לתשלום המחיר ומקומו

21. המחיר ישולם במועד מסירת הממכר ובמקום עסקו של המוכר, ובאין למוכר מקום עסק – במקום מגוריו הקבוע.

העברת הסיכון

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

חיובים מקבילים

23. חובת המוכר למסור את הממכר וחובת הקונה לשלם את מחירו הם חיובים מקבילים שיש לקיימם בד בבד.

הוצאות מסירה וקבלה

24. הוצאות מסירת הממכר יחולו על המוכר; הוצאות קבלת הממכר יחולו על הקונה.

החזרת הוצאות

25. הוציא צד אחד הוצאות החלות על הצד השני, זכאי הוא להחזרתן בתוספת ריבית שקלית, כהגדרתה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, מיום הוצאתן ועד יום החזרתן, ויחולו הוראות החוק האמור לעניין ריבית זו, בשינויים המחויבים.

מסמכים המתייחסים לממכר

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

פרק ג': תרופות

הוראה כללית

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

ניכוי מהמחיר

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 שוויו לפי החוזה.

דין כמות עודפת

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.

מכירה על-פי מפרט

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.

זכות עכבון

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.

קיזוז

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

פרק ד': שונות

העברת הבעלות

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

תקנת השוק

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.

מכירה על ידי רשות

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.

תחולת זכויות על הפדיון

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.

תיקון פקודת הנזיקין [נוסח חדש]

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".

ביטול

36. הספר הראשון של המג'לה – בטל.

תחילה והוראת מעבר

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.

חוק המיטלטלין, תשל"א-1971

תוכן עניינים

סעיף 1	הגדרות	66
סעיף 2	בעלות	66
סעיף 3	זכיה מן ההפקר	66
סעיף 4	חיבור וערבוב	66
סעיף 5	דין שעבוד במיטלטלין מחוברים	66
סעיף 6	עיבוד	66
סעיף 7	הפקרה	66
סעיף 8	הגנת הבעלות וההחזקה	66
סעיף 9	שיתוף	66
סעיף 10	פירוק השיתוף	66
סעיף 10א	פירוק שיתוף בזכויות של בני זוג בדירת מגורים	67
סעיף 11	עיכבון	67
סעיף 12	עסקאות נוגדות	67
סעיף 13	תחולה	67
סעיף 14	תיקון חוק נכסי המדינה, תשי"א-1951	67
סעיף 15	תיקון פקודת הפרשנות	67
סעיף 16	ביטול	67
סעיף 17	תחילה	67

הגדרות
1. בחוק זה, "מיטלטלין" – נכסים מוחשיים, חוץ ממקרקעין.

בעלות
2. הבעלות במיטלטלין היא הזכות להחזיק ולהשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה, בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם.

זכיה מן ההפקר
3. מיטלטלין שאין להם בעל יכול כל אדם, בכפוף לכל דין, לרכוש את הבעלות בהם בתפישתם תוך כוונה לזכות בהם.

חיבור וערבוב
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.

(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.

דין שעבוד במיטלטלין מחוברים
5. (א) היו המיטלטלין של אחד הבעלים המשותפים האמורים בסעיף 4(א) משועבדים ערב החיבור, יחול השעבוד על חלקו במיטלטלין המחוברים.

(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 החיוב 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-(ב) דין עיקול כדין שעבוד.

עיבוד
6. הוראות סעיפים 4 ו-5 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם כשאדם גורם בעבודתו לשינוי במיטלטלין של אחר; במקרה זה יראו את שווי העבודה כשווים של מיטלטלין.

הפקרה
7. הבעלות במיטלטלין פוקעת כשבעלם מוציאם משליטתו תוך כוונה להפקירם.

הגנת הבעלות וההחזקה
8. סעיפים 15 עד 20 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, יחולו גם על הגנת הבעלות וההחזקה במיטלטלין.

שיתוף
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.

(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.

פירוק השיתוף
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.

(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.

פירוק שיתוף בזכויות של בני זוג בדירת מגורים

10א. 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.

עיכבון

11. (א) עיכבון הוא זכות על פי דין לעכב מיטלטלין כערובה לחיוב עד שיסולק 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.

(ד) הוציא הנושה ברצונו 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.

עסקאות נוגדות

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.

תחולה

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

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

תיקון חוק נכסי המדינה, תשי"א-1951

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

תיקון פקודת הפרשנות

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;".

ביטול

16. הספר השמיני והספר העשירי של המג'לה – בטלים.

תחילה

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

חוק המשכון, תשכ"ז-1967

תוכן עניינים

סעיף 1	מהות המישכון	69
סעיף 2	תחולה	69
סעיף 3	יצירת המישכון	69
סעיף 4	כוחו של המישכון כלפי נושים אחרים	69
סעיף 5	תקנת השוק	69
סעיף 6	מישכון נוסף	69
סעיף 7	תחומה של הערובה	69
סעיף 8	פירות המשכון	69
סעיף 9	חילופי המשכון	69
סעיף 10	הנאה מהמשכון ומפירותיו	69
סעיף 11	מישכון של חלק בנכס	70
סעיף 12	מישכון להבטחת חיובו של אחר	70
סעיף 13	פדיון המשכון	70
סעיף 14	פדיון משכון שלא על ידי החייב	70
סעיף 15	פקיעת המישכון	70
סעיף 16	מימוש המשכון	70
סעיף 17	דרכי המימוש	70
סעיף 18	דרך המימוש בהוצאה לפועל	71
סעיף 19	דרך המימוש על-ידי גוף מוסדי	71
סעיף 20	מימוש זכות שמושכנה	71
סעיף 21	מימוש מוקדם של משכון	71
סעיף 22	פרעון מוקדם של החיוב	71
סעיף 23	גביית החיוב שלא על פי המשכון	71
סעיף 24	הגדרות	71
סעיף 25	ביצוע ותקנות	72
סעיף 26	ביטול ושמירת דינים	72
סעיף 27	תחילה והוראת מעבר	72

מהות המישכון

1. (א) מישכון הוא שעבוד נכס כערובה לחיוב; הוא מזכה את הנושה להיפרע מן המשכון אם לא סולק החיוב.

(ב) הערובה יכול שתהיה לחיוב כולו או מקצתו, קיים או עתיד לבוא, מתחדש או מותנה, קצוב או בלתי קצוב.

תחולה

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 ומימושו, ודינם של כל אלה כדין החיוב; והוא באין קביעה אחרת בהסכם המישכון.

(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.

פירות המשכון

8. הופקד המשכון בידי הנושה או בידי שומר מטעם הנושה, יחול המישכון גם על פירות המשכון; והוא באין קביעה אחרת בהסכם המישכון.

חילופי המשכון

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.

(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.

הנאה מהמשכון ומפירותיו

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.

(ג) היה המשכון נושא פירות שמטבעם אינם משתמרים, חזקה על החייב שהרשה למחזיק לזכות בהם.

מישכון של חלק בנכס

11. (א) מושכן חלק בלתי מסויים של נכס –

(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.

מישכון להבטחת חיובו של אחר

12. מושכן נכס של אדם כערובה 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.

פדיון המשכון

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.

פדיון משכון שלא על ידי החייב

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 המישכון להבטחת זכותו זו.

פקיעת המישכון

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.

מימוש המשכון

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.

דרכי המימוש

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 פיננסים (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:

(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.

דרך המימוש בהוצאה לפועל

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.

דרך המימוש על-ידי גוף מוסדי

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).

מימוש זכות שמושכנה

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 המישכון.

מימוש מוקדם של משכון

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.

פרעון מוקדם של החיוב

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.

גביית החיוב שלא על פי המשכון

23. אין במתן המשכון כדי לגרוע מזכותו של הנושה לגבות את החיוב שלא על ידי מימושו, ואין במימוש המשכון כדי לגרוע מזכותו לגבות את יתרת החיוב שלא סולקה במימוש.

הגדרות

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.

ביצוע ותקנות

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.

ביטול ושמירת דינים

26. (א) הספר החמישי וסעיפים 118-119 ו-396-403 של המג'לה – בטלים.

(ב) אין בהוראות חוק זה כדי לגרוע מכל דין הנגוע לשעבוד צף על נכסי תאגיד.

תחילה והוראת מעבר

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.

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

תוכן עניינים

סעיף 1	הגדרות	74
סעיף 2	חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש	74
סעיף 3	פרטי המפרט	74
סעיף 4	אי-התאמה	75
סעיף 4א	הודעה על אי-התאמה או אי-התאמה יסודית	75
סעיף 4ב	זכות תיקון אי-התאמה	75
סעיף 5	מוכר שלא מסר מפרט	76
סעיף 5א	פיצוי בשל איחור במסירה	76
סעיף 5ב	שיעור מרבי של ריבית פיגורים	76
סעיף 5ג	הצמדה	76
סעיף 6	תקנון בבית משותף	76
סעיף 6א	קביעת מתחזק	77
סעיף 6ב	רישום זכויות	77
סעיף 6ג	הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן	77
סעיף 7	שמירת זכויות	78
סעיף 7א	התניה – לטובת הקונה או קונה המשנה	78
סעיף 8	דין המדינה	78
סעיף 9	חזקה	78
סעיף 10	עונשין	78
סעיף 11	תחולה	78
סעיף 12	תחילה	79
סעיף 13	ביצוע	79
	תוספת	79
סעיף (1)		
סעיף (2)		
סעיף (3)		
סעיף (4)		
סעיף (5)		
סעיף (6)		
סעיף (7)		
סעיף (8)		
סעיף (9)		
סעיף (10)		

הגדרות

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, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970;

"תקן", "תקן רשמי" – כמשמעותם בחוק התקנים, תשי"ג-1953.

"השר" – שר הבינוי והשיכון.

חובת מסירת מפרט והוראות תחזוקה ושימוש

2. (א) המוכר דירה חייב לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש.

(א1) המוכר יצרף לחוזה המכר, בעת חתימתו, את המפרט וכן את הוראות התחזוקה והשימוש חתומות בידיו; לא היו בידי 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.

פרטי המפרט

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.

(א1) 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 ובמדוייק, 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.

אי-התאמה

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, התשכ"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.

הודעה על אי-התאמה או אי-התאמה יסודית

4א. (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.

זכות תיקון אי-התאמה

4ב. (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.

מוכר שלא מסר מפרט

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 העניין – על המוכר.

פיצוי בשל איחור במסירה

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.

שיעור מרבי של ריבית פיגורים

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.

הצמדה

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.

תקנון בבית משותף

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 הענינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין; ואלה הענינים:

(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 מהענינים 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 6ב יפורשו לפי משמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

קביעת מתחזק

6א. (א) בסעיף זה –

"חוזה מכר" – לרבות המפרט וחוזה 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.

רישום זכויות

6ב. (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.

הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן

6ג. (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 הוראות 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.

שמירת זכויות

7. חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה או קונה המשנה הניתנות לו לפי כל דין.

התניה – לטובת הקונה או קונה המשנה

7א. (א) אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה.

(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.

דין המדינה

8. (א) דין המדינה כמוכר כדין כל מוכר אחר.

(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.

חזקה

9. לענין חוק זה, המוכר דירה שהיתה תפוסה בידי אחר פחות משנה מיום גמר בנייתה או שהוא עצמו גר בה פחות משישה חדשים מיום גמר בנייתה, חזקה שבנה או רכש אותה על מנת למכרה, זולת אם הוכח היפוכו של דבר.

עונשין

10. מי שביודעין לא מילא אחרי הוראות סעיפים 2(א) או (א1), 3, 6 או 6ג(ב), דינו – קנס כאמור בסעיף 61(א)(1) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.

תחולה

11. (א) הוראות חוק זה לא יחולו –

(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), התש"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), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום הפרסום.

(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.

(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.

תחילה

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).

ביצוע

13. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

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; לעניין 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.

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

תוכן עניינים

סעיף 1	הגדרות	81
סעיף 2	הבטחת כספי הקונה	81
סעיף 2א	החלפת ערובה	82
סעיף 2א1	חובת יידוע בכתב	82
סעיף 2ב	הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל	82
סעיף 2ג	הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד	82
סעיף 3	סייג לתשלומים	83
סעיף 3א	תשלום הוצאות על ידי המוכר	83
סעיף 3א1	הפרשי הצמדה	83
סעיף 3ב	ליווי פיננסי לפרויקט בנייה	83
סעיף 3ג	חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה	83
סעיף 3ג1	שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ	84
סעיף 3ג2	השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה	84
סעיף 3ד	מינוי הממונה, ניהול רישום ובירור פניות ציבור	84
סעיף 3ה	חובת דיווח של מוכר לממונה	85
סעיף 3ו	סמכויות פיקוח	85
סעיף 3ז	סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר	85
סעיף 3ח	סמכויות המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון לגבי תאגיד בנקאי או מבטח שהפר את חובותיו	85
סעיף 3ט	דיווח שנתי מטעם הממונה	85
סעיף 4	עונשין	85
סעיף 4א	אחריות נושא משרה בתאגיד	86
סעיף 4ב	הטלת עיצום כספי	86
סעיף 4ג	הודעה על כוונת חיוב בעיצום כספי	87
סעיף 4ד	טיעון בפני הממונה	87
סעיף 4ה	הודעת חיוב	87
סעיף 4ו	סכום מעודכן של העיצום הכספי	87
סעיף 4ז	הפרה נמשכת והפרה חוזרת	87
סעיף 4ח	סכומים מופחתים	87
סעיף 4ט	המועד לתשלום העיצום הכספי	88
סעיף 4י	ריבית שקלית ודמי פיגורים	88
סעיף 4יא	גביה	88
סעיף 4יב	שמירת אחריות פלילית	88
סעיף 4יג	ערר	88
סעיף 4יד	הטלת עיצום כספי על תאגיד בנקאי או מבטח	88
סעיף 5	תחולה	88
סעיף 6	ביצוע ותקנות	88
סעיף 7	תחילה	88
	תוספת	88

הגדרות

1. בחוק זה –

"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 ושלהבטחת 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 3ד 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.

הבטחת כספי הקונה

2. 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:

(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 ההכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין 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.

חובת יידוע בכתב

2א1. (א) 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.

הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל

2ב. (א) 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.

הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד

2ג. (א) בסעיף זה –

"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 שוברים 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 הבנקאי 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).

תשלום הוצאות על ידי המוכר

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

(ב) הוראות 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

3א1. כספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (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 תשלומם בידי הקונה עד המדד שפורסם לאחרונה לפני החזרתם לקונה במקרה מהמקרים המפורטים בסעיף 2(1).

ליווי פיננסי לפרויקט בנייה

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

(ב) הסכם הליווי של פרויקט בנייה בין התאגיד המלווה לבין המוכר יכלול את חובתם לפעול לפי הסדר השוברים 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 שוברים 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 השוברים בלבד; השוברים יכללו פרטים כפי שיקבע המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון בהוראות כאמור בסעיף קטן (ב).

(ד) המוכר ימסור את פנקס השוברים לקונה ויקבל באמצעותו בלבד את התשלומים שישלם הקונה בעבור הדירה; תשלום באמצעות שובר 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 ששילם הקונה לפי הסדר השוברים, למעט רכיב המע"מ כהגדרתו בסעיף 1ג3 הנכלל בכספים אלה, בתוך 14 ימי עסקים מיום ששולם כאמור או יוודא 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 שווידא 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

3ג1. נתן מוכר בטוחה כאמור בסעיף 2(1) או (2), תהיה זכותו לקבלת החזר רכיב המע"מ ששולם, במקרה של מימוש הבטוחה, משועבדת בשעבוד ראשון לטובת המדינה; לעניין 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

3ג2. (א) בסעיף זה –

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

"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 3ג1;

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

(ב) מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 2(1) או (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 3א1 על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (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 לידי 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.

מינוי הממונה, ניהול רישום ובירור פניות ציבור

3ד. (א) השר ימנה ממונה מבין עובדי משרדו, לעניין דירות שהוראות חוק זה חלות על מכירתן.

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

(ג) (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 בירורה.

(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.

חובת דיווח של מוכר לממונה

3ה. (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.

סמכויות פיקוח

3ו. לצורך מילוי תפקידיו, רשאי הממונה –

(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.

סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר

3ז. (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 3ג, יהיו נתונות לו הסמכויות הנתונות למפקח על הבנקים ולממונה על שוק ההון לפי סעיף 3ח.

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

3ח. מצא המפקח על הבנקים או הממונה על שוק ההון כי תאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שהוא תאגיד מלווה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ב, או שתאגיד בנקאי או מבטח, לפי העניין, שנתן הלוואה לקונה לרכישת דירה, הפר את חובותיו לפי סעיף 3ג, 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.

דיווח שנתי מטעם הממונה

3ט. (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.

עונשין

4. (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 2א1;

(1א) 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 3ה.

(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 3ב(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 3ב(ג);

(2) לא המציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח או לא וידא כי ניתנה בטוחה אחרת, בניגוד להוראות סעיף 3ב(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 3ג.

(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.

אחריות נושא משרה בתאגיד

4א. (א) 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.

הטלת עיצום כספי

4ב. (א) 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 32,250 שקלים חדשים;

(2) מכירת דירה לקונה על ידי המוכר בלא יידוע בכתב של הקונה בדבר זכותו על פי חוק זה, בניגוד להוראת סעיף 2א1 – עיצום כספי בסכום של 64,490 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 64,490 שקלים חדשים;

(4) אי-מסירת פנקס שוברים מהמוכר לקונה או קבלת תשלומים בעבור הדירה, בניגוד להוראות סעיף 3ב(ד) – עיצום כספי בסכום של 257,950 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 515,910 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.

הודעה על כוונת חיוב בעיצום כספי

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 לתשלומו;

(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.

טיעון בפני הממונה

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.

הודעת חיוב

4ה. (א) 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 לתשלומו;

(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 4ד, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כהודעת חיוב שנמסרה למפר במועד האמור.

סכום מעודכן של העיצום הכספי

4ו. (א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת הודעת החיוב, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני הממונה כאמור בסעיף 4ד – ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב; הוגש ערר על החלטת הממונה לפי סעיף 4ה, 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.

הפרה נמשכת והפרה חוזרת

4ז. (א) 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 4ב, בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.

סכומים מופחתים

4ח. (א) 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.

המועד לתשלום — 4ט. העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת הודעת החיוב כאמור בסעיף 4ה.

העיצום הכספי ריבית שקלית ודמי פיגורים — 4י. לא שולם עיצום כספי במועד, ייווספו עליו לתקופת הפיגור ריבית שקלית ודמי פיגורים, עד לתשלומו, ויחולו הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, בשינויים המחויבים; בחוק זה – "דמי פיגורים" ו"ריבית שקלית" – כהגדרתם בחוק פסיקת ריבית והצמדה; "חוק פסיקת ריבית והצמדה" – חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

גביה — 4יא. עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).

שמירת אחריות פלילית — 4יב. (א) תשלום עיצום כספי לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב.

(ב) הוגש נגד מפר כתב אישום בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 4ב, לא יחויב בשלה בתשלום עיצום כספי, ואם שילם – יוחזר לו הסכום ששולם בתוספת ריבית שקלית מיום תשלומו עד יום החזרתו, ויחולו הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה לעניין ריבית זו, בשינויים המחויבים.

ערר — 4יג. (א) 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 הסכום ששולם בתוספת ריבית שקלית מיום תשלומו ועד יום החזרתו, ויחולו הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה לעניין ריבית זו, בשינויים המחויבים.

הטלת עיצום כספי על תאגיד בנקאי או מבטח — 4יד. (א) הוראות סעיפים 4ג עד 4יג 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 4ג עד 4יג 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 92יב לחוק הפיקוח על הביטוח.

תחולה — 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 2א ו-2ב(1).

תחילה — 7. תחילתו של חוק זה ביום כ"א בשבט תשל"ה (2 בפברואר 1975).

תוספת

(סעיף 2ג)

תאריך _____

לכבוד _____ (להלן – הקונה) פרטי הדירה:

גוש___ חלקה___ תכנית___ מגרש___ מספר בניין___ מספר דירה___

(להלן – הדירה) פרטי המקרקעין שעליהם נבנית הדירה: _____ (להלן – המקרקעין). פרטי המוכר: _____ (להלן – המוכר). בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – החוק), הרינו להודיעכם ולהתחייב כדלקמן: ככל שזכויות המוכר במקרקעין משועבדות לטובתנו או שניתנה התחייבות לשעבודן לטובתנו (להלן – השעבוד), אנו מתחייבים כי השעבוד לא ימומש מתוך הדירה בהתקיים כל אלה: 1. בניית הדירה הושלמה; 2. ההחזקה בדירה נמסרה לקונה; 3. מלוא מחיר הדירה שולם למוכר בהתאם לפנקס השוברים (לעניין תאגיד מלווה) או בהתאם לחוזה המכר (לעניין תאגיד בנקאי או מבטח שאינו

תאגיד מלווה); 4. כספי הקונה הובטחו לפי סעיף 2(3), (4) או (5) לחוק, בהתאם לסעיף 2א לחוק, או התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 2ב(א) לחוק. בכפוף לאמור, אנו מתחייבים לפעול למחיקתו של כל רישום בקשר לתחולת השעבוד על הדירה, לרבות בפנקסי המקרקעין, אצל רשות מקרקעי ישראל או במאגר המשכונות, בתוך זמן סביר לאחר שהדירה תירשם כיחידת רישום נפרדת ויהיה אפשר לפעול כאמור לגבי הדירה בנפרד משאר המקרקעין; אנו נהיה רשאים לממש את השעבוד מתוך שאר חלקי המקרקעין, למעט הדירה, בכל עת ובלא צורך בקבלת הסכמת הקונה. מובהר כי האמור לא יחול לגבי שעבוד או לגבי התחייבות לרישום משכנתה שניתנו בשל אשראי שהועמד לקונה על ידינו או שסוכם עם הקונה כי הדירה תבטיח אותו.

חתימה _____

חוק השומרים, תשכ"ז-1967

תוכן עניינים

סעיף 1	שמירה ושומרים	91
סעיף 2	אחריות שומרים	91
סעיף 3	החמרת האחריות	91
סעיף 4	סייג לאחריות	91
סעיף 5	פיצוי ושיפוי	91
סעיף 6	הרשאה לעת צורך	91
סעיף 7	שומר שמסר לשומר משנה	91
סעיף 8	שיפוי	91
סעיף 9	עכבון	91
סעיף 10	קיזוז	91
סעיף 11	בעל נכס שלא קיבלהו בחזרה	91
סעיף 12	דין בעל מלון	91
סעיף 13	הגדרה	92
סעיף 14	תחולה	92
סעיף 15	ביטול	92
סעיף 16	תחילה והוראות מעבר	92

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 אחר 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 רשלנות.

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.

(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.

שיפוי

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.

עכבון

9. לשומר תהא זכות עכבון על הנכס כדי המגיע לו מבעל הנכס עקב השמירה.

קיזוז

10. חובות שבעל הנכס והשומר חבים זה לזה עקב השמירה ניתנים לקיזוז.

בעל נכס שלא קיבלהו 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.

הגדרה

13. לענין חוק זה "בעל הנכס" כלפי שומר – כל מי שהשומר מחזיק את הנכס בשבילו.

תחולה

14. הוראות חוק זה יחולו על שמירת נכסים כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון, ובאין כוונה אחרת משתמעת מן ההסכם בין הצדדים.

ביטול

15. הספר הששי של המג'לה, חוץ מסעיף 770 – בטל.

תחילה והוראות מעבר

16. תחילתו של חוק זה ביום כ"ו באלול תשכ"ז (1 באוקטובר 1967); על שמירת נכסים שהחלה לפני תחילת חוק זה יוסיף לחול הדין הקודם.

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

תוכן עניינים

	פרק א': פרשנות	
סעיף 1	הגדרות	96
	פרק ב': ארגון המרשם	
סעיף 2	הממונה	96
סעיף 3	המפקח	96
סעיף 4	הרשם	96
סעיף 5	מוסמך בסמכויות רשם	96
סעיף 6	ייחוד פעולות למפקח	97
סעיף 7	הפנקסים	97
סעיף 8	צורת הרישום	97
	פרק ג': הליכי הרישום	
	סימן א': רישום עסקאות	
סעיף 9	הגשת עסקה לרישום	97
סעיף 10	רישום עסקאות כשהחותם הוא תאגיד	97
סעיף 11	צירוף תכניות מאושרות	98
סעיף 12	חתימת השטר בלשכה	98
סעיף 13	אישור העסקה לרישום	98
סעיף 13א		98
סעיף 13ב		98
סעיף 14	חתימת השטר בפני עורך דין ורישום העסקה	98
סעיף 15	שלילת הסמכה לאמת שטרי עסקה	98
סעיף 16	זיהוי צדדים לעסקה	99
	סימן ב': רישום ירושה	
סעיף 17	רישום ירושה על פי בקשה	99
סעיף 18	הגשת הבקשה	99
סעיף 19	רישום ירושה של שכירות מתבטלת	99
סעיף 20	תחולת סימן א'	99
	סימן ג': רישום הערות ומחיקתן	
סעיף 21	רישום הערת אזהרה	99
סעיף 22	מחיקה של הערת אזהרה	99
סעיף 23	סמכות הרשם לדרוש מסמכים נוספים	100
סעיף 24	הערה על צורך בהסכמה	100
	סימן ד': רישום הערות נוספות	
סעיף 25	הערות נוספות על ההערות שבחוק	100
סעיף 26	הערה על ביטול הרשאה	100
סעיף 27	הערה על ייעודם של מקרקעין	100
סעיף 28	הערה על מקלט או מחסה	100
סעיף 29	הערה על אי-התאמה	100
סעיף 30	הערה על נכסי הקדש ציבורי	100
	סימן ה': רישום פסקי דין וצווים	
סעיף 31	רישום פסקי דין והחלטות אחרות של בתי משפט	100
סעיף 32	רישום החלטות וצווים של רשויות אחרות	100
סעיף 33	הגשת המסמך לרישום	100
	סימן ו': רישום זכות קדימה ומימושה	
סעיף 34	זכות קדימה על פי הסכם	100

סעיף 35	רישום זכות קדימה של יורש	100
סעיף 36	הערה על הצעה לרכישת מקרקעין	101
סעיף 37	הפקדת מחיר	101
סעיף 38	הודעה על תשלום למציע	101
סעיף 39	ביצוע ההעברה	101
	סימן ז': רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה	
סעיף 40	רישום הסכם שיתוף	101
סעיף 41	רישום זיקת הנאה	101
סעיף 42	חוות דעת לעניין פירוק שיתוף דרך הפיכה לבית משותף	101
	סימן ח': רישום ראשון, חידוש רישום ותיקון שטח או גבולות	
סעיף 43	בקשה לרישום ראשון	101
סעיף 44	בקשה לחידוש רישום	102
סעיף 45	בקשה לתיקון שטח או גבולות	102
סעיף 46	מסירת הודעה לבעלי הזכויות	102
סעיף 47	הגשת התנגדות	102
סעיף 48	מתן צו רישום במקרה שלא הוגשה התנגדות	103
סעיף 49	דיון כשהוגשה התנגדות	103
סעיף 50	החלטת המפקח	103
סעיף 51	מסירת ההחלטה	103
סעיף 52	תוכן הצו	103
סעיף 53	ביצוע הרישום	103
	סימן ט': רישום בית משותף, תיקון הרישום וביטולו	
סעיף 54	הגשת בקשה לרישום בפנקס הבתים המשותפים	103
סעיף 55	מתן צו רישום	103
סעיף 56	רישום צו	103
סעיף 57	בית משותף המורכב מבתים אחדים	103
סעיף 58	בקשה לתיקון צו רישום	104
סעיף 59	הגשת טענות והחלטת המפקח בבקשה לתיקון צו רישום	104
סעיף 60	בקשה לביטול הרישום בפנקס הבתים המשותפים	104
סעיף 61	הגשת טענות בהליך לביטול הרישום	104
סעיף 62	רישום בית שבבעלות משותפת	104
סעיף 63	העברת בעלות לחוכר	104
	סימן י': חלוקה, פיצול ואיחוד	
סעיף 64	הגדרות	104
סעיף 64א	רישום חלקה תלת-ממדית במקרקעין מוסדרים	105
סעיף 65	רישום פעולת תכנון	105
סעיף 66	רישום חלוקה חדשה	105
סעיף 67	הוראות כלליות	106
	סימן י"א: ביטול רישומים	
סעיף 68	מחוברים שנרשמו בנפרד מהקרקע	106
סעיף 69	מיזוג זכויות	106
סעיף 70	ביטול זכות רשומה	106
סעיף 71	ביטול רישום בידי הצדדים	106
סעיף 72	הפקעת משכנתה בעקבות הפקדה	106
סעיף 73	מחיקת עיקולים	107
	פרק ד': עררים	
סעיף 74	התקופה לערר לממונה	107

סעיף 75	סיכומים נוספים	107
סעיף 76	התקופה לערעור לבית המשפט	107
	פרק ה': בתים משותפים ובתים שאינם רשומים כבתים משותפים	
	סימן א': יישוב סכסוכים	
סעיף 77	הגדרות	107
סעיף 78	החלת סדר הדין האזרחי	108
סעיף 79	מקום הגשת התביעה	108
סעיף 80	פרטי כתב התביעה	108
סעיף 81	צירוף תקנון לכתב התביעה בבית שאינו רשום כבית משותף	108
סעיף 82	מיזוג	108
סעיף 83	התקופה לערעור	108
	סימן ב': ניהול ופיקוח	
סעיף 84	רישום תקנון לבית משותף	108
סעיף 85	נציגויות נפרדות למבנים או לאגפים	108
סעיף 86	סכסוך בבית משותף שנהרס	108
	פרק ו': הוראות שונות	
סעיף 87	ביטול סוגי מקרקעין	108
סעיף 88	אישור עסקאות במקרקעי יעוד	108
סעיף 89	החלטות בכתב	109
סעיף 90	טפסים	109
סעיף 91	עיון בפנקסים	109
סעיף 92	קבלת נסחים	109
סעיף 93	עיון באוסף תעודות וקבלת עותקים מאושרים	109
סעיף 94	העברה מרשם לרשם	109
סעיף 95	תיקון טעויות	109
סעיף 96	פרסום בעיתונים	109
סעיף 97	הוצאות	109
סעיף 98	ביטול	109
סעיף 99	תחילה ותחולה	109

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

הגדרות

1. 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;

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

"לשכה" – כמשמעותה בסעיף 115 לחוק;

"מודד" – 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 בפנקסי 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

הממונה

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

המפקח

3. 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.

הרשם

4. 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.

מוסמך בסמכויות רשם

5. (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 באישורו.

ייחוד פעולות למפקח

6. הממונה רשאי להורות כי סוג פעולות מסוים של רשם לא ייעשה אלא באישורו של המפקח; הוראה כאמור יכול שתהיה כללית או ללשכה מסוימת.

הפנקסים

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.

צורת הרישום

8. הממונה יורה על אופן ניהול הפנקסים וצורת הרישום בהם.

פרק ג': הליכי הרישום

סימן א': רישום עסקאות

הגשת עסקה לרישום

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 וחתימתו תאומת בדרך שמאמתים חתימת שטר עסקה.

רישום עסקאות כשהחותם הוא תאגיד

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.

צירוף תכניות מאושרות

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.

חתימת השטר בלשכה

12. (א) התייצבו הצדדים לעסקה לפני הרשם, יבדוק הרשם את המסמכים שהוגשו ויברר 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 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.

אישור העסקה לרישום

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

13א. (פקע)

13ב. (פקע)

חתימת השטר בפני עורך דין ורישום העסקה

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).

(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 ואומת 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 ואומת 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.

(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.

שלילת הסמכה לאמת שטרי עסקה

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.

(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.

זיהוי צדדים לעסקה

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

(ב) ניתן להחתים צד לעסקה אף בלא הצגת תעודת זהות או דרכון כאמור אם הוכחה זהותו של החותם להנחת דעת המחתים; המחתים 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

רישום ירושה על פי בקשה

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.

(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 היורשים.

הגשת הבקשה

18. (א) הבקשה לרישום ירושה תוגש בלשכה שרשומים בה המקרקעין שלגביהם מבוקש הרישום.

(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.

רישום ירושה של שכירות מתבטלת

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.

(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.

תחולת סימן א'

20. הוראות סימן א' יחולו, בשינויים המחויבים, על רישום ירושה לפי סימן זה, ולעניין זה יראו את הבקשה לרישום ירושה כשטר עסקה.

סימן ג': רישום הערות ומחיקתן

רישום הערת אזהרה

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, המאומת בידי עורך דין או רשם;

(3) מסמכים המוכיחים את זהות כל מי שחתם על ההתחייבות, לרבות מסמכי תאגיד כאמור בתקנה 10, לפי העניין.

מחיקה של הערת אזהרה

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 נוספים

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, בשינוים המחויבים, גם על רישום הערות לפי סעיף 128 לחוק ומחיקתן.

סימן ד': רישום הערות נוספות

הערות נוספות על ההערות שבחוק

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 פלונים מכוח חוק התכנון, או על הוראה של תכנית או תנאי בהיתר שניתנו לפי חוק התכנון.

(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.

הערה על מקלט או מחסה

28. (א) על פי בקשת הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים מקרקעין פלונים, 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.

הערה על אי-התאמה

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.

הערה על נכסי הקדש ציבורי

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

רישום פסקי דין והחלטות אחרות של בתי משפט

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.

רישום החלטות וצווים של רשויות אחרות

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.

הגשת המסמך לרישום

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

זכות קדימה על פי הסכם

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

רישום זכות קדימה של יורש

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.

הערה על הצעה לרכישת מקרקעין

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

הפקדת מחיר

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.

הודעה על תשלום 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.

ביצוע ההעברה

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

רישום הסכם שיתוף

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.

רישום זיקת הנאה

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

חוות דעת לעניין פירוק שיתוף דרך הפיכה לבית משותף

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

(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

בקשה לרישום ראשון

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

(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.

בקשה לחידוש רישום

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

(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.

בקשה לתיקון שטח או גבולות

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

(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.

מסירת הודעה לבעלי הזכויות

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.

הגשת התנגדות

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.

מתן צו רישום במקרה שלא הוגשה התנגדות

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 לרישומם, לחידוש רישומם או לתיקון הרישום, לפי העניין.

דיון כשהוגשה התנגדות

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.

החלטת המפקח

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.

מסירת ההחלטה

51. החלטה מנומקת של המפקח תימסר למבקש ולמתנגדים סמוך ככל האפשר לאחר מתן ההחלטה.

תוכן הצו

52. בצו לרישום מקרקעין, לחידוש הרישום או לתיקון הרישום הקיים לפי סימן זה יפורטו כל הפרטים שייכללו ברישום המקרקעין, ברישומם מחדש או בתיקון הרישום הקיים ובכלל זה הפרטים בדבר הבעלות, זכויות החכירה, המשכנתאות, זיקות ההנאה וכל שאר הזכויות הנרשמות בפנקסים.

ביצוע הרישום

53. ניתן צו לפי סימן זה, ואין ערר עוד או ערעור עליו, יעבירנו המפקח לרשם והרשם ירשום את המקרקעין לפי הוראות הצו.

סימן ט': רישום בית משותף, תיקון הרישום וביטולו

הגשת בקשה לרישום בפנקס הבתים המשותפים

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.

מתן צו רישום

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).

רישום צו

56. נתן המפקח צו רישום כאמור בתקנה 55, צו לתיקון צו רישום כאמור בתקנה 59, או צו לביטול רישום כאמור בתקנה 60, ואין עוד ערר 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).

בית משותף המורכב מבתים אחדים

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.

(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 ניתנו לחלוקה כאמור, ייתן המפקח את צו הרישום, ובלבד שנתמלאו התנאים האחרים למתן הצו.

בקשה לתיקון צו רישום

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

(1) תשריט הבית, כולו או חלקו, כפי שיורה 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 הנחוץ, לדעת המפקח, למתן החלטה בבקשה.

הגשת טענות והחלטת המפקח בבקשה לתיקון צו רישום

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, ויציין בה כי באפשרותו לטעון את טענותיו לבקשה ויצרף אליה העתק מהבקשה.

(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.

בקשה לביטול הרישום בפנקס הבתים המשותפים

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.

הגשת טענות בהליך לביטול הרישום

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.

רישום בית שבבעלות משותפת

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.

העברת בעלות לחוכר

63. המפקח רשאי בצו הרישום, לצוות כי הבעלות בדירה שהיתה מוחכרת 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.

סימן י': חלוקה, פיצול ואיחוד

הגדרות

64. בסימן זה –

"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.

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

רישום תכנון — פעולת — 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:

(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;

(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;

(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 חדשה — חלוקה — 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;

(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;

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

(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.

הוראות כלליות

67. (א) היו המקרקעין שמבוצעת בהם פעולת תכנון או חלוקה החדשה, לפי העניין, מוחכרים 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.

(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 שיורה 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

מחוברים שנרשמו בנפרד מהקרקע

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.

מיזוג זכויות

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

ביטול זכות רשומה

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 רישום בידי הצדדים

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

(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.

הפקעת משכנתה בעקבות הפקדה

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:

(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 ויזמינו 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.

מחיקת עיקולים

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

(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, ארבעים וחמישה ימים לפחות לפני המחיקה.

פרק ד': עררים

התקופה לערר לממונה

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.

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

סיכומים נוספים

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.

התקופה לערעור לבית המשפט

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.

(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

הגדרות

77. בסימן זה –

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

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

החלת סדר הדין האזרחי

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.

מקום הגשת התביעה

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

פרטי כתב התביעה

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

(1) כתובת הבית;

(2) מספר הגוש והחלקה;

(3) מספר המבנים בבית;

(4) מספר הדירות בכל מבנה;

(5) מספר הכניסות.

צירוף תקנון לכתב התביעה בבית שאינו רשום כבית משותף

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.

מיזוג

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

התקופה לערעור

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

סימן ב': ניהול ופיקוח

רישום תקנון לבית משותף

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.

נציגויות נפרדות למבנים או לאגפים

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 כינונן של הנציגות הכוללת והנציגויות הנפרדות.

סכסוך בבית משותף שנהרס

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

ביטול סוגי מקרקעין

87. הממונה יקבע את הנוהל למחיקת רישום סוגי מקרקעין שהיו קיימים מכוח החקיקה העותמנית.

אישור עסקאות במקרקעי יעוד

88. (א) בקשה לפי סעיף 111 לחוק לאשר עסקה במקרקעי 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.

החלטות בכתב

89. כל החלטה או הוראה אחרת של הממונה, של מפקח או של רשם, תהיה בכתב ותכלול הנמקה ממצה.

טפסים

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 שיורה.

(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.

עיון בפנקסים

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.

קבלת נסחים

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 שיורה 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.

עיון באוסף תעודות וקבלת עותקים מאושרים

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.

(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.

העברה מרשם לרשם

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

תיקון טעויות

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

פרסום בעיתונים

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 שיורה 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.

הוצאות

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.

ביטול

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

תחילה ותחולה

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

חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971

תוכן עניינים

	פרק א': שכירות	
	סימן א': הוראות כלליות	
סעיף 1	מהות השכירות	112
סעיף 2	תחולה	112
סעיף 3	פרטים שלא נקבעו בהסכם	112
סעיף 4	תום לב	112
	סימן ב': חיובי המשכיר	
סעיף 5	המסירה, מועדה ומקומה	112
סעיף 6	התאמת המושכר והסתמכות על אי-התאמה	112
סעיף 6א	התאמת הזכויות במושכר	112
סעיף 7	חובת תיקון המושכר	113
סעיף 8	תניית פטור מאחריות לאי-התאמה או פגם	113
סעיף 9	תרופות בשל אי-תיקון פגם או אי-התאמה	113
סעיף 10	פגם שאין לדרוש תיקונו	113
סעיף 11	שימוש ללא הפרעה	113
	סימן ג': חיובי השוכר	
סעיף 12	חובת קבלת המושכר	113
סעיף 13	דמי השכירות	113
סעיף 14	מועד התשלום ומקומו	114
סעיף 15	פטור מחובת התשלום	114
סעיף 16	שימוש במושכר	114
סעיף 16א	שינויים במושכר	114
סעיף 17	בדיקת המושכר ותיקונו בידי המשכיר	114
	סימן ד': תקופת השכירות	
סעיף 18	תחילת השכירות	114
סעיף 19	סיום השכירות	114
סעיף 20	השבת המושכר בסיום תקופת השכירות	114
סעיף 20א	השבת מושכר שבוצעו בו שינויים	114
	סימן ה': הוראות שונות	
סעיף 21	זכות השוכר כלפי צד שלישי	114
סעיף 22	העברת השכירות	115
סעיף 23	תרופות כלליות בשל הפרת חוזה	115
סעיף 24	תחולת חוק השומרים, תשכ"ז-1967	115
סעיף 25	קיזוז	115
	סימן ו': חוזה שכירות למגורים	
סעיף 25א	הגדרות – סימן ו'	115
סעיף 25ב	צורת חוזה שכירות למגורים	115
סעיף 25ג	תוכן חוזה שכירות למגורים	115
סעיף 25ד	חוזה מצוי – השלמה	115
סעיף 25ה	דירה מתאימה למגורים	115
סעיף 25ו	דירה ראויה למגורים	116
סעיף 25ז	מסירת הדירה המושכרת	116
סעיף 25ח	תיקון פגמים וליקויים בדירה המושכרת	116
סעיף 25ט	תשלומים שוטפים שבהם נושא השוכר	116
סעיף 25י	ערובה	116

סעיף 25יא	הודעה על העברת זכויות בדירה	117
סעיף 25יב	הארכת תקופת השכירות	117
סעיף 25יג	תניה לביטול בלא עילה	117
סעיף 25יד	איסור התניה	117
סעיף 25טו	סייגים לתחולה	117
	פרק ב': שאילה	
סעיף 26	מהות השאילה	118
סעיף 27	תחולת סעיפים	118
סעיף 28	שלילת תרופות	118
סעיף 29	סיום השאילה	118
סעיף 30	העברת השאילה	118
	פרק ג': שונות	
סעיף 31	שימוש בלי החזקה	119
סעיף 32	ביטול	119
סעיף 33	תיקון חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969	119
סעיף 34	תחילה והוראות מעבר	119
	תוספת ראשונה	119
סעיף (1)		
סעיף (2)		
סעיף (3)		
סעיף (4)		
סעיף (5)		
סעיף (6)		
	תוספת שנייה	119
סעיף (1)		
סעיף (2)		
סעיף (3)		
סעיף (4)		
סעיף (5)		
סעיף (6)		
סעיף (7)		
סעיף (8)		

פרק א': שכירות

סימן א': הוראות כלליות

מהות השכירות

1. שכירות היא זכות שהוקנתה בתמורה (להלן – דמי שכירות), להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות.

תחולה

2. (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.

פרטים שלא נקבעו בהסכם

3. 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.

תום לב

4. חיוב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה.

סימן ב': חיובי המשכיר

המסירה, מועדה ומקומה

5. (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, יקוים חיוב המסירה במסירת המושכר מהמוביל לשוכר, במקום שהוסכם עליו עם המשכיר.

התאמת המושכר והסתמכות על אי-התאמה

6. (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 המחויבים (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.

התאמת הזכויות במושכר

6א. (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-התאמה, בשינויים המחויבים; ואולם הוראות סעיף 6(ג)(2) לעניין אי-התאמה 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.

חובת המושכר תיקון

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, מיטלטלין, 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, מיטלטלין, 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 שהוחכר בחכירה לדורות כמשמעותה בסעיף 3 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – חוק המקרקעין).

תניית פטור מאחריות לאי-התאמה או פגם

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.

תרופות בשל אי-תיקון פגם או אי-התאמה

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 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 אי-ההתאמה, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם 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 שתיקונם דחוף עד שאין לדרוש מן השוכר שימתין לתיקונם 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.

פגם שאין לדרוש תיקונו

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).

שימוש ללא הפרעה

11. המשכיר חייב לאפשר לשוכר להשתמש במושכר במשך תקופת השכירות לפי המוסכם בין הצדדים ללא הפרעה מצדו או מטעמו.

סימן ג': חיובי השוכר

חובת קבלת המושכר

12. השוכר חייב לקבל את המושכר להחזקתו במועד ובמקום כאמור בסעיף 5.

דמי השכירות

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.

מועד התשלום ומקומו

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.

פטור מחובת התשלום

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.

שימוש במושכר

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.

שינויים במושכר

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 במוחכר שאין בהם כדי להפחית את ערכו של הנכס, ובלבד שישיב את המוחכר בתום תקופת החכירה בהתאם להוראות סעיף 20א.

בדיקת המושכר ותיקונו בידי המשכיר

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

תחילת השכירות

18. תקופת השכירות תתחיל עם מסירת המושכר לשוכר.

סיום השכירות

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)

השבת המושכר בסיום תקופת השכירות

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.

השבת מושכר שבוצעו בו שינויים

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

זכות השוכר כלפי צד שלישי

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 לעניין הזכויות והחיובים 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.

העברת השכירות

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 –

(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), לעניין שכירות במקרקעין, תיעשה מראש ובכתב.

תרופות כלליות בשל הפרת חוזה

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

תחולת חוק השומרים, תשכ"ז-1967

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

קיזוז

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

סימן ו': חוזה שכירות למגורים

הגדרות – סימן ו'

25א. בסימן זה –

"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.

צורת חוזה שכירות למגורים

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

תוכן חוזה שכירות למגורים

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.

חוזה מצוי – השלמה

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

(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 עניין הכלולה בחוזה המצוי כחלק מחוזה השכירות למגורים שנכרת בין הצדדים.

דירה מתאימה למגורים

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

דירה למגורים	ראויה	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.
			(ב)	מסר המשכיר את הדירה כשהיא אינה ראויה למגורים, יראו במסירה כאמור הפרת חוזה.
מסירת המושכרת	הדירה	25ז.	(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.
תיקון וליקויים המושכרת	פגמים בדירה	25ח.	(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.
תשלומים שבהם השוכר	שוטפים נושא	25ט.	(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 25ח(א).
ערובה		25י.	(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 דמי השכירות שלא שולמו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי תנאי החוזה;

(2) השוכר לא תיקן ליקויים שהוא אחראי לתיקונם לפי סעיף 25ח(א) – עד גובה עלות התיקון;

(3) השוכר לא שילם את התשלומים השוטפים שהוא חב בהם לפי סעיף 25ט(א)(2) 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.

הודעה על העברת זכויות בדירה

25יא. 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.

הארכת תקופת השכירות

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

(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.

תניה לביטול בלא עילה

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

(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.

איסור התניה

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

(1) אין להתנות על הוראות סעיף 25ו;

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

סייגים לתחולה

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

(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 דיור 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 25יד(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

מהות השאילה

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

תחולת סעיפים

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

שלילת תרופות

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

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

סיום השאילה

29. (א) המשאיל 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 למשאיל 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.

העברת השאילה

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

פרק ג': שונות

שימוש בלי החזקה

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.

ביטול

32. הספר השני של המג'לה, במידה שהוא מתייחס לשכירות נכסים – בטל.

תיקון חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

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.

תחילה והוראות מעבר

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-125ו)

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;

(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.

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.

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

תוכן עניינים

	פרק א': פרשנות	
סעיף 1	הגדרות	123
	פרק ב': שלבים ראשונים בהסדר	
סעיף 2	צו הסדר	123
סעיף 3	הוצאת שטחים מאזור ההסדר	123
סעיף 4	פקיד הסדר ועוזרים	123
סעיף 5	הודעה מוקדמת	123
סעיף 6	פרסום ההודעה המוקדמת	124
סעיף 7	מחסום בפני תובענות	124
סעיף 8	תובענות שהוגשו לפני הודעה מוקדמת	124
סעיף 9	הודעת הסדר	124
סעיף 10	פיצול לאחר הודעת הסדר	124
סעיף 11	הודעות התקדמות	124
	פרק ג': ועדת הסדר	
סעיף 12	מינוי ועדת הסדר	124
סעיף 13	כוחות ותפקידים	124
סעיף 14	ייצוג חלק מן הישוב	124
סעיף 15	הרשאה מטעם הועדה	124
סעיף 16	שכר הועדה והוצאותיה	124
	פרק ד': תביעות וייצוג	
סעיף 17	תזכיר תביעה, התייצבות וייצוג	125
סעיף 18	פעולה באין התייצבות	125
סעיף 19	התייצבות בשם קבוצה	125
סעיף 20	ייצוג הקדש	125
סעיף 21	ייצוג רשויות ותאגידים	125
סעיף 22	זכויות המדינה	125
סעיף 23	מקרקעין שיועדו לצרכי ציבור	125
סעיף 24	בעל זכות שלא תבע	125
סעיף 25	תחימה	125
	פרק ה': סמכויות פקיד ההסדר	
סעיף 26	סמכויות כלליות	125
סעיף 27	קביעת גבולות כפר או גוש	125
סעיף 28	קביעת גבול חדש	126
סעיף 29	שיוור גבולות וזכות מעבר לטובת הציבור	126
סעיף 30	דרכים וזכויות מעבר לציבור וליחיד	126
סעיף 31	פיצויים	126
סעיף 32	ריכוז	126
סעיף 33	סמכויות בית המשפט	126
	פרק ו': עריכת לוח התביעות	
סעיף 34	לוח תביעות והצגתו	126
סעיף 35	סגירת פנקסים קיימים	126
סעיף 36	הגבלת העברות	126
	פרק ז': בירור תביעות	
	סימן א': בירור בטרם ריב	
סעיף 37	הוספת תביעות ללוח	126
סעיף 38	תחילת בירור והסדר	126
סעיף 39	הודעה על הבירור	126

סעיף 40	פומביות	126
סעיף 41	הפניית אבעיה לבית המשפט	126
סעיף 42	דיון באבעיה שהופנתה	127
	סימן ב': דיון בסכסוכים בבית המשפט	
סעיף 43	הסמכות	127
סעיף 44	הדין החל בבית המשפט	127
סעיף 45	קביעת תובע ונתבע	127
סעיף 46	הודעת פסק דין	127
סעיף 47	צו ביניים	127
	סימן ג': דיון בבוררות	
סעיף 48	העברה לבוררות	127
סעיף 49	קיום פסק בוררים	127
סעיף 50	החזרת פסק בוררים או ביטול	127
	פרק ח': חזקת שנים בהסדר	
סעיף 51	חזקת שנים כנגד רישום	127
סעיף 52	חזקת שנים בהעדר רישום	127
סעיף 53	התנגדות	128
סעיף 54	שמירת זכות מכוח הצדק חוקי	128
	פרק ט': עריכת לוח הזכויות	
סעיף 55	חלוקת הגוש	128
סעיף 56	קריאת הלוח	128
סעיף 57	הצגת הלוח	128
סעיף 58	תיקוני טעות סופר	128
סעיף 59	תיקון הלוח	128
סעיף 60	משלוח לרשם	128
סעיף 61	לוח נפרד	128
סעיף 62	משמורת הלוח	128
סעיף 63	משהוצג הלוח אין חלוקה	128
	פרק י': חלוקה	
סעיף 64	הנוהל בחלוקה	128
סעיף 65	חלוקה אימתי	128
סעיף 66	הפרדת חלק	128
סעיף 67	חלוקת מושעא כפרי	128
סעיף 68	חלוקה לטובת הציבור	129
סעיף 69	ביצוע החלוקה	129
סעיף 70	חלוקה על פי הגורל	129
סעיף 71	לוח חלוקה	129
סעיף 72	הודעה, הצגה ורישום	129
סעיף 73	זכות שהוכחה אחרי הצגת הלוח	129
סעיף 74	זכות שהוכחה במושאע כפרי	129
סעיף 75	פיצויים כשעבוד	129
	פרק י"א: הפנקסים החדשים והרישום בהם	
סעיף 76	פתיחה ורישומים	129
סעיף 77	זכויות שלא הוסדרו במועדם	129
סעיף 78	זכות לנסח מהפנקס	129
סעיף 79	תוקף עסקאות ברישום	129
סעיף 80	תיקון עקב פטירה	129
סעיף 81	תוקף לזכות רשומה בלבד	130
סעיף 82	משמורת פנקסים ותעודות	130
סעיף 83	סמכות בתי המשפט לדרוש העתק מאומת	130
סעיף 84	רישום על פי פסק דין	130

סעיף 85	רישום אזהרה או איסור עסקה	130
סעיף 86	רישום פיגורים	130
סעיף 87	רישום מחזיק כבעל	130
	פרק י״ב: ערעורים ותיקוני פנקסים	
סעיף 88	ערעור על החלטות פקיד ההסדר	130
סעיף 89	ערעור לבית המשפט העליון	130
סעיף 90	סדרי דין בערעור	131
סעיף 91	רישום צו בפנקס	131
סעיף 92	ערעור לאחר המועד	131
סעיף 93	תיקון הפנקס	131
סעיף 94	פיצויים עקב מרמה	131
סעיף 95	תיקון טעויות סופר בפנקס	131
סעיף 96	תיקון עקב השמטת זכות או אי_דיוק	131
סעיף 97	תיקון הפרשי מדידות	131
	פרק י״ג: אגרות	
סעיף 98	קביעת אגרות	131
סעיף 99	תשלום אגרות בשיעורים	132
סעיף 100	פטור לרישום בעלות קיימת	132
סעיף 101	פטור לרישום זכות קיימת	132
סעיף 102	פטור לגבי הפרדת חלק וחלוקת מושאע	132
	פרק י״ד: עונשין	
סעיף 103	מרמה	132
סעיף 104	עדות שקר	132
סעיף 105	הפרעה לפקיד הסדר	132
סעיף 106	פגיעה בסימנים	132
	פרק ט״ו: שיפוט – הוראות מיוחדות	
סעיף 107	תחומי שיפוט	132
סעיף 108	סייג לסמכויות	132
סעיף 109	תביעת סילוק יד אגב סכסוך בעלות	132
סעיף 110	דיינים לעזרת ההסדר	133
סעיף 111	הוראות מעבר	133
	פרק ט״ז: שונות	
סעיף 112	סייג לתביעה ולתובענה	133
סעיף 113	צווים בדבר שטח ורוחב מינימליים	133
סעיף 114	תקנות ביצוע וסדרי דין	133
סעיף 115	תחילה	133
	התוספת	134
	צו הסדר זכויות במקרקעין	
סעיף 1	הגדרות	
סעיף 2	האגרות	
סעיף 3	אגרת רישום בעלות	
סעיף 4	אגרת חלוקה	
סעיף 5	פיגורים	
סעיף 6	אגרת רישום בשכירות ומשכנתה	
סעיף 7	פטורים	

פרק א': פרשנות

הגדרות

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

צו הסדר

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, בתחימת חלקות ובהגשת תביעות (להלן - יום תחילת ההסדר).

הוצאת שטחים מאזור ההסדר

3. השר רשאי, בהודעה, להוציא כל שטח מאזור הסדר, ומשעשה כן לא תיעשה שום פעולת הסדר בשטח שצויין בהודעה, זולת פעולה הנחוצה לתחימה בין אזור ההסדר ובין השטח האמור.

פקיד הסדר ועוזרים

4. עם פרסום צו הסדר או לאחר מכן ימנה השר פקיד הסדר ועוזרים לפקיד ההסדר ככל הנחוץ לביצוע ההסדר.

הודעה מוקדמת

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 תחימת 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.

פרסום ההודעה המוקדמת

6. ההודעה המוקדמת תפורסם במשרדי מינהל המחוז שבו נמצא הישוב, במשרדי מינהל הנפה ובמקומות מתאימים שבסביבות הישוב, ותישלח גם לבית המשפט ולמנהל.

מחסום בפני תובענות

7. משנתפרסמה בישוב הודעה מוקדמת ועד לפרסום לוח זכויות לפי סעיף 57 לא תוגש תובענה לשום בית משפט בענין זכויות במקרקעין שבישוב, פרט לאמור בפקודה זו.

תובענות שהוגשו לפני הודעה מוקדמת

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.

(ב) הוראות סעיף זה אינן באות למנוע את בית המשפט מהשלים את הדיון שהתחיל בתובענה שהיתה תלויה ועומדת לפניו ביום שנתפרסמה ההודעה המוקדמת.

הודעת הסדר

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.

פרק ג': ועדת הסדר

מינוי 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 ענייניו של בעל שנעדר, רשאית הועדה לייצג ענייניו 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.

(ג) הממונה על המחוז יחלק בין בעלי המקרקעין ותושבי הישוב את הסכומים שהם נדרשים לשלם לכיסוי שכר הועדה והוצאותיה, והסכומים ייגבו

בדרך הקבועה לגביית מסי המדינה.

פרק ד': תביעות וייצוג

תזכיר תביעה, התייצבות 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.

פעולה באין התייצבות

18. לא התייצב תובע, בעצמו או על ידי מורשה, אפשר לתחום, לרשום או לעשות כל פעולת הסדר אחרת בהעדרו.

התייצבות בשם קבוצה

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.

ייצוג הקדש

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 רשויות ותאגידים

21. רשות מקומית או דתית, איגוד, חברה או מוסד צדקה התובעים זכות במקרקעין באזור הסדר רשאים למנות מורשה שיגיש תביעתם ויגן עליה במשך ההסדר.

זכויות המדינה

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.

מקרקעין שיועדו לצרכי ציבור

23. מקרקעין שיועדו כדין לצרכי ציבור יירשמו על שם המדינה, אולם אם יועדו לשימושם של עיר או כפר והוקם תאגיד שבכוחו להחזיק מקרקעין בשביל העיר או הכפר, יירשמו המקרקעין על שם התאגיד.

בעל זכות שלא תבע

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.

תחימה

25. כל תובע, פרט למדינה, יתחום או יציין על האדמה באופן אחר את גבולות החלקה שהוא תובע כפי שיורה פקיד ההסדר.

פרק ה': סמכויות פקיד ההסדר

סמכויות כלליות

26. בכפוף להוראות פקודה זו רשאי פקיד ההסדר, במילוי תפקידיו –

(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 שיורה ובצורה שיורה ואם לא צייתו לצו - להביא לתחימה 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.

קביעת גבולות כפר או גוש

27. (א) פקיד ההסדר יכריע בכל ספק או סכסוך בדבר הגבולות של ישוב או גוש שבאזור ההסדר.

(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 המדידות.

קביעת גבול חדש

28. היה הגבול בין חלקות נפרדות קו עקום או מפותל, או שלדעת פקיד ההסדר אין הגבול נוח לשימוש במקרקעין, רשאי פקיד ההסדר, אגב תחימה, לקבוע גבול חדש במקום הגבול הקודם ולתאם את זכויות בעלי המקרקעין שמצדי הגבול בחילופי מקרקעין בעלי ערך שווה או בתשלום פיצויים כאמור בסעיף 31.

שיוור גבולות וזכות מעבר לטובת הציבור

29. (א) מקרקעין הסמוכים לדרך ציבורית שלא הוחלה עליה פקודת הדרכים (רחבן והתווייתן), רשאי פקיד ההסדר, אגב תחימה, לשור את גבולותיהם ככל הנחוץ לטובת הציבור.

(ב) רשאי פקיד ההסדר, אגב תחימת מקרקעין, ליצור בהם זכות מעבר ככל הנחוץ לטובת הציבור.

דרכים וזכויות מעבר לציבור וליחיד

30. פקיד ההסדר רשאי, אגב תחימה, לתחום דרך או שביל קיימים, או לציין זכות מעבר קיימת או זכות מעבר חדשה אל דרך ציבורית לטובת בעל מקרקעין המוקפים חלקות אחרות.

פיצויים

31. ראה פקיד ההסדר שמן הראוי לשלם פיצויים לאדם פלוני עקב פעולה שלו לפי סעיפים 28 עד 30, יורה לעשות כן, ויקבע בהוראה מי ישלם את הפיצויים.

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.

סמכויות בית המשפט

33. הסמכויות לפי סעיפים 28 עד 32 נתונות גם לבית המשפט תוך כדי דיונו בסכסוך שהובא לפניו לפי פקודה זו.

פרק ו': עריכת לוח התביעות

לוח תביעות והצגתו

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 קיימים

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.

פרק ז': בירור תביעות

סימן א': בירור בטרם ריב

הוספת תביעות ללוח

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.

סימן ב': דיון בסכסוכים בבית המשפט

הסמכות

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.

צו ביניים

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

העברה לבוררות

48. על אף האמור בסעיף 43, אם היו כל הצדדים מסכימים למסור את הסכסוך לבוררות, יעבירנו פקיד ההסדר לבוררות; בהסכמה כאמור רשאי גם בית המשפט, בכל שלב משלבי הדיון, להעביר לבוררות סכסוך שהועבר אליו מאת פקיד ההסדר.

קיום פסק בוררים

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.

החזרת פסק בוררים או ביטול

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

חזקת שנים כנגד רישום

51. שוכנע פקיד ההסדר שפלוני מחזיק מקרקעין 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.

חזקת שנים בהעדר רישום

52. (א) שוכנע פקיד ההסדר שפלוני מחזיק מקרקעין 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 מקרקעין מכוח העברה לא רשומה,

אליו או אל קודמו בזכות, מידי מי שהיה מחזיק את המקרקעין ביום ההעברה אך אינו רשום כבעלם - 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.

התנגדות

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.

שמירת זכות מכוח הצדק חוקי

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

חלוקת הגוש

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.

קריאת הלוח

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.

הצגת הלוח

57. לוח הזכויות ייחתם בידי פקיד ההסדר ויוצג שלושים יום במשרדו או במחנהו ובמשרדי מינהל הנפה שבה נמצא הישוב; הודעה על הצגה כאמור תפורסם ברשומות.

תיקוני טעות סופר

58. לאחר הצגת לוח הזכויות רשאי פקיד ההסדר לתקן בו טעויות סופר ולהכניס תיקוני סופר או הוספות סופר.

תיקון הלוח

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.

משלוח לרשם

60. נגמר הטיפול בלוח הזכויות בהתאם להוראות הסעיפים הקודמים ישלח פקיד ההסדר לרשם עותק של הלוח יחד עם תכנית החלקות הכלולות בו, חתומים בידו.

לוח נפרד

61. העברת מקרקעין או שעבוד שנעשתה בחלקה לאחר הסדר הזכויות בה ולפני שהוצג לוח הזכויות תירשם בלוח נפרד.

משמורת הלוח

62. לאחר שכל לוחות הזכויות לגבי ישוב פלוני נרשמו בפנקס החדש של הישוב יהיו לוחות הזכויות במשמורתו של המנהל.

משהוצג הלוח אין חלוקה

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'.

פרק י': חלוקה

הנוהל בחלוקה

64. חלקה באזור הסדר השייכת לבעלים משותפים, וכן מושאע כפרי, לא תבוצע בהם חלוקה אלא לפי הוראות פרק זה.

חלוקה אימתי

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.

הפרדת חלק

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.

(ב) בקשה להפרדה כאמור תוגש בשעת הגשת התביעה לפי סעיף 17.

חלוקת מושאע כפרי

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.

חלוקה לטובת הציבור

68. על אף כל הוראה בסעיפים הקודמים רשאי השר להורות בכל עת לבצע חלוקת מקרקעין שבבעלות בלתי מחולקת אם חלוקה כאמור היא לטובת הציבור.

ביצוע החלוקה

69. ביצועה של חלוקה יהיה לפי הסכם בין הבעלים של שני שלישים לפחות מן החלקים הכלולים בלוח הזכויות ובאישורו של פקיד ההסדר.

חלוקה על פי הגורל

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.

(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.

לוח חלוקה

71. פקיד ההסדר יערוך לוח חלוקה לגבי כל מקרקעין שחולקו לפי הוראות פקודה זו, והלוח יכלול את הפרטים שנקבעו.

הודעה, הצגה ורישום

72. (א) ההודעה על לוח החלוקה לבעלים הנוגעים בדבר והצגתו יהיו כדרך ההודעה וההצגה של לוח הזכויות.

(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.

זכות שהוכחה אחרי הצגת הלוח

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 שיורה 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 במושאע-כפרי

74. רשאי בית המשפט לפסוק שישולמו פיצויים, כפי שיראה לנכון, לאדם שהוכיח זכותו לחלק במושאע כפרי באחד הזמנים האלה:

(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.

פיצויים כשעבוד

75. פיצויים לפי סעיפים 73 ו-74 יהיו שעבוד על המקרקעין של בעלי החלקים עד שישולמו במלואם.

פרק י"א: הפנקסים החדשים והרישום בהם

פתיחה ורישומים

76. לכל ישוב ייפתח 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.

זכויות שלא הוסדרו במועדם

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.

זכות לנסח מהפנקס

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.

תוקף עסקאות ברישום

79. עסקה שלאחר הצגת לוח הזכויות לא יהיה לה תוקף עד שתירשם בפנקס החדש של הישוב.

תיקון עקב פטירה

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.

תוקף לזכות רשומה בלבד

81. הרישום של מקרקעין בפנקס החדש יבטל כל זכות הסותרת אותו רישום, אם אין בפקודה זו הוראה אחרת לענין זה.

משמורת פנקסים ותעודות

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.

סמכות בתי המשפט לדרוש העתק מאומת

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.

רישום על-פי פסק-דין

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.

רישום אזהרה או איסור עסקה

85. רשאי כל בית משפט, על פי בקשת אדם מעונין, להורות לרשם לרשום בפנקס אזהרה או איסור על עסקה בחלקה עד למתן החלטה במשפט שהוגש באותו בית משפט.

רישום פיגורים

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.

רישום מחזיק כבעל

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 ההחזקה או יורשיו מחזיקים במקרקעין ובתוך התקופה הקבועה בדין לא הגישו הבעל הרשום או יורשיו תובענה לקבלת המקרקעין, או שהודיעו למנהל את הסכמתם שבעל זכות ההחזקה יירשם כבעל המקרקעין, רשאי המנהל לבטל את רישום הבעל הרשום ולרשום את בעל זכות ההחזקה כבעל המקרקעין, ומשעשה כן יפקעו הזכויות וטובות ההנאה של הבעל הרשום הקודם.

פרק י"ב: ערעורים ותיקוני פנקסים

ערעור-על החלטות פקיד ההסדר

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

ערעור לבית המשפט העליון

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

(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.

סדרי דין בערעור

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

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, ומששולמו האגרות המגיעות ירשום הרשם את הצו בפנקס החדש של הישוב.

ערעור לאחר המועד

92. אחרי עבור 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:

(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.

תיקון הפנקס

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.

פיצויים עקב מרמה

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.

(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.

תיקון טעויות סופר בפנקס

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

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

תיקון עקב השמטת זכות או אי_דיוק

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 הפרשי מדידות

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

(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

קביעת אגרות

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

(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 ייווסף 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.

תשלום אגרות בשיעורים

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.

פטור לרישום בעלות קיימת

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.

פטור לרישום זכות קיימת

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.

פטור לגבי הפרדת חלק וחלוקת מושאע

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.

עדות שקר

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.

הפרעה לפקיד הסדר

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 תפקידיה, דינו - מאסר ששה חדשים או קנס 750 לירות.

פגיעה בסימנים

106. המסיר או המטשטש סימן תחימה או סימן מדידות, בין סימן קבע בין סימן עראי, דינו - מאסר ששה חדשים או קנס 750 לירות.

פרק ט"ו: שיפוט – הוראות מיוחדות

תחומי שיפוט

107. השר רשאי, בצו, לייחד לבית משפט מחוזי פלוני את השיפוט לפי פקודה זו בכל שטח המדינה או בחלק ממנו.

סייג לסמכויות

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.

תביעת סילוק יד אגב סכסוך בעלות

109. (א) על אף האמור בסעיף 108(1), יהא בית המשפט הדן 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.

אורטל רייסמן
לימודי הכנה אישיים להצלחה בבחינות הלשכה

(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 י' בכסלו תשכ"ז (23 בנובמבר 1966).

דיינים לעזרת ההסדר

110. (א) בסעיף זה –

"בית דין דתי" - בית דין רבני, בית דין שרעי, בית דין של עדה נוצרית ובית דין דתי 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.

הוראות מעבר

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.

פרק ט"ז: שונות

סייג לתביעה ולתובענה

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.

צווים בדבר שטח ורוחב מינימליים

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 ורחבי 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.

תקנות ביצוע וסדרי דין

114. השר רשאי להתקין תקנות לביצוע הוראות פקודה זו וכן רשאי הוא להתקין תקנות סדרי דין להליכים משפטיים לפיה.

תחילה

115. תחילתו של נוסח חדש זה היא ביום כ"ג בטבת תש"ל (1 בינואר 1970).

התוספת

(סעיף 98(ג))

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

הגדרות

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 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.

האגרות

2. בכפוף לסעיפים 98 עד 101 לפקודה, יהיו האגרות שישתלמו בעד רישום חב אגרה בפנקסים החדשים, והאנשים החייבים בתשלומן, כמפורש בצו זה.

אגרת רישום בעלות

3. (א) בעד רישום זכות בעלות במקרקעין, ישלם מי שעל שמו נרשמים המקרקעין שתים עשרה אגורות 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 אגורות.

אגרת חלוקה

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 אגורות לדונם או לחלק מדונם, או שתים עשרה אגורות לחלקה, הכל לפי הסכום הגבוה יותר.

פיגורים

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.

אגרת רישום בשכירות ומשכנתה

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.

פטורים

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.

אורטל רייסמן
לימודי הכנה אישיים להצלחה בבחינות הלשכה

לוח השוואה

נוסח קיים	נוסח חדש
1	שם
2	1
3	2
4(1)	4
4(2)	26(9)
5	6 ,5
6(1) רישה	7
6(1) סיפה	8
ותנאי	
6(3)	השמטה
7	9
8	11
9	26
10(1)	43
10(2)	111 סיבה
10(3)	44
10(4)	47
10 א	108
10 ב	109
11	110
12	27
13(1)א (2)	12
13(3)	16(א)א (ג)
14(1)	13(א)
14(2)	16(ב)א (ג)
14(3)	14
14(4)	15
15	13(ב)—(ד)
16(1)	17(א)
16(2)	17(ב)א (ג)
16(3)	18
16(4)	19
17	20
18	21
19	השמטה
20	25

נוסח קיים	נוסח חדש
21	34(א)
22(1)(א)	28
22(1)(ב)	29
22(1)(ג)	30
22(2)	31
22(3)	32
22(4)	33
23	10
24	34(ב)
25	38
26	37
27(1) רישה	40
27(1) סיפה	39
27(2)	43 סיפה, 48
27(3)	45
27(4)	24
27(5)	49
27(6)	50(א)
27(7)	50(ב)
27(8)	46
28	3
29	22
29א	23
30(1)	41
30(2)א (3)	42
31(1) רישה	55
31(1) סיפה	60
31(2)	77
32	61
33(1)	56
33(2)	57
33(3)	58
33(4)	59
34	113
35	35
36	76

נוסח קיים	נוסח חדש
37(1)	36(א)
37(2)	36(ב)
37(3)	62
38	78
39	79
40	80
41	63
42	112
43	81
46	82
47	83
48	84
49(1)	85
49(2)	86
50	השמטה
51	51, 53
52, 53(ד)	87
54	52, 53
55	54
56 רישה	64
56 סיפה	65
57(א)	66
57(ב)	67
58	68
59(1)	69
59(2)	70
60(1)	73
60(2)	74
60(3)	75
61	71
62	72
63	88
63א	89
64(1)	90
64(3)	91
65	92

נוסח קיים	נוסח חדש
66	93
67	94
68(1)	95
68(2)	96
68(3)	97
69(1)(2),	98(א)(ב),
69(2א)	99(ה)
69(2ב)	98(ג)
69(3)	99(א)—(ד)
70	102
71(1)	100
71(2)	101
72	114 רישה
73(1)	105
73(2)	106
74(1)	103
74(2)	104
75	השמטה
76	107
תש"ך 23	111

התוספת

נוסח קיים	נוסח חדש
1	שם
2(1) רישה	2 רישה
2(1)(א)—(ה)	1
2(1) סיפה	2 סיפה
2(1)(i)	3
2(1)(ii)	השמטה
2(1)(iii)	6(א)
2(2)	4
2(3)	5
2(4)	6(ב)
3	7
4	השמטה

פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הציבור), 1943

תוכן עניינים

סעיף 1	השם הקצר	137
סעיף 2	פירוש	137
סעיף 2א	הוועדה המייעצת	138
סעיף 3	סמכויות שר האוצר	138
סעיף 4	חקירה מוקדמת	139
סעיף 5	הודעות	139
סעיף 5א	טענות נגד הרכישה	139
סעיף 6	סמכות להעביר קרקע	139
סעיף 7	כוח לקנות אחיזה	140
סעיף 7א	לא תהיה הודאה או עצירה לרגל הודעה לפי סעיף 5 או 7	140
סעיף 7ב	התקופה להתחלת ביצועה של מטרת הרכישה	140
סעיף 8	הפרוצידורה שיש לנקוט בה במקרה שאין מוסרין חזקה	140
סעיף 9	סכסוכים בדבר פיצויים וזכות-קנין ייושבו ע"י בית-המשפט	141
סעיף 9א	השגה על סכום הפיצויים	141
סעיף 10	החלטה בהעדרם של הצדדים	142
סעיף 11	אין להכריח את הצד למכור או להעביר חלק מבית	142
סעיף 12	תקנות בענין הערכת הפיצויים	142
סעיף 13		143
סעיף 14	חזרה מרכישת קרקע	143
סעיף 14א	שינוי מטרת הרכישה	145
סעיף 14ב	זכות לרכישה מחדש	146
סעיף 14ג	תשלום פיצויים בזכויות בקרקע	148
סעיף 14ד	שימוש בקרקע שנרכשה לכל מטרה	148
סעיף 15	הוראות בנידון תשלום הוצאות	149
סעיף 16	דחיית תשלום הפיצויים	149
סעיף 17	בעלים רשומים או צדדים המחזיקים בקרקע כבעלים דינם כזכאים בקרקע	149
סעיף 18	משלם שר האוצר הריהו פטור מאחריות	150
סעיף 19	הקנייה ורישום	150
סעיף 20	פיצויים על קרקע שנלקחה להרחבתן או לסלילתן של דרכים וכו'	150
סעיף 21	תשלום בעד השבחה כשלוקחים קרקע לסלילת דרכים או להרחבתם	150
סעיף 22	רכישה בידי בני-אדם שאינם שר האוצר, או בשמם	151
סעיף 22א	רכישה בידי שר התחבורה והבטיחות בדרכים	152
סעיף 23	עונשו של המפריע לקבלת חזקה	152
סעיף 24	הטלת הפקודה על קרקעות הווקף ועל שאר קרקעות דומות	153
סעיף 25	תקנות	153
סעיף 25א	שינוי התוספת	153
סעיף 26	בטול	153
	תוספת	153

מס' 24 לש' 1943

פקודה הקובעת הוראות בענין רכישת קרקע או כל טובת הנאה בה לצרכי הצבור, ותשלום פיצויים בעדה. הנציב העליון לפלשתינה (א"י) מחוקק בזה בעצתה של המועצה הפלשתינאית (א"י) לאמור: –

השם הקצר

1. פקודה זו תקרא פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי הצבור), 1943.

פירוש

2. (1) בפקודה זו יהיו למונחים הבאים הפירושים דלקמן אם לא יחייב ענין הכתוב פירוש אחר: –

"יועץ משפטי" כולל את בא-כוחו של היועץ המשפטי;

"בית-משפט" פירושו בית המשפט המחוזי שבתחומי שיפוטו נמצאת הקרקע הנידונה;

"קרקע" כוללת 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 שמוש בקרקע או במים או עליהם;

"דרך", "מיתקני תשתית", "מיתקני תקשורת", "תשתיות לאומיות" – כהגדרתם לפי חוק התכנון והבניה;

"הוועדה המייעצת" – הוועדה כמשמעותה בסעיף 2א;

"הפרשי הצמדה" ו"ריבית צמודה" – כהגדרתם בחוק פסיקת ריבית והצמדה;

"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;

"ועדת ההשגות" – הוועדה להשגות על שומות מקרקעין במשרד המשפטים;

"ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה", "שמאי מכריע" – כמשמעותם בחוק התכנון והבניה;

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

"חוק פסיקת ריבית והצמדה" – חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961;

"מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"מטרת הרכישה" – הצורך הציבורי שלשמו שר האוצר רוכש את הקרקע, כפי שפורט בהודעה לפי סעיף 5;

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל;

"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;

"צורך ציבורי" – צורכי ציבור כמשמעותם לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, וכן כל אחד מאלה, ולרבות צורך הנובע מהם או הכרוך בהם:

(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 לאכסונם 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:

(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.

הרכב בית-המשפט

(2) לצרכי הפקודה הזאת, יהא בית המשפט מורכב משופט היושב לדין יחידי.

הוועדה המייעצת

2א. (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.

סמכויות שר האוצר

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

(א) לרכוש את בעלותה של כל קרקע;

(ב) לרכוש את החזקה או את השמוש בכל קרקע לתקופה מסוימת;

(ג) לרכוש כל זכות-שמוש בכל קרקע או כל זכות אחרת בה או עליה;

(ד) להטיל כל זכות-שמוש על כל קרקע או כל הגבלה אחרת על השמוש בכל זכות הקשורה בבעלות על אותה קרקע, בשלמו אותם פיצויים או אותה תמורה כפי שיוסכם עליהם או כפי שיוחלט עפ"י הוראות הפקודה הזאת.

חקירה מוקדמת

4. (1) כל אימת שדרושה קרקע בכל מקום שהוא לכל צורך צבורי מותר לשר האוצר ולפקידיו ולפועליו ולכל בני-האדם המורשים בידי שר האוצר לשם זה, לעשות את הדברים דלקמן כלם או מקצתם: –

(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 יכנס 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.

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

הודעות

5. (1) מקום שמתכוון שר האוצר לרכוש קרקע כל-שהיא לצורך ציבורי כל-שהוא, יגרום כי תפורסם ברשומות הודעה על כוונתו זאת, והודעה זאת תהיה בטופס א' או בטופס ב' הרשומים בתוספת, הכול 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 יימסר העתק של אותה הודעה לכל אדם, ששמו נרשם בפנקסי רישום הקרקעות כבעליה של הקרקע, או כאדם שיש לו טובת-הנאה בה, ומסירה זאת תבוצע בין מתוך מסירה לידיו 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 בנמצא.

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

(3) לאחר שתתפרסם הודעה לפי סעיף-קטן (1) יגרום מנהל רישום הקרקעות – כל-אימת שהדבר מעשי – כי תירשם אזהרה בפנקסי רישום הקרקעות בדבר פרסומה של אותה הודעה; אותה אזהרה תבוטל לאחד שתתפרסם הודעה – לפי סעיף-קטן (1) של סעיף 14 – על חזרה מרכישה בגין קרקע כל-שהיא, שבה נוגעת האזהרה, או לאחר שיירשם שר האוצר – לפי סעיף-קטן (2) של סעיף 19 – כבעליה של קרקע כל-שהיא, שבה נוגעת האזהרה.

טענות נגד הרכישה

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, המייעדת את הקרקע למטרת רכישה שהיא צורך לתשתית ציבורית בלבד, ולגבי קרקע כאמור המיועדת לפרויקט בטיחותי.

סמכות להעביר קרקע

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 מסוימת;

(ג) ליצור כל זכות שמוש עליה או כל זכות אחרת בה או עליה לטובת שר האוצר;

(ד) ליצור לטובת שר האוצר כל הגבלה על השמוש בכל זכות הקשורה בבעלות על אותה קרקע, או להסכים לכל הגבלה כנ"ל,

ולהתקשר בכל חוזים הנחוצים לכל מטרה מהמטרות הנ"ל; וביחוד מותר לכל חברה, או לנאמן, לאפוטרופוס, למנהל נכסים או לאדם אחר המיצג אדם הנתון לפסלות חוקית, לעשות ביחס לאותה קרקע, בכח 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.

כוח לקנות אחיזה

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 5א אינו חל לגביה – אף יחד עם ההודעה לפי סעיף 5 – לכל אדם שיש לו אחיזה בקרקע שעומדים לרכשה, למסור את האחיזה 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.

(1א) 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.

(2) כתום מועד התקופה הנקובה בהודעה, שתימסר לפי סעיף-קטן (1), יהיה שר האוצר זכאי להיכנס אל הקרקע, או לעלות עליה, ולקנות אחיזה בה בהתאם לכך.

לא תהיה הודאה או עצירה לרגל הודעה לפי סעיף 5 או 7

7א. הודעה הנמסרת לפי סעיף 5 או 7 לא תתבאר כהודאה מצד שר האוצר כי בקרקע, הנזכרת בה, מחזיק אדם כל-שהוא בבעלות פרטית או באחיזה חוקית פרטית, ופרסום כל הודעה כזאת לא תפגע בתביעה כל-שהיא מצד הממשלה על אותה קרקע או בגינה.

התקופה להתחלת ביצועה של מטרת הרכישה

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).

(ב) במהלך תקופת התחלת הביצוע שקבע שר האוצר לפי סעיף קטן (א), רשאי הוא להאריכה בהחלטה 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.

הפרוצידורה שיש לנקוט בה במקרה שאין מוסרין חזקה

8. (א) אם בעלי הקרקע העומדת להרכש או המחזיקים בה מסרבים להרשות לשר האוצר לקנות חזקה בה, רשאי היועץ המשפטי לפנות לבית-המשפט, ואם נוכח בית המשפט כי שר האוצר זכאי לקנות חזקה בקרקע עפ"י סעיף 7, יתן צו שבו יצוה למסור את החזקה בקרקע.

(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.

סכסוכים בדבר פיצויים וזכות-קנין ייושבו ע"י בית-המשפט

9. אם לא הוגשה תביעה למי שהורה שר האוצר בהודעה לפי סעיף 5 במשך חודשיים מתאריך פרסומה של הודעה – 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 שיגישנה היועץ המשפטי או לפי בקשת כל אדם שיש לו, או התובע, כל זכות או טובת הנאה בכל קרקע הנזכרת בכל מודעה כאמור לעיל.

השגה על סכום הפיצויים

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 שהובאה 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 לפניהם 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 לפניה והאגרות שישולמו בשל השגה כאמור.

החלטה בהעדרם של הצדדים

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 נתנה במעמדו של אותו אדם.

אין להכריח את הצד למכור או להעביר חלק מבית

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.

תקנות בענין הערכת הפיצויים

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 העובדא שהקרקע נרכשה בכפיה;

(ב) בהתחשב עם המותנה לקמן יקובל כשויה 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 השוי שימצאנו כשויה 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 שנבנו או שתעשינה או שתבנינה על אותה קרקע; ובתנאי כי מקום שהצבא, הימיה או האויריה או כל מחלקה ממשלתית אחרת החזיקו בקרקע בתוקף זכות קנין שהיא פחותה מבעלות מוחלטת, יעריכו את הפיצויים בלי להתחשב בכל עליה בשויה מחמת העבודות שנבנו על אותה קרקע ע"י הצבא, הימיה, האויריה או כל מחלקה ממשלתית אחרת; ובתנאי כי בהעריך בית-המשפט פיצויים אלה, חייב הוא להביא בחשבון את כל הרשימות וההערכות של השוי היסודי או של דמי החכירה שהוגשו לצורך תשלום מיסים ע"י התובע או שהתובע הסכים להן;

(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 מסוים 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;

(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 השוי היסודי של הקרקע שלא תעלה, בעד כל שנת חכירה, על ששה למאה מאותו שוי, 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 השמוש בכל זכות הכרוכה בבעלות, יעריכנו בית המשפט לפי שעור ההפחתה שחלה בשוי הקרקע שהוערך לפי הפסקאות הקודמות מחמת הטלתה של אותה זכות-שימוש או אותה מניעה;

(ז) מקום שעומדים לרכוש רק חלק מן הקרקע השייכת לכל אדם עפ"י פקודה זו חייב בית המשפט להביא בחשבון כל התיקרות בשוי 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 צבור מקרקע אחרת השייכת לאותו בעל, או מחמת כל השפעה מזיקה אחרת שתהא נגרמת לאותה קרקע אחרת בשל השמוש בסמכויות המסורות בפקודה זו.

13. (בוטל)

חזרה מרכישת קרקע

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 בפנקסי רישום הקרקעות כבעלי הקרקע, שמרכישתה הוא רוצה לחזור בו, או כבעלי כל זכות או טובת-הנאה באותה קרקע, וכן לכל בני-אדם, מלבד 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, תפוטר הקרקע הנזכרת באותה הודעה לגמרי מנפקותה של אותה הודעה על כוונה לרכוש אותה קרקע, ושר האוצר יהיה פטור לגמרי מכל חיוב בגין אותה קרקע, לרבות חיוב לשלם פיצויים עליה.

(א1) 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:

(א) לא פורסמה הודעה לפי סעיף 7 עד תום התקופה לפרסומה כאמור בסעיף קטן (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.

(ב1) (א) 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 לעניין סעיף זה כאילו היתה התחלת ביצוע של מטרת הרכישה בקרקע המסוימת; לעניין 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 זכויותיו 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 לעניין 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) לעניין 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 יציאות שעמדו בהן בגלל המשא-והמתן המשפטי על רכישה, או בתוצאתו, ופיצויים על נזק, אם יש כזה בנמצא, 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, בתוספת מחצית משיעור הריבית הצמודה ומלוא הפרשי הצמדה ממועד קבלת הפיצויים ועד מועד החזרתם בפועל, ויחולו הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה לעניין הריבית הצמודה והפרשי ההצמדה האמורות, בשינויים המחויבים;

(ג) לא קיבל בעל הזכויות בקרקע פיצויים בעד הקרקע או בעד טובת ההנאה בקרקע, לפי העניין, ישלם לו שר האוצר, מחצית משיעור הריבית הצמודה ומלוא הפרשי ההצמדה, 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, ויחולו הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה לעניין הריבית הצמודה והפרשי ההצמדה האמורות, בשינויים המחויבים;

(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 שיזם,

ישלם בעל הזכויות בקרקע לשר האוצר, בתוך שנתיים ממועד ההודעה, תשלום בשיעור היטל ההשבחה שהיה משתלם בידי בעל הזכויות בקרקע לוועדה המקומית אילו היה מחויב בהיטל השבחה לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה במועד ההודעה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית צמודה, ממועד ההודעה ועד מועד התשלום בפועל (בסעיף קטן זה – תשלום בעד ההשבחה), ויחולו הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה על הריבית והפרשי ההצמדה האמורים, בשינויים המחויבים;

(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 הסמיך 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.

(3) במקרה סכסוך בדבר סכום יציאות או פיצויים או ריבית או החזר פיצויים כל-שהם, העשויים להיות משתלמים לפי סעיף-קטן (2), רשאים היועץ המשפטי או בעל הזכויות בקרקע לפנות לבית-המשפט בבקשה שיגדיר את סכומם.

שינוי מטרת הרכישה

14א. (א) בסעיף זה, "מטרת הרכישה המקורית" – מטרת הרכישה שפורטה בהודעה לפי סעיף 5.

(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 המחויבים, 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.

זכות לרכישה מחדש

14ב. (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 הסמיך 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 – הודעת 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 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 שוכנע 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 כל 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.

תשלום פיצויים בזכויות בקרקע

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.

שימוש בקרקע שנרכשה לכל מטרה

14ד. (א) בסעיף זה, "מטרת הרכישה המקורית" ו"מטרת הרכישה החדשה" – כמשמעותן בסעיף 14א.

(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) תקופה שתחילתה במועד פרסום ההודעה לפי סעיף 7 וסיומה במועד פרסום המטרה החדשה.

הוראות בנידון תשלום הוצאות

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, יצוה בית-המשפט את התובע לשאת את הוצאותיו הוא ולשלם גם את ההוצאות שהוציא שר האוצר לאחר שהגיש את הצעתו, חוץ אם סבור בית המשפט, מטעמים מיוחדים, כי מן הראוי שלא לצוות כן.

(2) אם נוכח בית-המשפט כי התובע לא מלא אחרי דרישות שר האוצר כפי שפורטו במודעה 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 ומלא אחרי דרישות שר האוצר שפורטו כאמור לעיל, והסכום שפסק לו בית המשפט שוה לסכום שבהצעה או עולה עליו, יצוה 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) בהתחשב עם האמור לעיל יהא ענין הוצאות של כל מו"מ משפטי מסור להכרעת דעתו של בית-המשפט והוא יכול לצוות מי ישלמן, למי ישלמון וכיצד ישלמון; בתנאי שהוצאות אלה תהיינה לפי הדרגה הקבועה.

(5) מקום שצוה בית-המשפט את התובע לשלם את ההוצאות או כל חלק מההוצאות לשר האוצר, רשאי שר האוצר לנכות את הסכום שהתובע חייב בתשלומו, כאמור, מסכום הפיצויים המגיע לו.

דחיית תשלום הפיצויים

16. החלטת בית-המשפט או – במקרה שעורער על אותה החלטה – הכרעת בית-המשפט לערעורים אזרחיים או הכרעת המועצה הפרטית, 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 שבשמם 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 בשמם, 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 יצוה לשלמו לו.

תשלום ע"י שר האוצר כחו יפה כסילוק מלא של פיצויים

השלשת הפיצויים לבית המשפט או כשהפיצויים הם בצורת דמי חכירה – השלשת דמי חכירה אלה מדי הגיע התשלום לצדדים, יהא כוחה יפה כסילוק מחלט 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 לאח"כ תביעה נגד האדם שהפיצויים שולמו לו.

בתנאי שכל אדם הטוען שהוא מעונין בכל פיצויים שהושלשו בבית-המשפט (אם לא שלם 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 חדש מיום ההחלטה הסופית של בית-המשפט, תוגשנה ע"י מודעה בדרך המרצה, באופן שנקבע בתקנות בית-דין הנוהגות באותה שעה והמסדירות את מסירת מודעות בדרך המרצה, בצירוף הצהרה בשבועה המפרטת את הנימוקים שעליהם מבוססת התביעה.

בעלים רשומים או צדדים המחזיקים בקרקע כבעלים דינם כזכאים בקרקע

17. אם מתעוררת איזו שאלה בדבר זכות הקנין לכל קרקע העומדת להרכש עפ"י פקודה זו, הרי הבעלים הרשומים, או, כשהקרקע איננה רשומה, האנשים המחזיקים בה כבעליה בזמן רכישתה, יהיו רואים 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 יהיו רואים אותם כזכאים לתמורה או לכסף הפיצויים, אולם בלי לפגוע בכל מו"מ משפטי שלאחר מכן נגד אותם הצדדים עפ"י דרישת כל אדם הטוען כי

זכותו לקרקע עדיפה משלהם: בתנאי שאם טוענת ממשלת פלשתינה (א"י) כי כל 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.

משלם שר האוצר הריהו פטור מאחריות

18. תשלום הסכום לכל אדם שמגיע 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 השמוש בכסף, ואין להטיל עליו אחריות בשל השמוש לרעה באותם כספים. בתנאי, כי מקום שכל אדם, חוץ מן הבעלים, מחזיק בקרקע, או שכל אדם מחזיק בה בתורת בא-כח, רשאי שר האוצר לשלם אותה תמורה או אותם פיצויים לאותם אנשים ובאותם החלקים ושעורי התשלום שבית המשפט יורה ולאחר מסירת אותה מודעה שבית-המשפט יורה.

הקנייה ורישום

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 יהיה עשוי להינקב באותה הודעה: בתנאי שאפשר יהיה לנקוב תאריך הקודם לתאריך פרסומה של אותה הודעה, רק אם נקנתה אחיזה בקרקע לפי הפקודה הזאת קודם לפרסומה של הודעה לפי הסעיף הזה, והתאריך הנקוב לא יהיה תאריך הקודם לתאריך שבו נקנתה אחיזה באותו אופן.

(2) לאחר שתתפרסם ברשומות הודעה לפי סעיף-קטן (1), תוקנה הקרקע לשר האוצר בהתאת לכך, חפשית מכל נטל, ומנהל רישום הקרקעות יגרום שתיערכנה הרשומות הנאותות בפנקסי רישום הקרקעות.

פיצויים על קרקע שנלקחה להרחבתן או לסלילתן של דרכים וכו'

20. (1) בסעיף זה –

(א) רימוזים על ערכה של קרקע כל-שהיא בלבד יפורשו כרימוזים על הסכום, שהיה מהווה את ערכה של הקרקע (שנתברר בהתאם לקביעותיה של הפקודה הזאת), אם לא חוברו אליה שום בניינים, עצים או דברים אחרים;

(ב) המונח "מגרש" מובנו כלל הקרקע שבבעלות אחת המהווה שטח אחד.

(2) מקום שנרכשה קרקע כל-שהיא לפי הפקודה הזאת כדי להרחיב דרך קיימת כל-שהיא או חלק ממנה או כדי להגדיל מגרש-משחקים או מגרש-נופש כל-שהם, או כדי לסלול דרך חדשה כל-שהיא או חלק ממנה או להתקין מגרש-משחקים או מגרש-נופש חדשים כל-שהם, יהיו הפיצויים המשתלמים לפי הפקודה הזאת כפופים לשינויים הבאים, היינו –

(א) מקום ששטח הקרקע שנלקח, והוא נכלל במגרש, אינו עולה על רבע כלל-שטחו של המגרש, ואין שום בניינים, עצים או דברים אחרים מחוברים אל הקרקע שנלקחה, לא ישתלמו פיצויים, ואם מצויים בניינים, עצים או דברים אחרים כאלה כל-שהם המחוברים כן, יופחתו הפיצויים בסכום העולה כדי ערכה 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, הנכללת בחלק המגרש שנלקח, היא כמתכונת רבע כלל-שטחו של המגרש לכלל-שטח הקרקע, הנכלל בחלק המגרש שנלקח;

(ג) למרות קביעותיהן של הפסקות (א) ו-(ב) שלעיל, מותר לשר האוצר להעניק – לפי ראות 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 מסיבות המקרה.

תשלום בעד השבחה כשלוקחים קרקע לסלילת דרכים או להרחבתם

21. (1) אם עלה שויה 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 בצוע העבודה, לגבות מכל אדם שנכסיו עלו במחירם כך, תרומה להוצאות העבודה, אשר לא תעלה על רבע סכום העליה הנ"ל:

בתנאי כי כשמטילים 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 שויה של איזו קרקע בגדר מובנו של סעיף זה ובנידון סכום העליה בשוי, ולא באו הצדדים לכלל הסכם בענין זה, תוחלט אותה שאלה ע"י בית-המשפט.

(3) אם לא באו הצדדים לידי הסכם גובין את התרומה המגיעה מבעל הקרקע לחשבון הוצאות העבודה בלא יותר מארבעה שעורים שנתיים שוים; ושר האוצר יגבה אותה כדרך שגובין חוב אזרחי מן האדם שהקרקע שייכת לו באותה שעה.

רכישה בידי בני-אדם שאינם שר האוצר, או בשמם

22. (1) כל אדם רשאי לפנות אל שר האוצר בבקשה שירכוש קרקע כל-שהיא בשם אותו אדם ולשם שימושו, וכן

(א) אם המבקש מחזיק בזכיון, שלפיו זכאי הוא לדרוש משר האוצר שירכוש אותה קרקע מטעמו – ייגש שר האוצר,

(ב) ובכל מקרה אחר אם סבור שר האוצר שרכישת הקרקע מטעמו של אותו אדם ולשם שימושו עשוייה להיות מועילה לציבור – רשאי שר האוצר לגשת,

לרכישת אותה קרקע לפי קביעותיה של הפקודה הזאת, כאילו היתה זו קרקע שיש לרכוש אותה לצורך ציבורי.

(2) שר האוצר רשאי, לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת ובכפוף להוראות סעיפים קטנים (2א) ו-(2ב), להרשות לאדם שפנה אליו לפי סעיף קטן (1) – בהודעה שתתפרסם ברשומות – להשתמש בכל הכוחות והזכויות, שהוענקו לשר האוצר או ליועץ המשפטי לפי קביעותיה של הפקודה הזאת, ולמלא את כל החיובים, שהוטלו עליהם כן, ולאחר-מכן יתבאר רימוז כל-שהוא שבפקודה הזאת, שאינו רימוז שבסעיף זה ובסעיף 25, על שר האוצר, על היועץ המשפטי לממשלה או על ממשלת ישראל, במידה שהוא עשוי להיות חל, ביחס לרכישתה של אותה קרקע על-ידי אותו אדם – כרימוז על אותו אדם, והרצאת-דברים שבאותה הודעה, האומרת כי רכישת הקרקע, המתוארת בה, עשוייה להיות – לדעת שר האוצר – מועילה לציבור, תהיה ראייה מכרעת לאותה עובדה.

(2א) 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.

(2ב) לא ייתן שר האוצר הרשאה לפי סעיף קטן (2) אלא לאחר שפרסם ברשומות הודעה 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 הסמיך 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 ההנאה 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.

(ג2) על רכישת קרקע בידי אדם שניתנה לו הרשאה לפי סעיף קטן (2) לא יחולו הוראות סעיף 5א.

(3) קודם שירכוש שר האוצר קרקע כל-שהיא בשמו של אדם כל-שהוא או לשם שימושו, ידרוש מאותו אדם שיבוא עמו לידי הסכם, שבו ייקבעו – להנחת דעתו – העניינים הבאים, דהיינו :–

(א) תשולם לו יציאת 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 מפעל כל-שהוא או מפעלים כל–-שהם – משך הזמן שבו יבוצעו ויקויימו המפעל או המפעלים והתנאים שלפיהם יבוצעו ויקויימו, והתנאים (אם מצויים כאלה) שלפיהם יהיה הציבור זכאי להשתמש במפעל או במפעלים :

בתנאי שלא תחולנה קביעותיו של הסעיף-הקטן הזה, אם האדם אשר בשמו ולשם שימושו יש לרכוש את הקרקע, הוא המחזיק בזכיון, הקובע קביעות – להנחת דעתו של שר האוצר – בדבר 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 והבנייה 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.

(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.

רכישה בידי שר התחבורה והבטיחות בדרכים

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 :

(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.

עונשו של המפריע לקבלת חזקה

23. כל אדם –

(א) המפריע בזדון או המונע את שר האוצר או כל אדם הפועל בשמו או מכוחו מלהכנס או להשתמש באיזו קרקע שהיא בהתאם להוראות הפקודה הזאת, או

(ב) מציק, מונע או מפריע לאותו אדם כשהוא מחזיק באותה קרקע,

יאשם בעברה ויהא צפוי בצאתו חייב בדין לקנס של עשרים וחמש לירות או למאסר שלשה חדשים או לשני הענשים כאחד.

הטלת הפקודה על קרקעות הווקף ועל שאר קרקעות דומות

24. (1) כשיבואו להשתמש בפקודה זו באדמת וקף, תהיינה לנאמן (מותואלי) של הווקף או להנהלת הווקף, אם אין נאמן, כל הסמכויות שפקודה זו מקנה לבעל הקרקע או למחזיק בה, והם יהיו כפופים לכל התחיבויות שפקודה זו מטילה על בעל הקרקע או על 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.

תקנות

25. יכול שר האוצר להתקין תקנות הקובעות –

(א) (נמחקה)

(ב) את דרגת הוצאות המשפט בעד הפיצויים שפוסקין עפ"י פקודה זו;

(ג) את הדרכים שבהם יבררו בעת ובעונה אחת תביעות לטובות-הנאה שונות באותה קרקע;

(ד) בדרך כלל, תקנות להטלת הפקודה הזאת.

שינוי התוספת

25א. שר האוצר רשאי, בצו, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לשנות את התוספת.

בטול

26. פקודת הקרקעות (הפקעה) ופקודת הקרקעות (רכישה לצורך הצבא וחיל האויר) מבוטלות בזה. בתנאי כי מקום שנמסרה הודעה לשאת ולתת בגין קרקע כל-שהיא לפי קביעותיו של סעיף 5 מפקודת הקרקעות (הפקעה) או סעיף 4 של פקודת הקרקעות (רכישה לצורך הצבא וחיל האוויר), תחולנה קביעותיה של הפקודה הראשונה או האחרונה – הכול לפי העניין – על הפקעתה של אותה קרקע, כאילו לא הועברה הפקודה הזאת.

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 ביישוב / אזור _____ 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 _____.

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 5א 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 ביישוב / אזור _____ 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 _____.

טופס ג'

הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע

שסעיף 5א 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 ביישוב / אזור _____ 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 _____.

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 ביישוב / אזור _____ 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 _____.

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 הקמה, 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 ביישוב / אזור _____ 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 _____.

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 ביישוב / אזור _____ ששטחה _____ מ"ר המזוהה כגוש _____ חלקה / חלק מחלקה _____ / זיהוי אחר _____.

_____

_____

תאריך שר האוצר

תקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), תשנ"ד-1994

תוכן עניינים

	פרק א': לשכות, רשם ומאגר	
סעיף 1	הגדרות	159
סעיף 2	הקמת לשכות רישום	159
סעיף 3	מינוי רשם משכונות	160
סעיף 4	מאגר משכונות	160
	פרק ב': פעולות במשכון	
סעיף 5	הודעת מישכון	160
סעיף 6	רישום מען במאגר	160
סעיף 7	מישכון להבטחת חיובו של אחר	160
סעיף 8	רישום משכונות	160
סעיף 9	אישור על הרישום	161
סעיף 10	שינוי פרטי המישכון	161
סעיף 11	רישום על פי החלטת בית משפט	161
סעיף 12	אי התאמה	161
סעיף 12א	מגבלות על כמות הנתונים בהודעת משכון	161
סעיף 13	עיון	161
סעיף 13א	עיון באמצעות האינטרנט	162
	פרק ג': פעולות מקוונות במאגר	
סעיף 13ב	הגדרות	162
	סימן א': פעולות מקוונות במאגר בידי נושה מורשה	
סעיף 13ג	אישור לביצוע פעולות מקוונות	162
סעיף 13ד	קיומה של הודעה לעניין משכון	163
סעיף 13ה	אי-רישומה של פעולה מקוונת בידי נושה מורשה	163
סעיף 13ו	פעולה מקוונת של רישום משכון	163
סעיף 13ז	אי-התאמה בין הודעת המשכון האלקטרונית לפרטי המשכון הרשום במאגר	164
סעיף 13ח	דרישת מסמך מקור	165
סעיף 13ט	מניעת ביצוע פעולות במשכון	165
סעיף 13י	ביטול מקוון של משכון בידי הנושה המורשה	165
סעיף 13יא	שינוי מקוון בפרטי משכון רשום בידי הנושה המורשה	165
סעיף 13יב	עיון מקוון במאגר בידי נושה מורשה	165
סעיף 13יג	חזקות לעניין ביצוע פעולות מקוונות	165
סעיף 13יד	הודעות לחייב	165
סעיף 13טו	סירוב ביצוע פעולות	166
	סימן ב': פעולות מקוונות במאגר בידי מי שאינו נושה מורשה	
סעיף 13טו1	הוראות לעניין הגשה באופן מקוון	166
סעיף 13טו2	אי-רישומה של פעולה מקוונת שבוצעה בידי מי שאינו נושה מורשה	166
	סימן ג': הוראות כלליות לעניין פעולות מקוונות	
סעיף 13טז	סייגים לתחולה	166
	פרק ד': הוראות שונות	
סעיף 14	אגרה	167
סעיף 15	עדכון סכומים	167
סעיף 16	מישכון של חברה ושל אגודה	167
סעיף 17	הודעת העברה של רישום מישכון	167

סעיף 18		167
סעיף 19	אצילת סמכויות	167
סעיף 20	ביטול	167
סעיף 21	תחילה	167
סעיף 22	הוראות מעבר	167
	תוספת ראשונה	168
	תוספת שניה	168
	תוספת שלישית	169
	תוספת רביעית	169

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;

(3א) לגבי ישות משפטית שאינה רשומה במרשם לפי חוק בישראל – מספר הרישום שלה במרשם ישויות ללא רשם בחוק המנוהל על ידי רשות המסים;

(4) 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).

הקמת לשכות רישום

2. (א) לשכת רישום משכונות (להלן – לשכה) מוקמת בזה בכל מחוז מן המפורטים להלן:

ירושלים

תל-אביב והמרכז

הצפון

חיפה

הדרום

(ב) תחום פעולתה של לשכה יהיה אזור שיפוטו של בית המשפט המחוזי במחוז שבתחומו הוקמה.

מינוי רשם משכונות

3. (א) שר המשפטים ימנה רשם משכונות (להלן – הרשם).

(ב) הודעה על מינוי הרשם תפורסם ברשומות.

מאגר משכונות

4. (א) 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

הודעת מישכון

5. (א) המבקש לרשום משכון (להלן – מבקש) ימציא לרשם הודעת מישכון, ערוכה לפי טופס 1 שבתוספת הראשונה לרבות נספחיו, 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.

רישום מען במאגר

6. (א) 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.

רישום משכונות

8. (א) 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.

אישור על הרישום

9. (א) משנרשמה הודעה כאמור בתקנה 4(ב), ימסור הרשם לנושה או יעמיד לעיונו, 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).

שינוי פרטי המישכון

10. (א) 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.

רישום על פי החלטת בית משפט

11. 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.

אי התאמה

12. נתבקש הרשם לשנות פרט מפרטי המישכון, לבטלו או להאריכו, ומצא שקיימת אי התאמה בין פרט שצוין בהודעה שהומצאה לבין הרישום לגבי אותו פרט מאגר –

(1) לא ירשום במאגר את הפעולה המבוקשת;

(2) יחזיר את ההודעה למבקש בציון העובדה כי ההודעה לא נרשמה והסיבה שבשלה לא נרשמה.

מגבלות על כמות הנתונים בהודעת משכון

12א. (א) הודעת מישכון אחת כאמור בתקנה 5, הודעה על שינוי פרטי משכון כאמור בתקנה 10 או הודעה על רישום או שינוי פרטי משכון לפי תקנה 11 (בתקנה זו – הודעה לרישום המשכון), תכלול נתונים ביחס ל-20 חייבים, 20 נושים או 20 נכסים לכל היותר.

(ב) הוגשה הודעה לרישום משכון בניגוד לאמור בתקנת משנה (א), לא ירשום הרשם במאגר את הפעולה המבוקשת ויחזיר את ההודעה למבקש, בציון העובדה שההודעה לא נרשמה והסיבה שבשלה לא נרשמה.

(ג) עלה מספר החייבים, הנושים או הנכסים לגבי משכון שנתבקש רישומו על המספר האמור בתקנת משנה (א), רשאי המבקש להגיש כמה הודעות לרישום המשכון ולציין כי הן קשורות זו לזו, והרשם יציין זאת במאגר.

עיון

13. (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 –

"חתך חיפוש" – מאפיין שרק לפיו נעשה חיפוש במאגר, ושהוא אחד מאלה: סימן רישוי, מספר זיהוי של החייב בצירוף שמו או בלעדיו או מספר רישום המשכון; צוין בטופס הבקשה יותר ממאפיין אחד, יראו כל מאפיין נוסף כבקשת עיון נפרדת;

"דוח רישום" – אישור על רישומו של משכון הקיים במאגר, לפי חתך החיפוש שצוין בבקשת העיון;

"נסח רישום" – אישור על רישומו של משכון 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)

עיון באמצעות האינטרנט

13א. (א) אדם רשאי לעיין במאגר באמצעות האינטרנט ולהפיק דוח עיון או נסח עיון; העיון ייעשה לפי חתך חיפוש שבחר מבקש העיון כאמור בתקנה 13.

(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 משכון הקיים במאגר, לפי חתך החיפוש שצוין בבקשת העיון;

"נסח עיון" – תוצאות בדיקה לגבי רישומו של משכון שבוטל.

פרק ג': פעולות מקוונות במאגר

הגדרות

13ב. בפרק זה –

"אסמכתה לביצוע פעולה" – אישור מקוון שיישלח לנושה מהרשם, אחרי ביצוע פעולה מקוונת בידי הנושה, שיאשר את ביצוע הפעולה המקוונת במאגר;

"בקשה לעיון בפרטי משכון" – 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 13ו(ב);

"חייב" – לרבות אדם שמשכן נכס כערובה 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 מוסדרים), 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

אישור לביצוע פעולות מקוונות

13ג. (א) 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.

(ב) אישור הרשם כאמור בתקנת משנה (א), יינתן בכתב, ויכלול את הפעולות המקוונות שרשאי הנושה המוסדי לבצע.

(ג) 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.

קיומה של הודעה לעניין משכון

13ד. (א) 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.

(ב) ביצוע פעולה הטעונה חתימה בהעדרה של הודעה לעניין משכון החתומה בידי החייב, לא ייחשב לרישום לפי תקנות אלה.

(ג) הנושה המורשה יוודא בטרם ביצוע פעולה הטעונה חתימה כי השדר תואם באופן מלא את הפרטים בהודעה לעניין המשכון.

(ד) 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.

אי-רישומה של פעולה מקוונת בידי נושה מורשה

13ה. (א) 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.

(א1) על אף האמור ברישה של תקנת משנה (א), הרשם ירשום במאגר הודעה שלא נכלל בה מען החייב, ובלבד שייכללו בה כתובת דואר אלקטרוני ומספר טלפון נייד, של החייב.

(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 החייב, כאמור בתקנה 13ו(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 ומאובטחת.

(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 וצרופותיו תקינים וכוללים את כל הנתונים והמסמכים הנדרשים לפי תקנות אלה.

פעולה מקוונת של רישום משכון

13ו. (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 החייב.

(ב) הנושה המורשה יצרף לשדר את אחד מאלה:

(1) העתק סרוק של הודעת משכון כאמור בתקנה 13ד(א);

(2) הודעת משכון שמולאה כנדרש בפרק ב', חתומה בידי החייב 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 החייב לביצוע הפעולה במשכון; הרשם יפרסם באתר האינטרנט של משרד המשפטים את אופני החתימה שאישר לפי פסקה זו; אם חתימת החייב בהודעת המשכון נעשתה לפי ייפוי כוח, יצוין פרט זה בשדר, ויצורף העתק סרוק גם של ייפוי הכוח שנתן החייב.

(ג) למעט במקרים שחלה עליהם תקנה 13ה(ב) או (ג), בוצעה בידי הנושה המורשה פעולה מקוונת של רישום משכון, יקבל הנושה המורשה בתקשורת אלקטרונית ישירה ומאובטחת מהרשם חיווי מיידי 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 לחייב או יעמיד לעיונו, אישור בדבר רישומו של המשכון, באופן האמור בתקנה 9(א).

(ד) במקרים שחלה עליהם תקנה 13ה(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.

אי-התאמה בין הודעת המשכון האלקטרונית לפרטי המשכון הרשום במאגר

13ז. (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 החייב לפי פרק ב' או בחתימה אלקטרונית לפי תקנה 13ו(ב)(2) (להלן בתקנה זו – אי-התאמה) יודיע על כך לנושה המורשה באופן מיידי 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 החייב בכתב לכך שמספר השלדה יישלח בשדר המקורי מאחר שהמספר כאמור לא היה ידוע בעת חתימת החייב על הודעת המשכון האלקטרונית, והסכמתו זו תוצג לרשם, לפי דרישה.

(ב) בלי לגרוע מהוראות תקנה 13י 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.

דרישת מסמך מקור **13ח.** (א) 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 13ו(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 מדרישה 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.

מניעת ביצוע פעולות במשכון **13ט.** בתקופה שבה מתנהל בירור של הרשם מול הנושה המורשה, לפי תקנה 13ז או 13ח, לא יהיה ניתן לבצע פעולות במשכון לפי תקנות אלה, לגבי המשכון הרשום למעט כמפורט בתקנות 13ז(ב) או 13י, והודעה על הבירור תפורסם במאגר, בהערה בקשר למשכון; לאחר סיום הבירור ימחק הרשם את ההערה.

ביטול מקוון של משכון בידי הנושה המורשה **13י.** (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.

שינוי מקוון בפרטי משכון רשום בידי הנושה המורשה **13יא.** 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 13ז ו-13ח, בשינויים המחויבים; לא נדרשת חתימת חייב לפי הוראות פרק ב', יחולו ההוראות החלות על ביטול מקוון של משכון כמפורט בתקנה 13י.

עיון מקוון במאגר בידי נושה מורשה **13יב.** (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.

חזקות לעניין ביצוע פעולות מקוונות **13יג.** (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).

סירוב ביצוע פעולות

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 ייפוי 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

הוראות לעניין הגשה באופן מקוון

13טו1. (א) פעולות במאגר לפי תקנה 4(ב) לתקנות אלה, יכול שייעשו 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 שייעשה בהזדהות של הנושה המוסדי בלבד, בצירוף הודעת משכון או העתק סרוק של הודעת משכון כאמור בתקנה 13ו(ב); הוראות תקנות 13ד, 13ז, 13ח ו-13ט יחולו, בשינויים המחויבים, על רישום לפי סעיף קטן זה.

אי-רישומה של פעולה מקוונת שבוצעה בידי מי שאינו נושה מורשה

13טו2. (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 וצרופותיו תקינים וכוללים את כל הנתונים והמסמכים הנדרשים לפי תקנות אלה.

סימן ג': הוראות כלליות לעניין פעולות מקוונות

סייגים לתחולה

13טז. (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

אגרה

14. (א) 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.

עדכון סכומים

15. (א) 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.

מישכון של חברה ושל אגודה

16. רישום מישכון של חברה לפי הוראות פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, או של אגודה שיתופית לפי הוראות פקודת האגודות השיתופיות, לפי העניין, רואים כרישום גם לפי סעיף 4(3) לחוק, ותקנות 4 עד 15, 17 ו-18 לא יחולו עליו; לעניין רישום כאמור יראו כיום הרישום את היום שבו הוגשה לרשם החברות או לרשם האגודות השיתופיות, לפי העניין, ההודעה לפי הפקודות האמורות בדבר פרטי השעבוד.

הודעת העברה של רישום מישכון

17. (א) המבקש לרשום במאגר משכון שנרשם לפי תקנות המשכון (סדרי רישום ועיון), התשכ"ז-1967 (להלן – הרישום הישן), ימציא 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)

אצילת סמכויות

19. הרשם רשאי לאצול כל סמכות הנתונה לו לפי תקנות אלה, כולה, מקצתה או בסייגים, לעובד לשכה.

ביטול

20. תקנות התשכ"ז – בטלות.

תחילה

21. תחילתן של תקנות אלה ביום כ' בניסן התשנ"ד (1 באפריל 1994) (להלן – יום התחילה).

הוראות מעבר

22. (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 שניה

(תקנה 14)

אגרה בעד –	בשקלים חדשים
(1)רישום הודעת מישכון ורישום הודעה של המחאת זכות בהתאם לתקנות פשיטת הרגל (סדרי רישום של המחאת זכות), התש"ל-1970, לתקופה–	
(א) עד 5 שנים, לכל שנה	43
(ב) החל בשנה השישית	פטור
(1א) רישום כאמור בפסקה (1)(א) הנעשה בפעולה מקוונת, לתקופה של עד חמש שנים, לכל שנה	37
(2)ביטול מישכון	פטור
(3)שינויים–	
(א) שינוי פרטי חייב, נושה, נכס או בעל נכס	43
(א1) שינוי כאמור בפסקת משנה (א) הנעשה בפעולה מקוונת	37
(ב) שינוי פרט כאמור בפסקת משנה (א) בשל טעות סופר או טעות של הרשם	פטור

(ג) הארכת תקופת מישכון–	
(1)עד 5 שנים, לכל שנה	43
(2)החל בשנה השישית	פטור
(ד) הארכת תקופת משכון כאמור בפסקה (ג)(1) הנעשית בפעולה מקוונת, לכל שנה עד חמש שנים	37
(4)עיון במאגר, כולל קבלת דו"ח, נסח או מסמך אחר וכן אימות מסמך	37
עיון במאגר, כולל הדפסת דוח, נסח או מסמך אחר, באמצעות האינטרנט	12
(5)הודעת העברה	פטור

תוספת שלישית

(תקנה 13ב)

שדר

השדר ייערך במתכונת ws.gov.il של ממשל זמין לפי התקן הבין-לאומי ws-security; הרשם יוודא כי השדר חתום בתעודה אלקטרונית במתכונת האמורה וכי זהות הנושה המורשה לפי התעודה האלקטרונית זהה לפרטי הנושה המורשה בתוכן השדר.

תוספת רביעית

(תקנה 13ח)

אני החתום מטה, שם פרטי _____ שם משפחה _____ בעל תעודת זהות _____ שרשום כחייב במשכון מס' _____ מצהיר בזה כי לא חתמתי על הודעת המשכון / הודעה לשינוי פרטי משכון / הודעה להארכת משכון (*מחק את המיותר), שהעתקה מצורף בזה.

_____ _____

חתימה תאריך

אימות עו"ד אני עורך דין _____ מאשר בזה כי _____ המוכר לי אישית / שזיהה את עצמו בתעודת זהות שמספרה _____, לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו לעיל, וחתם עליה בפניי. תאריך: _____

_____ _____

מס' רישיון וחתימת עורך הדין שם ומען עורך הדין

תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), תשפ"א-2021

תוכן עניינים

סעיף 1	הגדרות	171
סעיף 2	השלמת בניית דירה	171
סעיף 3	אופן מסירת החזקה בדירה	171
סעיף 4	ביטול	171
סעיף 5	תחילה ותחולה	171
סעיף 6	הוראת מעבר	171

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 לעניין 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.

חוק הירושה, תשכ"ה-1965

תוכן עניינים

	פרק ראשון: הוראות כלליות	
סעיף 1	הירושה	177
סעיף 2	היורשים	177
סעיף 3	כשרות לרשת: בני-אדם	177
סעיף 4	כשרות לרשת: תאגידים	177
סעיף 5	פסלות לרשת	177
סעיף 6	הסתלקות היורש מזכותו בעזבון	177
סעיף 6א	הסתלקות בנסיבות מיוחדות – חרבות ברזל	177
סעיף 7	עסקאות אחרות בזכות היורש	178
סעיף 8	עסקאות בירושה עתידה	178
סעיף 8א	צוואות הדדיות	178
סעיף 9	שניים שמתו כאחד	179
סעיף 9א	שניים שמתו כאחד – חרבות ברזל	179
	פרק שני: ירושה על פי דין	
סעיף 10	יורשים מבני המשפחה	179
סעיף 11	זכות הירושה של בן-זוג	179
סעיף 12	סדר העדיפות בין קרובי המוריש	180
סעיף 13	החלקים בעזבון	180
סעיף 14	חליפיו של יורש	180
סעיף 15	יורש שהסתלק	180
סעיף 16	ירושה מכוח אימוץ	180
סעיף 17	זכות הירושה של המדינה	180
	פרק שלישי: ירושה על פי צוואה	
	סימן א': צורת הצוואה	
סעיף 18	צורות הצוואה	180
סעיף 19	צוואה בכתב יד	180
סעיף 20	צוואה בעדים	180
סעיף 21	הפקדת צוואה	180
סעיף 22	צוואה בפני רשות	181
סעיף 23	צוואה בעל-פה	181
סעיף 24	פסלות עדים	181
סעיף 25	קיום צוואה על אף פגם או חסר בצורתה	181
	סימן ב': תוקף הצוואה	
סעיף 26	כשרות לצוות	181
סעיף 27	חופש לצוות	182
סעיף 28	הצוואה מעשה אישי	182
סעיף 29	מסירת קביעה וסמכות בחירה	182
סעיף 30	אונס איום וכו'	182
סעיף 31	אי-ביטול של צוואה פגומה	182
סעיף 32	טעות סופר וכו'	182
סעיף 33	צוואה סתומה וכו'	182
סעיף 34	צוואה בלתי חוקית וכו'	182
סעיף 35	צוואה לטובת עדים וכו'	182
סעיף 36	ביטול על ידי המצווה	182
סעיף 37	תחולה	182

סעיף 38	ביטול מקצת הצוואה	182
סעיף 39	הצורך בצו קיום צוואה	182
	סימן ג': הוראות הצוואה	
סעיף 40	נושא הצוואה	182
סעיף 41	יורש במקום יורש	183
סעיף 42	יורש אחר יורש	183
סעיף 43	יורש על תנאי דוחה	183
סעיף 44	יורש על תנאי מפסיק	183
סעיף 45	חיובי יורש	183
סעיף 46	צוואה וירושה על פי דין	183
סעיף 47	מנה וחלק בעזבון	183
סעיף 48	יורשים שלא נקבעו חלקיהם	183
סעיף 49	חליפו של זוכה על פי צוואה	183
סעיף 50	יורש פסול ויורש שהסתלק	183
סעיף 51	מנה של נכס מסויים	184
סעיף 52	מנה של נכס בלתי מסויים	184
סעיף 53	כפיפות להוראות הצוואה	184
סעיף 54	פירוש הצוואה	184
סעיף 55	מעין צוואה	184
	פרק רביעי: מזונות מן העזבון	
סעיף 56	הזכות למזונות	184
סעיף 57	גדרי הזכות למזונות	184
סעיף 58	הוצאות הכשרה למשלח יד	184
סעיף 59	קביעת המזונות	184
סעיף 60	בקשה לקביעת המזונות	185
סעיף 61	דרכי סיפוק המזונות	185
סעיף 62	גילוי עובדות ושינוי נסיבות	185
סעיף 63	הרחבת העזבון לצרכי מזונות	185
סעיף 64	סדר העדיפויות בין הזכאים	186
סעיף 65	עסקאות בזכות למזונות	186
	פרק חמישי: צו ירושה וצו קיום צוואה	
סעיף 65א	ממונה ארצי ורשמים לעניני ירושה	186
סעיף 66	הצהרה על זכויות היורשים	186
סעיף 67	הגשת התנגדויות	186
סעיף 67א	מתן צו ירושה וצו קיום על ידי בית המשפט	186
סעיף 68	ראיות	186
סעיף 69	תכנם של צו ירושה וצו קיום	187
סעיף 70	שינויים לאחר מות המוריש	187
סעיף 71	כוחם של צו ירושה וצו קיום	187
סעיף 72	תיקון וביטול של צו ירושה ושל צו קיום	187
סעיף 73	הגנת רוכש בתום לב	187
סעיף 73א	סמכויות הממונה הארצי ומשנהו	187
סעיף 73ב	אי-תלות	187
סעיף 73ג	סמכויות חקירה	187
סעיף 73ד	מרשם ארצי	187
סעיף 74	הוצאות	187
סעיף 75	מסירת צוואה לרשם לעניני ירושה	187
סעיף 76	הודעה על צוואה	187

	פרק שישי: הנהלת העזבון וחלוקתו	
	סימן א': שמירת העזבון	
סעיף 77	אמצעים לשמירת העזבון	188
	סימן ב': מנהל עזבון	
סעיף 78	מינוי מנהל עזבון	188
סעיף 79	כשרות להתמנות	188
סעיף 80	הסכמה	188
סעיף 81	הוראות המוריש	188
סעיף 81א	הליכים בבית המשפט	188
סעיף 82	תפקידים	188
סעיף 83	הוראות בית-משפט	188
סעיף 84	פרטת עזבון	188
סעיף 85	שומה	188
סעיף 85א	השקעת כספים	188
סעיף 86	חשבונות ודיווח ליורשים	188
סעיף 87	דיווח לאפוטרופוס הכללי	189
סעיף 88	אחריות	189
סעיף 89	ערובה	189
סעיף 90	מימוש הערובה	189
סעיף 91	שכר	189
סעיף 92	פקיעת המשרה	189
סעיף 93	מנהלים אחדים	189
סעיף 94	הגנת צד שלישי	189
סעיף 95	הוראות המוריש	190
סעיף 96	האפוטרופוס הכללי כמנהל עזבון	190
	סימן ג': ניהול העזבון על ידי מנהל עזבון	
סעיף 97	סמכויות מנהל העזבון	190
סעיף 98	כינוס נכסי העזבון	190
סעיף 99	הזמנת נושים	190
סעיף 100	במה מסלקים חובות העזבון	190
סעיף 101	חובות מובטחים	190
סעיף 102	חובות בעתיד וחובות על תנאי	190
סעיף 103	הוצאות ניהול העזבון	190
סעיף 104	סדר עדיפות בין חובות העזבון	190
סעיף 105	בירורם וסילוקם של חובות	191
סעיף 106	פשיטת רגל של העזבון	191
	סימן ד': חלוקת העזבון על ידי מנהל עזבון	
סעיף 107	מועד החלוקה	191
סעיף 108	מגורים וכלכלה לזמן מעבר	191
סעיף 109	נושא החלוקה	191
סעיף 110	חלוקה על פי הסכם	191
סעיף 111	חלוקה על פי צו בית-המשפט	192
סעיף 112	חלוקת נכס כנגד נכס	192
סעיף 113	נכסים שאינם ניתנים לחלוקה	192
סעיף 114	משק חקלאי	192
סעיף 115	דירת המגורים	192
סעיף 116	חלוקה על-פי הגרלה	192
סעיף 117	תיאום הזכויות של יורשים אחדים	192

סעיף 118	פרטת חלוקה	193
סעיף 119	חלוקה נוספת	193
סעיף 120	תיקון חלוקה	193
	סימן ה': ניהול העזבון וחלוקתו על ידי היורשים	
סעיף 121	הוראה כללית	193
סעיף 122	יורשים אחדים	193
סעיף 123	הזמנת נושים	193
סעיף 124	סילוק חובות	193
סעיף 125	חלוקת העזבון	193
	סימן ה'1: הליך חלופי לסילוק חובות מכספי העיזבון בלא מינוי מנהל עיזבון ושלא בידי היורשים	
סעיף 125א	הגדרות – סימן ה'1	193
סעיף 125ב	העברת כספי עיזבון לרשות בהתאם לפנייה לגביית חוב	194
סעיף 125ג	פנייה לגביית חוב	194
סעיף 125ד	פרסום ומשלוח הודעה על כוונה לבצע פנייה לגביית חוב	195
סעיף 125ה	התנגדות לגביית חוב חלוט מכספי העיזבון	195
סעיף 125ו	הפסקת הליך חלופי לסילוק חוב חלוט מכספי עיזבון	195
סעיף 125ז	פניות נוספות לגביית חוב	195
סעיף 125ח	השבה	196
סעיף 125ט	פטור מאחריות	196
סעיף 125י	תחולת הוראות מפקודת המסים (גבייה)	196
סעיף 125יא	שינוי הסכום המרבי	196
סעיף 125יב	שמירת דינים	196
	סימן ו': אחריות היורשים לחובות העזבון	
סעיף 126	אחריות בנכסי העזבון	196
סעיף 127	אחריות כדי מה שקיבל	196
סעיף 128	אחריות כדי כל העזבון	196
סעיף 129	אחריות במקרים מיוחדים	196
סעיף 130	דין העברה ושעבוד של חלק בעזבון	196
סעיף 131	אחריות של הזוכה במנה	196
סעיף 132	אחריות לחוב כולו או לחלק ממנו	196
סעיף 133	פטור מאחריות	197
סעיף 134	חלוקת נטל החובות בין היורשים לבין עצמם	197
	פרק שביעי: משפט בין-לאומי פרטי	
סעיף 135	הגדרה	197
סעיף 136	סמכות בתי-המשפט הישראליים	197
סעיף 137	ברירת הדין	197
סעיף 138	דין נכסים מסויימים	197
סעיף 139	כשרות לצוות	197
סעיף 140	צורת הצוואה	197
סעיף 141	מיון מונחים	197
סעיף 142	דין-חוץ המפנה אל דין אחר	197
סעיף 143	דין-חוץ שאין נזקקים לו	197
סעיף 144	סייג לתחולת דין-חוץ	197
	פרק שמיני: הוראות שונות	
סעיף 145	דין יורש יחיד	197
סעיף 146	ירושה במקרים מסויימים	197
סעיף 147	דין תשלומים על פי ביטוח וכו'	197

סעיף 148	שמירת דיני משפחה	198
סעיף 149	ביטול "מירי"	198
סעיף 150	עצמאות החוק	198
סעיף 151	בית המשפט המוסמך	198
סעיף 151א	ערעור על החלטת רשם לעניני ירושה	198
סעיף 152		198
סעיף 153	הצדדים לדיון	198
סעיף 154	אפוטרופסות לעניני ירושה	198
סעיף 155	שיפוט בתי-דין דתיים	198
סעיף 156	ביטולים	198
סעיף 157	הוראות מעבר	198
סעיף 158	דין צוואות קודמות	198
סעיף 159	הליכים תלויים	199
סעיף 160	ביצוע ותקנות ושינוי התוספת הראשונה והתוספת השנייה	199
סעיף 161	תחולה	199
	תוספת ראשונה	199
סעיף (1)		
סעיף (2)		
סעיף (3)		
	תוספת שנייה	199
סעיף (1)		
סעיף (2)		
סעיף (3)		
סעיף (4)		

פרק ראשון: הוראות כלליות

הירושה

1. במות אדם עובר עזבונו ליורשיו.

היורשים

2. היורשים הם יורשים על פי דין או זוכים על פי צוואה; הירושה היא על פי דין זולת במידה שהיא על פי צוואה.

כשרות לרשת: בני-אדם

3. (א) כל מי שהיה בחיים במות המוריש כשר לרשת אותו.

(ב) מי שנולד תוך 300 יום לאחר מות המוריש, דינו כדין מי שהיה בחיים במות המוריש, זולת אם הוכח שהורתו היתה אחרי כן.

(ג) לענין זכויות הירושה של ילד אין נפקא מינה אם בשעת לידתו היו הוריו נשואים זה לזה, ואם לא.

כשרות לרשת: תאגידים

4. תאגיד כשר לרשת אם במות המוריש היה כשר לזכות בנכסים או אם נעשה כשר לזכות בנכסים תוך שנה ממתן צו קיום הצוואה; בית המשפט רשאי להאריך תקופה זו בשנה נוספת.

פסלות לרשת

5. (א) אלה פסולים לרשת את המוריש:

(1) מי שגרם, במתכוון או באדישות, למותו של המוריש;

(1א) מי שהורשע על שניסה לגרום למותו של המוריש;

(2) מי שהורשע על שהעלים או שהשמיד את צוואתו האחרונה של המוריש, או שזייף אותה, או שתבע על פי צוואה מזוייפת.

(ב) מי שהורשע על שניסה לגרום למות המוריש והמוריש מחל לו, בכתב או על ידי עשיית צוואה לטובתו, חוזר ונעשה כשר לרשת את המוריש.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), בית המשפט רשאי, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, לקבוע כי הפסלות לרשת תחול רק על חלק מהזכות לרשת את המוריש או שלא תחול כלל על מי שמתקיים בו האמור באותו סעיף קטן, בהתחשב בנסיבות ההמתה או ההרשעה, לפי העניין, אם שוכנע כי היה זה רצון המוריש.

(ד) הוראות סעיף קטן (א)(1) לא יחולו על יורש שהוכיח ברמת ההוכחה הנדרשת במשפט אזרחי, כי מתקיימות נסיבות של סייג לפליליות המעשה לפי סימן ב' לפרק ה'1 לחוק העונשין, התשל"ז-1977.

(ה) בית המשפט רשאי להורות שיורש לא יהיה רשאי לעשות פעולה בנכסי העיזבון שיש בה כדי לשנות את מצב הזכויות בנכסים, לרבות משיכה, העברה, מכירה, הענקת מתנה, שעבוד או עיקול, עד להכרעת הדין בהליך הפלילי או עד להחלטת בית המשפט כאמור בסעיפים קטנים (א) עד (ד), לפי העניין.

הסתלקות היורש מזכותו בעזבון

6. (א) לאחר מות המוריש וכל עוד לא חולק העזבון רשאי יורש, בהודעה בכתב לרשם לעניני ירושה, או לבית המשפט כאשר הענין הועבר אליו לפי סעיף 67א, להסתלק מחלקו בעזבון, כולו או מקצתו, או ממנה שהוא זכאי לה על פי צוואה, כולה או מקצתה.

(ב) מי שהסתלק מחלקו בעזבון, רואים אותו במידה שהסתלק כאילו לא היה יורש מלכתחילה; אין הסתלקות לטובת אדם אחר, אלא לטובת בן-זוגו, ילדו או אחיו של המוריש.

(ג) הסתלקות של קטין ושל מי שהוכרז פסול-דין טעונה אישור בית המשפט.

(ד) הסתלקות על תנאי – בטלה.

(ה) בחוק זה, "רשם לעניני ירושה" – כמשמעותו בסעיף 65א.

הסתלקות בנסיבות מיוחדות – חרבות ברזל

6א. (א) על אף האמור בסעיף 6, יורש של מי מהמנויים להלן רשאי להסתלק מחלקו בעיזבון גם לטובת בני משפחה של מוריש המנויים בסעיף 10 וכן לטובת בן זוגו לשעבר של המוריש ולטובת ילדו או לטובת ילד שהמוריש ראה אותו כילדו, אם המוריש מת בתקופה האמורה בהגדרה "פעולות המלחמה":

(1) מי שמת בפעולות האיבה או בפעולות המלחמה;

(2) חייל שנספה במערכה כהגדרתו בחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), התשי"י-1950;

(3) מי שהיה זכאי לתגמולים לפי פרק י"ג1 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995;

(4) שוטר כהגדרתו בחוק המשטרה (נכים ונספים), התשמ"א-1981;

(5) סוהר כהגדרתו בחוק שירות בתי הסוהר (נכים ונספים), התשמ"א-1981;

(6) שומר כהגדרתו בסעיף 6א לחוק הרשויות המקומיות (הסדרת השמירה), התשכ"א-1961.

(ב) השר רשאי, בצו, להאריך את התקופה האמורה בהגדרה "פעולות המלחמה" בתקופות נוספות שלא יעלו על שנה בכל פעם.

(ג) בסעיף זה – "ההכרזה על מצב מיוחד בעורף" – ההכרזה על מצב מיוחד בעורף כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, מיום כ"ב בתשרי התשפ"ד (7 באוקטובר 2023); "פעולות האיבה" – פעולות האיבה שאירעו בתקופה שמיום כ"ב בתשרי התשפ"ד (7 באוקטובר 2023) עד תום תקופת תוקפה של ההכרזה על מצב מיוחד בעורף; "פעולות המלחמה" – הפעולות הצבאיות המשמעותיות שאירעו בתקופה שמיום כ"ב בתשרי התשפ"ד (7 באוקטובר 2023) ועד שנה מתום תקופת תוקפה של ההכרזה על מצב מיוחד בעורף; "הפעולות הצבאיות המשמעותיות" – הפעולות הצבאיות המשמעותיות שעליהן החליטה ועדת השרים לענייני ביטחון לאומי לפי סעיף 40 לחוק-יסוד: הממשלה, והודיעה לגביהן לוועדת החוץ והביטחון של הכנסת ביום כ"ג בתשרי התשפ"ד (8 באוקטובר 2023).

עסקאות אחרות בזכות הירוש

7. (א) לאחר מות המוריש וכל עוד לא חולק העזבון רשאי יורש, בהסכם שבכתב, להעביר או לשעבד את חלקו בעזבון, כולו או מקצתו, ורשאים נושי היורש לעקל חלקו בעזבון.

(ב) העברה ושעבוד כאמור מצד קטין ומצד מי שהוכרז פסול-דין טעונים אישור בית המשפט.

(ג) העברה, שעבוד או עיקול כאמור אינם מקנים זכויות אלא כדי המגיע ליורש בחלוקת העזבון; הם שוללים מן היורש את הזכות להסתלק מחלקו בעזבון.

(ד) זכותו של יורש בנכס מסויים מנכסי העזבון אינה ניתנת להעברה, לשעבוד או לעיקול כל עוד לא חולק העזבון.

עסקאות בירושה עתידה

8. (א) הסכם בדבר ירושתו של אדם וויתור על ירושתו שנעשו בחייו של אותו אדם – בטלים.

(ב) מתנה שאדם נותן על מנת שתוקנה למקבל רק לאחר מותו של הנותן, אינה בת-תוקף אלא אם נעשתה בצוואה לפי הוראות חוק זה.

צוואות הדדיות

8א. (א) בני זוג רשאים לערוך צוואות מתוך הסתמכות של בן הזוג האחד על צוואת בן הזוג האחר; צוואות כאמור יכולות להיעשות בין אם הזוכה על פי כל אחת מהצוואות הוא בן הזוג ובין אם הוא גורם שלישי, בין בשני מסמכים שנערכו באותה עת ובין במסמך אחד (בסעיף זה – צוואות הדדיות).

(ב) לביטול צוואה הדדית לא יהיה תוקף אלא אם כן יתקיים אחד מאלה:

(1) בחייהם של שני בני הזוג – המצווה המבקש לבטל את צוואתו ימסור הודעה בכתב על ביטול הצוואה למצווה השני; נמסרה הודעה כאמור, בטלות הצוואות ההדדיות של שני המצווים;

(2) לאחר מות אחד מבני הזוג –

(א) כל עוד לא חולק העיזבון – בן הזוג שנותר בחיים ומבקש לבטל את צוואתו יסתלק שלא לטובתו, לטובת ילדו או לטובת אחיו של המוריש, מכל מנה או מכל חלק בעיזבון שהוא אמור לקבל לפי הצוואה ההדדית של המצווה שמת;

(ב) לאחר חלוקת העיזבון – בן הזוג שנותר בחיים ומבקש לבטל את צוואתו ישיב את כל שירש לפי הצוואה ההדדית לעיזבון, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה – ישיב את שווי המנה או החלק בעיזבון שירש;

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו אם אין בצוואות ההדדיות הוראה אחרת, ואולם הוראה השוללת לחלוטין את הזכות לבטל את הצוואה בחיי שני בני הזוג – בטלה.

שניים שמתו כאחד

9. (א) מתו שניים או יותר ולא נקבע מי מהם מת תחילה, יהיו הזכויות בעזבונו של כל אחד מהם לפי כללים אלה:

(1) היה אחד התובעים יורש-ודאי ותובע אחר היה יורש-ספק, עדיף התובע שהוא יורש-ודאי;

(2) היו שני התובעים יורשי-ספק, עדיף התובע שהוא בן-זוגו או קרובו של המוריש שאת עזבונו מחלקים;

(3) בין תובעים אחדים באותה דרגת עדיפות יחולק העזבון, באין צוואה, לפי כללי החלוקה שבירושה על פי דין.

(ב) בסעיף זה, "יורש-ודאי" – מי שהיה יורש בין אם האחד ובין אם האחר מת תחילה; "יורש-ספק" – מי שהיה יורש רק אם אחד מהם מת תחילה.

שניים שמתו כאחד – חרבות ברזל

9א. (א) מתו בני משפחה שאחד או יותר מהם מתו בפעולות האיבה או בפעולות המלחמה, ומותם היה בתקופה שמיום כ"ב בתשרי התשפ"ד (7 באוקטובר 2023) עד יום כ"ג בתשרי התשפ"ד (8 באוקטובר 2023), יראו אותם כמי שלא ניתן לקבוע מי מהם מת תחילה, לפי סעיף 9.

(ב) על אף האמור בסעיף 9(א), הרשם לענייני ירושה או בית המשפט, לפי העניין, רשאי לנקוט פעולות כמפורט להלן, לגבי עיזבון של מי שמת כאמור בסעיף קטן (א):

(1) לאשר חלוקה אחרת בין היורשים, אם יורשי הוודאי הסכימו לה; ובהיעדר יורשי ודאי – לאשר חלוקה אחרת שהסכימו לה יורשי הספק, שהם בן זוגו או קרובו של המוריש;

(2) לקבוע חלוקה אחרת בין היורשים, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לרבות בשל טיב היחסים במשפחה והתנהלותה או בשל התחקות אחר רצון המוריש, ובלבד שלא ייקבע כאמור בשל סדר הפטירה של בני המשפחה.

(ג) יראו בני משפחה שמתו בפעולות האיבה או בפעולות המלחמה כמי שלא ניתן לקבוע מי מהם מת תחילה, ויחולו לגבי עיזבונם הוראות סעיף קטן (ב), אלא אם כן ידוע לגבי מי מהם שהיה בחיים לאחר התקופה האמורה בסעיף קטן (א).

(ד) בסעיף זה – "יורשים" – יורשי ודאי ויורשי ספק; "פעולות האיבה" ו"פעולות המלחמה" – כהגדרתן בסעיף 6א.

פרק שני: ירושה על פי דין

יורשים מבני המשפחה

10. יורשים על פי דין הם:

(1) מי שהיה במות המוריש בן-זוגו;

(2) ילדי המוריש וצאצאיהם, הוריו וצאצאיהם, הורי הוריו וצאצאיהם (בחוק זה – קרובי המוריש);

זכויות הירושה שלהם יהיו לפי האמור בפרק זה.

זכות הירושה של בן-זוג

11. (א) בן-זוגו של המוריש נוטל את המיטלטלין, כולל מכונית נוסעים, השייכים, לפי המקובל ולפי הנסיבות, למשק הבית המשותף, ונוטל משאר העזבון –

(1) אם הניח המוריש ילדים או צאצאיהם או הורים – חצי;

(2) אם הניח המוריש אחים או צאצאיהם או הורי הורים – שני שלישים, ובלבד שאם ערב מותו של המוריש היה בן הזוג נשוי לו שלוש שנים או יותר וגר עמו אותה שעה בדירה הכלולה, כולה או חלקה, בעזבון, יטול בן-הזוג את כל חלקו של המוריש בדירה האמורה, ושני שלישים מהנותר משאר העזבון.

(ב) אם לא הניח המוריש קרוב מן המנויים בסעיף קטן (א), יורש בן הזוג את העזבון כולו.

(ג) המגיע לבן-זוג על פי עילה הנובעת מקשר האישות, ובכלל זה מה שאשה מקבלת על פי כתובה, ינוכה מחלקו בעזבון; הוראה זו לא תחול על מה שמגיע לבן זוג לפי חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973, או לפי הסכם ממון כמשמעותו באותו חוק, ואינה באה לפגוע בזכותו של בן-זוג לקבל מן העזבון מה שהמוריש קיבל לרגל הנישואין על מנת להחזירו כשיפקעו.

סדר העדיפות בין קרובי המוריש

12. ילדי המוריש קודמים להוריו, הוריו קודמים להורי הוריו.

החלקים בעזבון

13. ילדי המוריש חולקים ביניהם בשווה, וכן חולקים הורי המוריש ביניהם והורי הוריו ביניהם.

חליפיו של יורש

14. (א) ילדו של מוריש שמת לפניו והשאיר ילדים, הילדים יורשים במקומו, ועל דרך זו יורשים ילדים של כל אחד מקרובי המוריש שמת לפניו; הוראות אלה לא יחולו כאשר המוריש הניח בן זוג וכן הורים או הורי הורים כאמור בסעיף 11(א), או אחד מאלה.

(ב) ילדים היורשים לפי סעיף קטן (א) חולקים ביניהם בשווה מה שירשו בדרך זו.

(ג) ילדו או צאצא ילדו של מוריש שנמצא פסול לרשת והשאיר ילדים, הילדים יורשים במקומו; ואולם, בית המשפט רשאי לקבוע שהילדים לא יירשו במקומו של הפסול לרשת, אם שוכנע שהיה זה רצון המוריש שלא יירשו.

(ד) קרוב של מוריש שאינו ילדו או צאצא ילדו שנמצא פסול לרשת והשאיר ילדים, הילדים אינם יורשים במקומו; ואולם, בית המשפט רשאי לקבוע שהילדים יירשו במקומו של הפסול לרשת, אם שוכנע שהיה זה רצון המוריש.

יורש שהסתלק

15. מי שהסתלק מחלקו בעזבון שלא לטובת בן-זוגו, ילדו או אחיו של המוריש, חלקו מתווסף לשאר היורשים על פי חלקיהם.

ירושה מכוח אימוץ

16. (א) מי שאומץ כדין יורש את מאמצו כאילו היה ילדו, וכן יורשים את המאמץ צאצאי המאומץ; המאמץ יורש את המאומץ כאילו היה הורהו.

(ב) המאומץ וצאצאיו זוכים על פי דין בעזבונם של קרובי המאמץ כאילו היו יורשים, וקרובי המאמץ זוכים על פי דין בעזבונו של המאומץ כאילו היו יורשים.

(ג) המאומץ וצאצאיו יורשים את קרובי המאומץ, אולם הורי המאומץ והורי הוריו וצאצאיהם אינם יורשים את המאומץ.

זכות הירושה של המדינה

17. (א) באין יורש לפי הסעיפים 10 עד 16, תירש המדינה כיורשת על פי דין.

(ב) מה שירשה המדינה לפי סעיף זה ישמש למטרות חינוך, מדע, בריאות וסעד, אולם רשאי שר האוצר להעניק מנכסי העזבון או לשלם, בתחום שוויים של נכסי העזבון שהגיעו לידי המדינה אחרי סילוק חובות העזבון, תשלום חד-פעמי או תשלומים חוזרים –

(1) לאדם שערב מות המוריש היה מחסורו על המוריש;

(2) לאדם או לתאגיד שערב מות המוריש היה מחסורו של המוריש עליו;

(3) לבן-משפחתו של המוריש או של בן-זוגו שאינו מיורשיו על פי דין.

פרק שלישי: ירושה על פי צוואה

סימן א': צורת הצוואה

צורות הצוואה

18. צוואה נעשית בכתב יד, בעדים, בפני רשות או בעל-פה.

צוואה בכתב יד

19. צוואה בכתב יד תיכתב כולה ביד המצווה, תישא תאריך כתוב בידו ותיחתם בידו.

צוואה בעדים

20. צוואה בעדים תהיה בכתב, תצויין בתאריך ותיחתם ביד המצווה בפני שני עדים לאחר שהצהיר בפניהם שזו צוואתו; העדים יאשרו באותו מעמד בחתימת ידם על פני הצוואה שהמצווה הצהיר וחתם כאמור.

הפקדת צוואה

21. (א) מי שעשה צוואה בכתב יד או בעדים רשאי להפקידה אצל רשם לעניני ירושה; ההפקדה תהיה במסירת הצוואה על ידי המצווה עצמו לרשם לעניני ירושה.

(ב) צוואה שהופקדה ונשמרה בפקדון לפי סעיף זה עד מותו של המצווה תהיה ראיה לכאורה שהאדם הנקוב בה כמצווה עשה את הצוואה ושנעשתה לכל המאוחר ביום ההפקדה.

(ג) אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המצווה לקבל בחזרה בכל עת צוואה שהפקיד.

צוואה בפני רשות

22. (א) צוואה בפני רשות תיעשה על ידי המצווה באמירת דברי הצוואה בעל-פה בפני שופט, רשם של בית משפט או רשם לעניני ירושה, או בפני חבר של בית דין דתי, כמשמעותו בסעיף 155, או בהגשת דברי הצוואה בכתב, על ידי המצווה עצמו, לידי שופט או רשם של בית משפט, רשם לעניני ירושה או חבר בית דין דתי כאמור.

(ב) דברי הצוואה כפי שנרשמו על ידי השופט, הרשם של בית המשפט, הרשם לעניני ירושה או חבר בית הדין הדתי או כפי שהוגשו לידו, ייקראו בפני המצווה, הוא יצהיר שזו צוואתו, והשופט, הרשם של בית המשפט, הרשם לעניני ירושה או חבר בית הדין הדתי יאשר בחתימתו על פני הצוואה שהיא נקראה ושהמצווה הצהיר כאמור.

(ג) נכתבה הצוואה בלשון שהמצווה אינו שומע, תיקרא בפניו בתרגום ללשון שהוא שומע, והמתרגם יאשר זאת על פני הצוואה.

(ד) במקום קריאת הצוואה או תרגומה בפני המצווה יכולה לבוא קריאתה או קריאת תרגומה על ידי המצווה עצמו.

(ה) צוואה שנעשתה בפני רשות מותר להפקידה אצל רשם לעניני ירושה.

(ו) צוואה בפני רשות תהיה ראיה לכאורה שהאדם הנקוב בה כמצווה עשה את הצוואה ושנעשתה ביום ובמקום הנקובים בה כיום העשיה ומקומה.

(ז) לענין סעיף זה דין נוטריון כדין שופט.

צוואה בעל-פה

23. (א) שכיב מרע וכן מי שרואה עצמו, בנסיבות המצדיקות זאת, מול פני המוות, רשאי לצוות בעל-פה בפני שני עדים השומעים לשונו.

(ב) דברי המצווה, בציון היום והנסיבות לעשיית הצוואה, יירשמו בזכרון דברים שייחתם בידי שני העדים ויופקד על ידיהם אצל רשם לעניני ירושה; רישום, חתימה והפקדה כאמור ייעשו ככל האפשר בסמוך לאחר שניתן לעשותם.

(ג) צוואה בעל-פה בטלה כעבור חודש ימים לאחר שחלפו הנסיבות שהצדיקו עשייתה והמצווה עודנו בחיים.

פסלות עדים

24. קטין ומי שהוכרז פסול-דין אינם כשרים להיות עדים לעשיית צוואה לפי סימן זה.

קיום צוואה על אף פגם או חסר בצורתה

25. (א) התקיימו מרכיבי היסוד בצוואה, ולא היה לרשם לענייני ירושה או לבית המשפט, לפי העניין, ספק כי היא משקפת את רצונו החופשי והאמיתי של המצווה, רשאי הוא, בהחלטה מנומקת, לקיימה אם אף נפל פגם בפרט מן הפרטים או בהליך מן ההליכים המפורטים בסעיפים 19, 20, 22 או 23 או בכשרות העדים, או בהעדר פרט מן הפרטים או הליך מן ההליכים כאמור.

(ב) בסעיף זה "מרכיבי היסוד בצוואה" הם:

(1) בצוואה בכתב יד כאמור בסעיף 19 הצוואה כולה כתובה בכתב ידו של המצווה;

(2) בצוואה בעדים כאמור בסעיף 20 – הצוואה בכתב והמצווה הביאה בפני שני עדים;

(3) בצוואה בפני רשות כאמור בסעיף 22 – הצוואה נאמרה בפני רשות או הוגשה לרשות, על ידי המצווה עצמו;

(4) בצוואה בעל פה כאמור בסעיף 23 – הצוואה נאמרה על ידי המצווה עצמו בפני שני עדים השומעים את לשונו בעת שהיה שכיב מרע או בעת שראה את עצמו, בנסיבות המצדיקות זאת, מול פני המוות.

סימן ב': תוקף הצוואה

כשרות לצוות

26. צוואה שנעשתה על ידי קטין או על ידי מי שהוכרז פסול-דין או שנעשתה בשעה שהמצווה לא ידע להבחין בטיבה של צוואה – בטלה.

חופש לצוות

27. (א) התחייבות לעשות צוואה, לשנותה או לבטלה או שלא לעשות אחת מאלה – אינה תופסת.

(ב) הוראת צוואה השוללת או מגבילה את זכות המצווה לשנות את הצוואה או לבטלה – בטלה.

הצוואה מעשה אישי

28. (א) אין צוואה נעשית אלא על ידי המצווה עצמו.

(ב) הוראת צוואה התולה תקפה ברצונו של אדם שאינו המצווה – בטלה.

מסירת קביעה וסמכות בחירה

29. אין המצווה יכול למסור לאחר את קביעת האדם שיזכה מן העזבון או את קביעת החלק היחסי או המנה שאדם יזכה בהם; אולם אם ציין המצווה בצוואה אנשים שמתוכם יש לבחור זוכה, או ציין נכסים שמתוכם יש לבחור מנה, רשאי לבחור מי שהמצווה קבעו לכך בצוואתו; ואם לא קבע המצווה, או שקבע והבחירה לא נעשתה תוך זמן סביר, יבחר בית המשפט או אדם שיקבע בית המשפט.

אונס איום וכו'

30. (א) הוראת צוואה שנעשתה מחמת אונס, איום, השפעה בלתי הוגנת, תחבולה או תרמית – בטלה.

(ב) הוראת צוואה שנעשתה מחמת טעות – אם אפשר לקבוע בבירור מה היה המצווה מורה בצוואתו אילמלא הטעות, יתקן בית המשפט לפי זה את דברי הצוואה; אם אי-אפשר לעשות כן – בטלה הוראת הצוואה.

אי-ביטול של צוואה פגומה

31. עברה שנה מהיום שהאונס, האיום, ההשפעה הבלתי הוגנת או התחבולה חדלו לפעול על המצווה, או מהיום שנודע למצווה על התרמית או הטעות, והיה בידי המצווה לבטל את הצוואה ולא עשה כן, לא יהיה עוד באותו פגם כדי ביטול הוראת הצוואה או תיקונה.

טעות סופר וכו'

32. נפלה בצוואה טעות סופר או טעות בתיאורו של אדם או של נכס, בתאריך, במספר, בחשבון או כיוצא באלה, ואפשר לקבוע בבירור את כוונתו האמיתית של המצווה, יתקן את הטעות הרשם לעניני ירושה, או בית המשפט כאשר הענין הועבר אליו לפי סעיף 67א.

צוואה סתומה וכו'

33. הוראת צוואה שאין לראות מתוכה למי ציווה המצווה או מה ציווה או שאין להבין משמעותה – בטלה.

צוואה בלתי חוקית וכו'

34. הוראת צוואה שביצועה בלתי חוקי, בלתי מוסרי או בלתי אפשרי – בטלה.

צוואה לטובת עדים וכו'

35. הוראת צוואה, פרט לצוואה בעל-פה, המזכה את מי שערך אותה או היה עד לעשייתה או לקח באופן אחר חלק בעריכתה, והוראת צוואה המזכה בן-זוגו של אחד מאלה – בטלה.

ביטול על ידי המצווה

36. (א) המצווה רשאי לבטל צוואתו, אם על ידי ביטול במפורש באחת הצורות לעשיית צוואה, ואם על ידי השמדת הצוואה; השמיד המצווה את הצוואה, חזקה עליו שהתכוון בכך לבטלה.

(ב) צוואה חדשה, אף אם אין בה ביטול מפורש של צוואה קודמת, רואים אותה כמבטלת את הקודמת במידה שהוראות הצוואה החדשה סותרות את הוראות הצוואה הקודמת, זולת אם אין בצוואה החדשה אלא הוספה על האמור בצוואה הקודמת.

תחולה

37. לענין סימן זה "הוראת צוואה" – גם הצוואה כולה, חלק ממנה ותנאי מתנאיה במשמע.

ביטול מקצת הצוואה

38. (א) נקבע בצוואה דבר בלתי חוקי, בלתי מוסרי או בלתי אפשרי כתנאי לזכיה או כחיוב לפי סעיף 45, בטל התנאי או החיוב, ואין בכך כדי לבטל את הזכיה שהיתה מותנית או שהחיוב היה מוטל עליה.

(ב) בטלים חלק, הוראה או תנאי של צוואה שלא כאמור בסעיף קטן (א), אין בכך כדי לבטל שאר חלקיה, הוראותיה או תנאיה אלא במידה שנראה לבית המשפט שהם קשורים קשר בל ינתק במה שבטל או שהמצווה לא היה רוצה בהם בלעדיו.

הצורך בצו קיום צוואה

39. אין לתבוע זכויות על פי צוואה ואין להיזקק לה כצוואה אלא אם ניתן עליה צו קיום לפי הוראות הפרק החמישי.

סימן ג': הוראות הצוואה

נושא הצוואה

40. אדם רשאי לצוות לאחד או לאחדים –

(1) כל עזבונו או חלק יחסי מכל עזבונו;

(2) נכס מנכסי עזבונו או טובת הנאה מעזבונו (בחוק זה – מנה).

יורש במקום יורש

41. (א) המצווה רשאי לצוות לשניים על מנת שיזכה השני אם לא זכה הראשון; השני יזכה אם מת הראשון לפני המצווה או שנמצא פסול לרשת או שהסתלק מן המגיע לו שלא לטובת בן-זוגו, ילדו או אחיו של המוריש.

(ב) זכה השני, דינו כדין מי שהמצווה ציווה לו לכתחילה.

(ג) על דרך זו רשאי המצווה לצוות גם ליותר משניים.

יורש אחר יורש

42. (א) המצווה רשאי לצוות לשניים על מנת שיזכה השני אחרי שזכה הראשון; השני יזכה במות הראשון או בהתקיים התנאי או בהגיע המועד שנקבע לכך בצוואה, הכל לפי המוקדם יותר.

(ב) הראשון רשאי לעשות במה שקיבל כבתוך שלו, והשני לא יזכה אלא במה ששייר הראשון; אולם אין הראשון יכול לגרוע מזכותו של השני על ידי צוואה.

(ג) השני יזכה אם היה כשר לרשת את המצווה בשעת זכייתו, אף אם לא היה כשר לכך במות המצווה; מת השני לפני שעת זכייתו או שנמצא פסול לרשת או שהסתלק מן המגיע לו, הוראת הצוואה לטובתו מתבטלת.

(ד) הוראת צוואה על דרך זו ליותר משניים – בטלה, זולת הוראה לטובתו של מי שהיה בחיים בשעת עשיית הצוואה.

יורש על תנאי דוחה

43. (א) המצווה רשאי לצוות שיורש יזכה בהתקיים תנאי או בהגיע מועד.

(ב) לא נתקיים התנאי או לא הגיע המועד לפני מות המצווה, יתנהל העזבון על ידי מנהל עזבון עד שיתקיים התנאי או שיגיע המועד או עד שיתברר שהתנאי לא יוכל עוד להתקיים; והוא הדין כשציווה המצווה לתאגיד שעדיין אינו כשר לרשת בהתאם לסעיף 4.

(ג) לא קבע המצווה מי יזכה אם יתברר שהתנאי לא יוכל עוד להתקיים, יזכו היורשים על פי דין.

יורש על תנאי מפסיק

44. (א) המצווה רשאי לצוות שיורש יחדל מלזכות בהתקיים תנאי או בהגיע מועד.

(ב) לא קבע המצווה מי יזכה בהתקיים התנאי או בהגיע המועד, יזכו יורשיו על פי דין כיורשים אחרי אותו יורש בהתאם להוראות סעיף 42.

חיובי יורש

45. המצווה רשאי להורות בצוואתו דבר שיורש יהיה חייב לעשותו, או להימנע מעשותו, במה שקיבל מן העזבון; מילויו של חיוב כזה יכול לדרוש כל מי שמעונין במילוי, ואם היה בדבר ענין לציבור – גם היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו.

צוואה וירושה על פי דין

46. ציווה המצווה חלק יחסי מכל עזבונו לאחד מיורשיו על פי דין, יבוא חלק זה במקום המגיע לאותו יורש על פי דין ולא בנוסף לכך.

מנה וחלק בעזבון

47. ציווה המצווה מנה למי שיורש על פי דין או למי שזוכה בחלק יחסי מכל העזבון על פי הצוואה, תבוא המנה בנוסף על החלק בעזבון ולא במקומו.

יורשים שלא נקבעו חלקיהם

48. ציווה המצווה לאחדים ולא קבע חלקיהם, יחלקו בשווה.

חליפו של זוכה על פי צוואה

49. (א) זוכה על פי צוואה שמת לפני המצווה, ולא קבע המצווה אדם אחר שיזכה במקומו – אם בשעת מות המצווה נשארו צאצאים של אותו זוכה, יזכו הם לפי כללי החלוקה שבירושה על פי דין; בכל מקרה אחר הוראת הצוואה לטובת אותו זוכה מתבטלת.

(ב) זוכה על פי צוואה שהוא ילדו או צאצא ילדו של המוריש אשר נמצא פסול לרשת והשאיר ילדים, הילדים זוכים במקומו, אלא אם כן קבע המצווה אדם אחר שיזכה במקומם; ואולם, בית המשפט רשאי לקבוע שהילדים לא יזכו במקומו של הפסול לרשת, אם שוכנע שהיה זה רצון המוריש שלא יזכו.

(ג) זוכה על פי צוואה שאינו ילדו או צאצא ילדו של המוריש אשר נמצא פסול לרשת והשאיר ילדים, הילדים אינם זוכים במקומו, אלא אם כן קבע המצווה אחרת; ואולם, בית המשפט רשאי לקבוע שהילדים יזכו במקומו של הפסול לרשת, אם שוכנע שהיה זה רצון המוריש.

יורש פסול ויורש שהסתלק

50. זוכה על פי צוואה שנמצא פסול לרשת או שהסתלק מן המגיע לו, שלא לטובת בן-זוגו, ילדו או אחיו של המוריש, ולא קבע המצווה אדם אחר שיזכה במקומו, הוראת הצוואה לטובתו מתבטלת, אלא אם כן קבע בית המשפט אחרת לפי סעיף 49.

מנה של נכס מסויים

51. (א) ציווה המצווה נכס מסויים, יזכה בו הזוכה כמות שהיה הנכס במות המצווה.

(ב) אין הזוכה זכאי לדרוש מן היורשים האחרים סילוקו של שעבוד ששועבד בו הנכס על ידי המצווה.

(ג) אין הזוכה זכאי לפיצוי מן היורשים האחרים אם במות המצווה לא היה הנכס בין נכסיו.

(ד) פירות הנכס ויציאותיו עד מות המצווה הם לחשבון העזבון, מאז ואילך הם לחשבונו של הזוכה, זולת אם זכה בנכס במועד מאוחר יותר.

מנה של נכס בלתי מסויים

52. ציווה המצווה נכס בלתי מסויים, זכאי הזוכה לנכס מסוג בינוני.

כפיפות להוראות הצוואה

53. הוראות הסעיפים 41 עד 52, פרט לסעיף 42(ד), חלות במידה שאין בצוואה הוראות אחרות.

פירוש הצוואה

54. (א) מפרשים צוואה לפי אומד דעתו של המצווה כפי שהיא משתמעת מתוך הצוואה, ובמידה שאינה משתמעת מתוכה – כפי שהיא משתמעת מתוך הנסיבות.

(ב) צוואה הניתנת לפירושים שונים, הפירוש המקיים אותה עדיף על פירוש שלפיו היא בטלה.

(ג) צוואה יכול שתהיה בלשון מתנה, מחילה או הודאה או בכל לשון אחרת.

מעין צוואה

55. איש ואשה החיים חיי משפחה במשק בית משותף אך אינם נשואים זה לזה, ומת אחד מהם ובשעת מותו אף אחד מהם לא היה נשוי לאדם אחר, רואים את הנשאר בחיים כאילו המוריש ציווה לו מה שהנשאר בחיים היה מקבל בירושה על-פי דין אילו היו נשואים זה לזה, והוא כשאין הוראה אחרת, מפורשת או משתמעת, בצוואה שהשאיר המוריש.

פרק רביעי: מזונות מן העזבון

הזכות למזונות

56. הניח המוריש בן-זוג, ילדים או הורים והם זקוקים למזונות, זכאים הם למזונות מן העזבון לפי הוראות פרק זה, בין בירושה על פי דין ובין בירושה על פי צוואה.

גדרי הזכות למזונות

57. (א) הזכות למזונות היא –

(1) לבן-זוגו של המוריש – כל זמן אלמנותו, אולם רשאי בית המשפט לתת מענק חד-פעמי לאלמנת המוריש הנישאת שנית אם נראה לבית המשפט לעשות כן בנסיבות הענין ובשים לב לזכויות ילדי המוריש;

(2) לילדי המוריש – עד גיל 18, לילד נכה – כל זמן נכותו, לילד שהוא חולה נפש – כל עוד הוא חולה נפש, ולילד עם מוגבלות שכלית-התפתחותית – כמשמעותו בחוק הסעד (טיפול באנשים עם מוגבלות שכלית-התפתחותית), תשכ"ט-1969;

(3) לילד בגיר של המוריש שבית המשפט ראה לפי הנסיבות שמן הראוי לקבוע לו מזונות – עד גיל 23;

(4) להורי המוריש שהדאגה לפרנסתם היתה עליו ערב מותו – כל ימי חייהם.

(ב) בן-זוג שערב מות המוריש נשללה ממנו זכותו לקבל מזונות ממנו, אינו זכאי למזונות מעזבונו.

(ג) איש ואשה החיים חיי משפחה במשק בית משותף אך אינם נשואים זה לזה, ומת אחד מהם ובשעת מותו אף אחד מהם לא היה נשוי לאדם אחר, זכאי הנשאר בחיים למזונות מן העזבון כאילו היו נשואים זה לזה.

(ד) ילד, לענין מזונות – לרבות ילד שנולד אחרי מות המוריש, ילד שלא מנישואין, ילד מאומץ, וכן נכד של המוריש שנתייתם לפני מות המוריש או שהדאגה לפרנסתו היתה על המוריש ערב מותו ואין הוריו יכולים לספק לו מזונותיו.

הוצאות הכשרה למשלח יד

58. מזונות מן העזבון – לרבות הוצאות הכשרתו של הזכאי למשלח יד.

קביעת המזונות

59. בקביעת הזכות למזונות ומידתם יתחשב בית המשפט, בין השאר:

(1) בשווי העזבון;

(2) במה שהזכאי למזונות עשוי לקבל מן העזבון כיורש על פי דין או כזוכה על-פי צוואה;

(3) ברמת החיים של המוריש ושל הזכאי למזונות כפי שהיתה ערב מות המוריש, ובשינוי שחל בצרכיו של הזכאי עקב מות המוריש;

(4) ברכושו של הזכאי למזונות;

(5) בהכנסתו של הזכאי למזונות מכל מקור שהוא, ובלבד שלגבי בן-זוגו של המוריש לא יתחשב בית המשפט בהכנסתו מעבודתו או ממשלח ידו אלא במידה שהכנסה כזאת שימשה גם ערב מות המוריש לפרנסת המשפחה או לפרנסת בן-הזוג;

(6) במזונות שהזכאי יכול לקבל על-פי הסעיפים 2 או 3 לחוק לתיקון דיני המשפחה (מזונות), תשי"ט-1959;

(7) לגבי בן-זוגו של המוריש – במה שמגיע לו על-פי עילה הנובעת מקשר האישות, לרבות מה שהאשה מקבלת על פי כתובה.

בקשה לקביעת המזונות

60. (א) בקשה לקביעת מזונות תוגש לבית המשפט לפני חלוקת העזבון; אולם בית המשפט רשאי להיזקק לבקשה שהוגשה תוך ששה חדשים לאחר חלוקת העזבון אם ראה שהנסיבות מצדיקות זאת.

(ב) בית המשפט רשאי לפסוק מזונות למפרע החל ממות המוריש; וכן רשאי הוא לפסוק מזונות זמניים עד לגמר בירור הבקשה.

(ג) (בוטל)

דרכי סיפוק המזונות

61. (א) בית המשפט יקבע את סיפוק המזונות בהקצבות חוזרות, אולם רשאי הוא לקבעו בתשלום חד-פעמי או מקצתו בצורה האחת ומקצתו בצורה האחרת, אם ראה שהנסיבות מצדיקות זאת.

(ב) בית המשפט רשאי לקבוע את הדרכים לסיפוק המזונות ובין השאר –

(1) מי יספק את המזונות ולידי מי יסופקו;

(2) הבטחת המזונות על ידי הפקדה, השקעה, ביטוח קצבה, שעבוד או באופן אחר.

(ג) בית המשפט רשאי להתנות את סיפוק המזונות בתנאים אם ראה שהנסיבות מצדיקות זאת.

(ד) נקבעו הקצבות חוזרות, רשאי כל צד, בכל עת, לבקש שינוי הדרכים או התנאים לסיפוקן או לבקש החלפתן בתשלום חד-פעמי.

גילוי עובדות ושינוי נסיבות

62. (א) נקבעו מזונות, רשאי הזכאי למזונות לבקש הגדלתם ורשאים היורשים לבקש הקטנתם או ביטולם ולבקש החזרתו של תשלום חד-פעמי, כולו או מקצתו, הכל לפי הענין, אם נתגלו עובדות שהיו קיימות בשעת קביעת המזונות ולא היו ידועות למבקש אותה שעה.

(ב) נקבעו הקצבות חוזרות, רשאי הזכאי למזונות לבקש הגדלתן ורשאים היורשים לבקש הקטנתן או הפסקתן אם השתנו הנסיבות שהיו קיימות בשעת קביעתן, ובלבד שבקשה לפי סעיף קטן זה לא תוגש לבית המשפט לפני תום שנה מיום החלטתו הקודמת ושבית המשפט רשאי שלא להיזקק לשינוי בנסיבות שהמבקש יכול היה לצפות מראש בשעת הדיון הקודם.

(ג) אין לחייב יורש לפי סעיף זה בתשלום מזונות אלא כדי שוויו של מה שקיבל מן העזבון, ואם קיבל מנכסי העזבון בתום לב – כדי שוויו של מה שנשאר בידו; ואין לחייב זכאי למזונות בהחזרת תשלום חד-פעמי שקיבל, אלא כדי שוויו של מה שקיבל, ואם קיבל בתום לב – כדי שוויו של מה שנשאר בידו.

הרחבת העזבון לצרכי מזונות

63. (א) לא היה בעזבון כדי סיפוק מזונות לכל הזכאים להם, רשאי בית המשפט לראות כחלק מן העזבון מה שנתן המוריש בלי תמורה נאותה תוך שנתיים לפני מותו, למעט מתנות ותרומות הניתנות לפי הנהוג בנסיבות הענין.

(ב) בית המשפט רשאי לחייב את המקבל להחזיר לעזבון או לשלם מזונות כדי שוויו של מה שנשאר בידו בזמן מות המוריש, ואם קיבל שלא בתום-לב – כדי שוויו של מה שקיבל.

(ג) המקבל רשאי להפחית את התמורה שנתן או שוויה ממה שעליו להחזיר או לשלם.

סדר העדיפויות בין הזכאים

64. לא היה בעזבון כדי סיפוק המזונות לכל הזכאים להם, רשאי בית המשפט, לפי הנסיבות, לחלקם ביניהם או לפסוק מזונות לאלה הנראים לו כזקוקים להם ביותר.

עסקאות בזכות למזונות

65. (א) הסכם בדבר מזונות לפי פרק זה וויתור עליהם, אם נעשו בחיי המוריש – בטלים, ואם נעשו אחרי מותו, טעונים אישור בית המשפט.

(ב) הוראת צוואה השוללת או מגבילה זכות למזונות לפי פרק זה – בטלה.

(ג) זכות למזונות לפי פרק זה אינה ניתנת להעברה, לשעבוד או לעיקול ואינה עוברת בירושה.

פרק חמישי: צו ירושה וצו קיום צוואה

ממונה ארצי ורשמים לעניני ירושה

65א. (א) האפוטרופוס הכללי, כמשמעותו בסעיף 2 לחוק האפוטרופוס הכללי, התשל"ח-1978, יהיה ממונה ארצי לעניני ירושה (להלן – הממונה הארצי), והמשנה לאפוטרופוס הכללי יהיה משנה לממונה הארצי.

(ב) כל אחד מסגני האפוטרופוס הכללי, הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, יהיה רשם לעניני ירושה.

(ג) שר המשפטים רשאי למנות, נוסף על הרשמים לפי סעיף קטן (ב), עובד המדינה שהאפוטרופוס הכללי ממונה עליו, הכשיר להיות שופט של בית משפט שלום, לרשם לעניני ירושה.

(ד) שר המשפטים יקבע, בהודעה ברשומות, את אזורי פעולתם של הרשמים לעניני ירושה.

(ה) שמות סגני האפוטרופוס הכללי שהם רשמים לעניני ירושה לפי הוראות סעיף קטן (ב) ושמות הרשמים לעניני ירושה שמונו לפי סעיף קטן (ג) יפורסמו ברשומות.

הצהרה על זכויות היורשים

66. (א) הרשם לעניני ירושה רשאי להצהיר על זכויות היורשים: בירושה על פי דין – על ידי צו ירושה; בירושה על פי צוואה – על ידי צו קיום צוואה (להלן – צו קיום).

(ב) ציווה המוריש חלק מנכסיו, יינתן על אותו חלק צו קיום, ועל הנותר – צו ירושה.

הגשת התנגדויות

67. הוגשה בקשה לצו ירושה או לצו קיום, יודיע על כך הרשם לעניני ירושה ברבים ויקבע זמן מתאים שלא יפחת משבועיים להגשת התנגדויות; כל המעונין בדבר רשאי להגיש התנגדות לרשם לעניני ירושה תוך הזמן שנקבע וכל עוד לא ניתן הצו.

מתן צו ירושה וצו קיום על ידי בית המשפט

67א. (א) על אף האמור בסעיף 66(א), בקשה לצו ירושה או לצו קיום שהוגשה לרשם לעניני ירושה תועבר לבית המשפט בכל אחד מאלה:

(1) הוגשה התנגדות לבקשה;

(2) המדינה או מוסד ממוסדותיה הם צד לבקשה;

(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא-כוחו ראו לנכון ליזום הליך לענין הבקשה או להצטרף להליך;

(4) האפוטרופוס הכללי מייצג בבקשה אדם שהאפוטרופוס הכללי מנהל את רכושו או נעדר;

(5) (נמחקה)

(6) (נמחקה)

(7) (נמחקה)

(8) הרשם לעניני ירושה ראה לנכון להעביר את הבקשה לבית המשפט.

(ב) בקשה שהדיון בה הועבר לבית המשפט לפי סעיף קטן (א), יראו אותה כתובענה לפי סעיף 1 לחוק בית המשפט לעניני משפחה, התשנ"ה-1995, ובית המשפט רשאי להצהיר על זכויות היורשים כאמור בסעיף 66.

(ג) נתן בית המשפט צו ירושה או צו קיום לפי סעיף זה, יועבר העתק הצו לרשם לעניני ירושה לשם רישום לפי סעיף 73ד.

ראיות

68. (א) עובדת מותו של אדם וזמן מותו טעונים הוכחה בתעודת מוות או בהצהרת מוות, זולת אם התיר בית המשפט או הרשם לעניני ירושה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, להוכיחם באופן אחר.

(ב) צוואה, למעט צוואה בעל-פה, טעונה הוכחה בהגשת המקור; הוכח שהמקור נשמד בדרך או בנסיבות שאין בהן כדי לבטל את הצוואה, או שאי-אפשר להגיש את המקור, רשאי בית המשפט או הרשם לענייני ירושה להתיר הוכחת הצוואה בהגשת העתק או באופן אחר; ואולם, היה המקור מחוץ לישראל ולא ניתן להגישו, וניתן צו קיום על ידי ערכאה שיפוטית או רשות מוסמכת מחוץ לישראל – לא תהיה הצוואה טעונה הוכחה בהגשת המקור לפי סעיף זה אם הוכח צו הקיום האמור בדרך של הוכחת תעודת חוץ לפי סעיף 30 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971.

תכנם של צו ירושה וצו קיום

69. (א) צו ירושה יצהיר על שמות היורשים ועל חלקו היחסי של כל אחד מהם בעזבון.

(ב) צו קיום יצהיר שהצוואה היא בת-תוקף חוץ מהוראותיה שבית המשפט מצא שהן בטלות.

שינויים לאחר מות המוריש

70. (א) מת יורש אחרי מות המוריש ולפני מתן הצו, או שחל באותה תקופה שינוי אחר, יפרט הצו את הפרטים האמורים בסעיף 69 כמצבם בזמן מתן הצו.

(ב) נתמנה מנהל עזבון, יציין הדבר בצו הירושה או בצו הקיום.

כוחם של צו ירושה וצו קיום

71. צו ירושה וצו קיום כוחם יפה כלפי כל העולם כל עוד לא תוקנו או בוטלו.

תיקון וביטול של צו ירושה ושל צו קיום

72. (א) נתן רשם לעניני ירושה או בית משפט צו ירושה או צו קיום, רשאי כל אחד מהם, לגבי צווים שנתן, לפי בקשת מעוניין בדבר, לתקנם או לבטלם על סמך עובדות או טענות שלא היו בפניו בזמן מתן הצו; ואולם ראה רשם לעניני ירושה שלא להיזקק לעובדה או לטענה שהמבקש יכול היה להביאה לפני מתן הצו, או שיכול היה להביאה לאחר מכן ולא עשה כן בהזדמנות הסבירה הראשונה, יעביר את הבקשה לבית המשפט.

(ב) תוקן או בוטל צו ירושה או צו קיום לפי הוראות סעיף קטן (א), יודיע על כך הרשם לעניני ירושה ברבים וליורשים על פי דין או לנהנים על פי הצוואה.

הגנת רוכש בתום לב

73. מי שרכש זכות בתום לב ובתמורה בסמכו על צו ירושה או על צו קיום שהיה בר-תוקף אותה שעה, או מי שקיים חיוב בתום לב בסמכו כאמור, אין לבטל זכותו או לחייבו שנית אף אם הצו תוקן או בוטל לאחר מכן.

סמכויות הממונה הארצי ומשנהו

73א. (א) הממונה הארצי יקבע את נוהלי עבודתם של הרשמים לעניני ירושה.

(ב) הסמכויות הנתונות לממונה הארצי לפי חוק זה נתונות גם למשנה לממונה הארצי; הממונה הארצי רשאי לתת למשנה לממונה הארצי הנחיות לענין הפעלת סמכויותיו.

אי-תלות

73ב. (א) במילוי תפקידו לפי חוק זה אין על רשם לעניני ירושה מרות זולת מרותו של הדין.

(ב) רשם לעניני ירושה לא ישמש כבא-כוחו של היועץ המשפטי לממשלה בענין שבו טיפל בכל הליך משפטי לפי חוק זה.

סמכויות חקירה

73ג. לרשם לעניני ירושה יהיו הסמכויות הנתונות לועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968, ככל שהדבר דרוש למילוי תפקידו לפי חוק זה.

מרשם ארצי

73ד. הממונה הארצי ינהל מרשם ארצי של צווי ירושה וצווי קיום, של בקשות לצווי ירושה ולצווי קיום ושל צוואות שהופקדו לפי סעיף 21; פרטי המרשם ודרכי ניהולו ייקבעו בתקנות.

הוצאות

74. ההוצאות הכרוכות בהליכים לפי פרק זה, בסכום שקבע בית המשפט או הרשם לעניני ירושה, יחולו על העזבון אם לא הורה בית המשפט או הרשם לעניני ירושה שיחולו, כולן או מקצתן, על צד אחר.

מסירת צוואה לרשם לעניני ירושה

75. (א) מי שיש בידו צוואה חייב למסרה, במקור או בהעתק מאושר, לרשם לעניני ירושה מיד לאחר שנודע לו על מות המצווה.

(ב) המפר הוראות סעיף זה, דינו – מאסר שלושה חדשים או קנס.

הודעה על צוואה

76. הופקדו צוואה או זכרון דברים על צוואה שבעל פה אצל רשם לעניני ירושה או נמסרה לו צוואה לפי סעיף 75, ולא הוגשה בקשה לקיום הצוואה תוך שלושה חודשים לאחר מות המצווה או לאחר מסירת הצוואה כאמור, הכל לפי המאוחר יותר, ימסור הרשם

לעניני ירושה הודעה על כך לזכאים לפי הצוואה ויודיע על כך ברבים; פרטי ההודעה ברבים ייקבעו בתקנות.

פרק שישי: הנהלת העזבון וחלוקתו

סימן א': שמירת העזבון

אמצעים לשמירת העזבון

77. בכל עת לאחר מות המוריש וכל עוד לא נתמנה מנהל עזבון רשאי בית המשפט, לפי בקשת מעונין בדבר או מיזמת עצמו, לנקוט אמצעים הנראים לו לשמירת העזבון או לשמירת זכויות בעזבון, לרבות עיכוב זמני של פעולות בנכסי העזבון, מתן צו למכירתם של נכסים פסידים שבעזבון ומינוי מנהל עזבון זמני.

סימן ב': מנהל עזבון

מינוי מנהל עזבון

78. (א) בית המשפט רשאי, לפי בקשת מעונין בדבר, למנות, בצו, מנהל עזבון.

(ב) היתה הבקשה בהסכמת כל הצדדים הנוגעים בדבר, תוגש הבקשה לרשם לעניני ירושה; הוגשה בקשה כאמור, רשאי הרשם לעניני ירושה למנות בצו מנהל עזבון, לרבות מנהל עיזבון זמני לפי סעיף 77, ויהיו לו, לענין המינוי, הסמכויות הנתונות לבית המשפט לפי סעיף 89.

כשרות להתמנות

79. למנהל עזבון יכול להתמנות יחיד או תאגיד או האפוטרופוס הכללי.

הסכמה

80. לא יתמנה למנהל עזבון אלא מי שהודיע לבית המשפט או לרשם לעניני ירושה, לפי הענין, על הסכמתו לכך.

הוראות המוריש

81. קבע המוריש בצוואתו אדם שיבצע צוואתו או שינהל עזבונו, ימנה בית המשפט או הרשם לעניני ירושה, לפי הענין, אותו אדם כמנהל עזבון, זולת אם אינו יכול או אינו מסכים לקבל את המינוי או שבית המשפט או הרשם לעניני ירושה משוכנע, מטעמים מיוחדים שיירשמו, שיש סיבות מיוחדות שלא למנותו.

הליכים בבית המשפט

81א. נתמנה מנהל עזבון לפי סעיף 78(ב) או לפי סעיף 81, יימשכו ההליכים לפי פרק זה בבית המשפט.

תפקידים

82. מנהל עזבון חייב, בכפוף להוראות בית המשפט, לכנס את נכסי העזבון, לנהל את העזבון, לסלק את חובות העזבון, לחלק את יתרת העזבון בין היורשים, לפי צו ירושה או צוואה מקויימת, ולעשות כל דבר אחר הדרוש לביצועם של צו ירושה או של צוואה מקויימת.

הוראות בית-משפט

83. בית המשפט רשאי, בכל עת, לפי בקשת מעונין בדבר או מיזמת עצמו, לתת למנהל עזבון הוראות בכל דבר הנוגע למילוי תפקידיו.

פרטת עזבון

84. (א) בהקדם האפשרי ולא יאוחר משישים יום לאחר מינויו או במועד אחר – אם קיבל לכך את הסכמת היורשים, יגיש מנהל העזבון ליורשים פרטה של נכסי העזבון ושל חובותיו ויאמת בתצהיר שלפי מיטב ידיעתו הפרטה שלמה.

(ב) הוגשה פרטה ולאחר מכן נתגלו נכסים או חובות נוספים, יגיש מנהל העזבון, תוך ארבעה עשר יום מן היום שנתגלו או בתוך פרק זמן אחר – אם קיבל לכך את הסכמת היורשים, תוספת פרטה ויאמתה כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) (בוטל)

(ד) מנהל העיזבון יגיש ליורשים את הפרטה או את תוספת הפרטה, לפי העניין, לאחר שמסר אותה לשם תיעוד בלבד לאפוטרופוס הכללי, ובצירוף אישור על מסירה כאמור.

שומה

85. בית המשפט רשאי להורות –

(1) שמנהל העזבון יגיש ליורשים, במועד שקבע, שומת נכסי העזבון ערוכה לתאריך שקבע בית המשפט;

(2) שהשומה האמורה תיערך על ידי שמאי או על ידי אדם אחר שקבע בית המשפט.

השקעת כספים

85א. כספי העזבון שאינם דרושים לצרכי הנהלתו השוטפים, חייב מנהל העזבון להחזיקם או להשקיעם כדרוש לשם שמירת הקרן והבטחת פירות; שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות דרכים להשקעת כספי עזבון, שיהיו חובה על מנהל עזבון.

חשבונות ודיווח ליורשים

86. (א) מנהל עיזבון חייב, בכל ענייני העיזבון, לנהל חשבונות ולהגיש ליורשים דין וחשבון כפי שקבע השר לפי סעיף קטן (ב) וכן למסור להם ידיעות מלאות על פי דרישתם; דין וחשבון לפי סעיף קטן זה יוגש ליורשים אחת לשנה לפחות ועם

פקיעת משרתו של מנהל העיזבון או במועדים אחרים – אם קיבל לכך את הסכמת היורשים.

(ב) שר המשפטים, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, רשאי לקבוע תקנות בעניין ניהול חשבונות ודוחות שעל מנהל עיזבון להגיש ליורשים לפי סעיף קטן (א), ובכלל זה צורתם והאופן והמועדים של עריכתם והגשתם.

דיווח לאפוטרופוס הכללי

87. (א) במקרים המנויים בתוספת השנייה וכל עוד מתקיימות הנסיבות המפורטות בהם, יגיש מנהל עיזבון את הפרטה, השומה והדוחות האמורים בסעיפים 84, 85 ו-86, בהתאמה, גם לאפוטרופוס הכללי לשם בדיקתם; שר המשפטים רשאי להתקין תקנות בדבר אופן בדיקת הפרטה, השומה והדוחות בידי האפוטרופוס הכללי.

(ב) האפוטרופוס הכללי רשאי להאריך את התקופות להגשת הפרטה, השומה והדוחות המוגשים אליו לפי סעיף קטן (א).

אחריות

88. מנהל עזבון אחראי לנזק שגרם עקב הפרת חובתו כמנהל עזבון; בית המשפט רשאי לפטרו מאחריותו, כולה או מקצתה, אם פעל בתום לב ונתכוון למילוי תפקידיו; מנהל עזבון אינו נושא באחריות אם פעל בתום לב לפי הוראות בית המשפט.

ערובה

89. (א) בית המשפט רשאי, לפני מינויו של מנהל עזבון או אחרי כן, לדרוש שמנהל העזבון ישעבד נכסים או יתן ערובה אחרת להבטחת מילוי תפקידיו וחובותיו, ורשאי בית המשפט, בכל עת, לדרוש ערובה נוספת או לשחרר ערובה שניתנה, כולה או מקצתה.

(ב) הורה המוריש בצוואתו שמבצע צוואתו או מנהל עזבונו לא יחוייב לתת ערובה, או שציין בצוואתו אדם שיבצע צוואתו או ינהל עזבונו ולא הורה שעליו לתת ערובה, לא ידרוש בית המשפט ממנהל העזבון שיתן ערובה אלא אם שוכנע, מטעמים שיירשמו, שהיו סיבות מיוחדות לעשות כן.

מימוש הערובה

90. ערובה לפי סעיף 89 תינתן לזכות היורשים, והם מוסמכים לפעול למימושה בהתאם להוראות בית המשפט; במקרים המנויים בתוספת השנייה, רשאי האפוטרופוס הכללי, לבקשת יורש אחד או יותר, לייצג את היורשים בכל הנוגע למימוש הערובה אם מצא האפוטרופוס הכללי או בית המשפט כי בנסיבות העניין יש צורך בכך.

שכר

91. בית המשפט רשאי לפסוק למנהל עזבון שכר לפי כללים שקבע שר המשפטים בתקנות.

פקיעת המשרה

92. (א) מנהל עזבון רשאי, על ידי הודעה בכתב לבית המשפט, להתפטר מתפקידו; ההתפטרות אינה תופסת אלא אם בא עליה אישור בית המשפט ומן היום שנקבע לכך באישור.

(ב) בית המשפט רשאי, לפי בקשת מעונין בדבר או מיזמת עצמו, לפטר מנהל עזבון אם לא מילא תפקידו כראוי או אם ראה בית המשפט סיבה אחרת לפיטוריו.

(ג) משרתו של מנהל עזבון פוקעת אם אישר בית המשפט שסיים תפקידו ומן היום שנקבע לכך באישור.

מנהלים אחדים

93. מינה בית המשפט או הרשם לעניני ירושה, שני מנהלי עזבון או יותר, יחולו ההוראות הבאות, זולת אם הורה בית המשפט אחרת:

(1) מנהלי העזבון חייבים לפעול תוך הסכמה; בענין שדעותיהם חלוקות, יפעלו כפי שיחליט בית המשפט;

(2) פעולה של אחד או של אחדים ממנהלי העזבון טעונה הסכמת האחרים או אישור בית המשפט, מראש או למפרע;

(3) בענין שאינו סובל דיחוי רשאי כל אחד ממנהלי העזבון לפעול על דעת עצמו;

(4) כל מנהל עזבון אחראי לפעולת חבריו זולת אם התנגד לה או לא ידע עליה;

(5) נתפנה מקומו של אחד ממנהלי העזבון או שחדל לפעול, זמנית או לצמיתות, חייבים האחרים להודיע על כך מיד לבית המשפט, והם חייבים ומוסמכים להמשיך בתפקידיהם כל עוד לא הורה בית המשפט אחרת.

הגנת צד שלישי

94. פעולה של מנהל עזבון הטעונה הסכמה או אישור לפי סעיף 93(2) תהא בת-תוקף גם באין הסכמה או אישור כזה אם נעשתה כלפי אדם שלא ידע ולא היה עליו לדעת שהיא טעונה הסכמה או אישור.

הוראות המוריש

95. נתן המוריש בצוואתו הוראות בענין מן הענינים הנתונים לפי סימן זה לשיקול דעתו של בית המשפט, יפעל בית המשפט בהתאם להוראות אלה, זולת אם שוכנע, מטעמים שיירשמו, שהיו סיבות מיוחדות לסטות מהן.

האפוטרופוס הכללי כמנהל עזבון

96. נתמנה האפוטרופוס הכללי כמנהל עזבון, לא יחולו הוראות הסעיפים 80, 84 עד 91.

סימן ג': ניהול העזבון על ידי מנהל עזבון

סמכויות מנהל העזבון

97. מנהל העזבון מוסמך לעשות כל הדרוש למילוי תפקידיו; את הפעולות המנויות להלן אין הוא מוסמך לעשות בלי שבית המשפט אישרן תחילה:

(1) העברה, שעבוד, חלוקה או חיסול של יחידה משקית בחקלאות, בתעשיה, במלאכה או במסחר, או של דירה;

(2) השכרה שחוקי הגנת הדייר חלים עליה;

(3) פעולה שתקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי חוק;

(4) מתן ערובה;

(5) כל פעולה אחרת שקבע אותה בית המשפט, בצו המינוי או לאחר מכן, כטעונת אישור כאמור.

כינוס נכסי העזבון

98. מנהל העזבון רשאי לדרוש שנכסי העזבון יימסרו לו ושחובות שהגיעו למוריש יסולקו לו, וידו בזה כיד המוריש.

הזמנת נושים

99. (א) מנהל העזבון חייב להזמין את נושי המוריש להודיע לו בכתב על תביעותיהם; ההזמנה תפורסם ברבים ולמתן ההודעה תיקבע תקופה של שלושה חדשים לפחות מיום הפרסום.

(ב) בית המשפט רשאי לפטור את מנהל העזבון מן החובה להזמין את הנושים, אם ראה שבנסיבות הענין אין הצדקה להזמינם.

(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובת מנהל העזבון לסלק חובות העזבון שעליהם נודע לו בדרך כל שהיא.

במה מסלקים חובות העזבון

100. (א) לסילוקם של חובות העזבון ישתמש מנהל העזבון בראש ובראשונה בכספים הנמצאים בעזבון.

(ב) במידה שסילוק החובות מצריך מימוש של נכסי עזבון, יציע אותם מנהל העזבון תחילה ליורשים ויתן להם שהות סבירה לרכשם במחיר שאינו נופל ממחיר השוק.

(ג) ציווה המוריש נכס מסויים לפלוני, לא ימומש אותו נכס כל עוד אפשר לסלק חובות העזבון מתוך נכסי עזבון אחרים.

(ד) בית המשפט רשאי לתת למנהל העזבון הוראות שונות מהוראות סעיף זה, ורשאי הוא להורות לו שמכירתם של נכסי עזבון תהיה בדרך שנכסים כאלה נמכרים בהוצאה לפועל או בדרך אחרת שיקבע.

חובות מובטחים

101. חוב מחובות המוריש שהיה מובטח ערב מותו, אין הוראות חוק זה פוגעות בגבייתו מתוך הבטוחה.

חובות בעתיד וחובות על תנאי

102. חוב מחובות המוריש שלא הגיע זמן פרעונו וחוב על תנאי רשאי בית המשפט, אם ראה סיבה לכך, להורות שיובטח או שיסולק כפי שיקבע, אף לפני זמן הפרעון או בטרם התקיים התנאי.

הוצאות ניהול העזבון

103. הוצאות ניהול העזבון, לרבות שכרו של מנהל העזבון, יחולו על העזבון אם לא הורה בית המשפט שיחולו, כולן או מקצתן, על צד אחר.

סדר עדיפות בין חובות העזבון

104. (א) הסכומים הבאים (בחוק זה – חובות העזבון) יסולקו לפי סדר עדיפות זה:

(1) ההוצאות הכרוכות בהלוויית המוריש, בקבורתו ובהצבת מצבה על קברו, לפי הנהוג באותן נסיבות;

(2) ההוצאות של צו ירושה, של צו קיום ושל ניהול העזבון במידה שהן חלות על העזבון;

(3) החובות שהמוריש היה חייב ערב מותו ולא נתבטלו במותו (בחוק זה – חובות המוריש) לרבות המגיע לאשתו על פי כתובה במידה שסכום הכתובה אינו עולה על סכום סביר;

(4) המגיע לבן-זוגו של המוריש על פי עילה הנובעת מקשר האישות, פרט לכתובה כאמור בפסקה (3), והמגיע לבן זוג לפי חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973, או לפי הסכם ממון כמשמעותו באותו חוק.

(ב) חובות העזבון בעלי עדיפות שווה יסולקו לפי יחס הסכומים שלהם.

(ג) עדיפותם של מסים ותשלומי חובה אחרים תהיה בהתאם להוראות החוקים הדנים בהם.

(ד) חובות העזבון עדיפים על מזונות מן העזבון.

בירורם וסילוקם של חובות

105. (א) היה מקום להניח שיהיה בעזבון כדי סילוק כל חובות העזבון, רשאי מנהל העזבון לסלק חובות גם לפני גמר בירורם של שאר החובות.

(ב) קיים חשש שלא יהיה בעזבון כדי סילוק כל חובות העזבון, לא יסלק מנהל העזבון אלא חובות שבית המשפט התיר סילוקם, במלואם, בחלקם או בשיעורים, הכל כפי שהורה בית המשפט.

(ג) לענין סעיף זה "חובות העזבון" – גם מזונות מן העזבון במשמע.

פשיטת רגל של העזבון

106. התברר שאין בעזבון כדי סילוקם של כל חובות העזבון, חייב מנהל העזבון להגיש בקשה למתן צו ניהול העזבון בפשיטת רגל לפי דיני פשיטת רגל, אם לא ציווה בית המשפט על דרך אחרת של חיסול העזבון.

סימן ד': חלוקת העזבון על ידי מנהל עזבון

מועד החלוקה

107. (א) אחרי סילוקם של חובות העזבון ושל המזונות מן העזבון תחולק יתרת העזבון בין היורשים.

(ב) אין לחלק את יתרת העזבון כל עוד לא עברה התקופה שנקבעה בהזמנת הנושים; ואין לחלקה כל עוד לא נקבעו הזכויות התלויות, לפי סעיף 3(ב), בלידתו של אדם.

(ג) בית המשפט רשאי, אם ראה שהעזבון מאפשר זאת, להתיר חלוקת מקצת העזבון עוד לפני סילוק חובות העזבון והמזונות מן העזבון ולפני תום המועדים לפי סעיף קטן (ב).

(ד) הורה המוריש בצוואתו בדבר מועד מאוחר יותר לחלוקת העזבון, ינהגו לפי הוראות הצוואה, אם לא הורה בית המשפט לשנות את מועד החלוקה.

מגורים וכלכלה לזמן מעבר

108. (א) מי שערב מות המוריש היה גר עמו בדירתו, בין שהמוריש היה בעל הדירה ובין ששכר אותה, רשאי להוסיף ולגור בה שלושה חדשים, ואם היה יורש – ששה חדשים לאחר מות המוריש, ורשאי הוא להשתמש, אותה תקופה, במטלטלי משק הבית המשותף במידה שהשתמש בהם ערב מות המוריש.

(ב) מי שערב מות המוריש היה גר עמו ואותו זמן היתה כלכלתו על המוריש, רשאי לקבל כלכלתו מן העזבון חודש ימים לאחר מות המוריש.

(ג) אין בזכויות לפי סעיף זה כדי לחייב אדם כלפי העזבון או לגרוע מחלקו של יורש בעזבון; ואין בהן כדי להוסיף על הוראות החוקים להגנת הדייר או לגרוע מהן, או לגרוע מהוראות סעיף 115.

נושא החלוקה

109. (א) נכסי העזבון יחולקו בין היורשים לפי שוויים בזמן החלוקה.

(ב) שבח הנכסים, פירותיהם וכל מה שבא במקום הנכסים ממות המוריש עד לחלוקת העזבון – של העזבון הם, והוא הדין לגבי פחת הנכסים ולגבי תשלומים המוטלים עליהם.

(ג) לא היה בעזבון, אחרי סילוקם של חובות העזבון ושל המזונות מן העזבון, כדי כל המנות, יופחתו המנות לפי יחס שוויין במות המצווה, זולת אם היתה בצוואתו הוראה אחרת לענין זה.

חלוקה על פי הסכם

110. (א) נכסי העזבון יחולקו בין היורשים על פי הסכם ביניהם או על פי צו בית המשפט.

(ב) מנהל העזבון יציע ליורשים תכנית לחלוקת הנכסים וינסה להביאם לידי הסכמה.

(ג) נעדר אחד היורשים ולא היה מיוצג כדין, יבוא אישורו של בית המשפט במקום הסכמתו.

(ד) מתחלקים נכסי העזבון על פי הסכם בין היורשים, לא יחולו הוראות הסעיפים 112 עד 117.

חלוקה על פי צו בית-המשפט

111. (א) באין הסכם בין היורשים יחולקו נכסי העזבון ביניהם על פי צו בית המשפט.

(ב) מנהל העזבון יביא לפני בית המשפט תכנית לחלוקת הנכסים.

(ג) הורה המוריש בצוואתו כיצד יחולקו נכסי העזבון בין היורשים, ינהג בית המשפט לפי הוראות הצוואה, זולת אם שוכנע, מטעמים שיירשמו, שהיו סיבות מיוחדות לסטות מהן; באין הוראות כאלה בצוואת המוריש, ינהג בית המשפט לפי הכללים שבסעיפים 112 עד 117.

חלוקת נכס כנגד נכס

112. נכסי העזבון יחולקו בין היורשים ככל האפשר בעין, בשים לב לתועלת שנכס פלוני עשוי להביא ליורש פלוני ולערך הרגשי שיש לנכס פלוני לגבי יורש פלוני.

נכסים שאינם ניתנים לחלוקה

113. (א) נכס שאינו ניתן לחלוקה ונכס שעל ידי חלוקה היה מאבד שיעור ניכר מערכו, לרבות יחידה בחקלאות, בתעשיה, במלאכה או במסחר, ולמעט משק חקלאי שסעיף 114 חל עליו – יימסר ליורש המרבה במחירו, ובלבד שלא יפחת ממחיר השוק; הסכום שהציע אותו יורש ייזקף על חשבון המגיע לו מן העזבון, ואם עלה על המגיע כאמור, ישלם היורש את הסכום העודף.

(ב) לא הסכים אף יורש אחד לרכוש את הנכס כאמור בסעיף קטן (א), יימכר הנכס ודמי המכר יחולקו.

(ג) בית המשפט רשאי להורות שהמכירה תהיה בדרך שנכסים כאלה נמכרים בהוצאה לפועל או בדרך אחרת שיקבע, ורשאי הוא לקבוע את תנאי התשלום לפי סעיף קטן (א) ותנאי תשלום דמי המכר לפי סעיף קטן (ב).

משק חקלאי

114. (א) משק חקלאי שהוא יחידה שחלוקתה היתה פוגעת בכושר קיומה כמשק חקלאי העשוי לפרנס משפחה חקלאית – יימסר ליורש המוכן ומסוגל לקיימו, והוא יפצה את היורשים האחרים במידה ששווי המשק עולה על המגיע לו מן העזבון.

(ב) באין הסכמה בין היורשים בשאלה מי מהם מוכן ומסוגל לקיים את המשק החקלאי, מה הם הנכסים המהווים את המשק החקלאי, מהו שווי המשק לצורך החישוב בין היורשים ובדבר צורת הפיצוי ליורשים האחרים, זמני סילוקו והבטחתו – יחליט בית המשפט לפי הנסיבות.

(ג) היו שני יורשים או יותר, ובהם בן-זוגו של המוריש, מוכנים ומסוגלים לקיים את המשק החקלאי – בן-זוגו של המוריש עדיף על יורשים אחרים.

(ד) היה יורש עובד במשק החקלאי בחיי המוריש או שהשקיע בו מהונו ולא קיבל תמורה כפי שאדם אחר היה מקבלה, יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי האמור.

דירת המגורים

115. (א) דירה שהמוריש היה ערב מותו בעלה וגר בה, רשאים בן-זוגו, ילדיו והוריו שהיו גרים בה אותה שעה עם המוריש, להוסיף ולגור בה כשוכרי היורשים שבחלקם נפלה הדירה; דמי השכירות, תקופתה ותנאיה ייקבעו בהסכם בין הנשארים בדירה לבין אותם היורשים, ובאין הסכם ביניהם – על-ידי בית המשפט.

(ב) בית המשפט רשאי לקבוע, לפי בקשת היורשים האמורים:

(1) שיוסיפו לגור בדירה רק אלה שאין להם דירה אחרת למגורים;

(2) שהנשארים בדירה יוסיפו לגור רק בחלק מן הדירה, ובלבד שחלק זה יכלול את המטבח וחדרי-השירות, אם ישנם.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו גם על דירה ששכר המוריש לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים וגר בה ערב מותו והשכירות לא נתבטלה במותו; והוא, על אף האמור לענין זה בחוזה השכירות.

(ד) דירה שהמוריש שכר לתקופה קצרה יותר וגר בה ערב מותו, זכות השכירות בה על פי חוזה שאינה מתבטלת במות המוריש ואינה זכות לפי חוקי הגנת הדייר, תימסר לבן-זוגו, לילדיו ולהוריו שהיו גרים באותה דירה עם המוריש ערב מותו.

חלוקה על-פי הגרלה

116. נכסים שלא ניתן לנהוג בהם לפי הסעיפים 112 עד 115 יחולקו בין היורשים על פי גורל.

תיאום הזכויות של יורשים אחדים

117. (א) מקום שהוראות סימן זה נותנות זכות לאחד היורשים, גם יורשים אחדים במשמע אם הסכימו להשתמש באותה זכות במשותף.

(ב) רצו יורשים אחדים להשתמש באותה זכות כל אחד בפני עצמו, יכריע ביניהם בית המשפט.

(ג) אין למסור נכס אחד ליורשים אחדים בלי הסכמתם.

פרטת חלוקה

118. (א) מנהל העזבון יגיש לבית המשפט, תוך שלושים יום לאחר חלוקת העזבון, פרטה של חלוקת העזבון ויאמת בתצהיר את שלמות הפרטה.

(ב) הפרטה תציין את הנכסים שכל אחד מן היורשים קיבל מן העזבון ותכלול שומת שוויים של נכסים אלה בזמן החלוקה, אם לא ויתרו היורשים על השומה.

חלוקה נוספת

119. חולק העזבון ולאחר מכן נתגלו נכסי עזבון נוספים, יחולקו אף הם לפי הוראות סימן זה, אך אין לחזור ולחלק את אשר חולק אלא בהסכמת הנוגעים בדבר או במידה שנראה לבית המשפט שהחלוקה הקודמת היתה נעשית אחרת אילו הנכסים הנוספים היו ידועים אותו זמן.

תיקון חלוקה

120. (א) חולק העזבון, אם על פי הסכם בין היורשים ואם על פי צו בית המשפט, ולאחר מכן נודעו עובדות המראות ששומת נכס מנכסי העזבון היתה מוטעית ביותר משמית, או שתוקן או בוטל צו הירושה או צו הקיום שעל יסודם נעשתה החלוקה, חייבים אלה שקיבלו יותר מחלקם להחזיר את היתרה לאלה שקיבלו פחות מחלקם, ובלבד שמי שקיבל מנכסי העזבון בתום לב אינו חייב להחזיר אלא מה שנשאר בידו.

(ב) באין הסכמה בין הצדדים יקבע בית המשפט, לפי הנסיבות, אם ההחזרה תהיה בעין או בכסף.

סימן ה': ניהול העזבון וחלוקתו על ידי היורשים

הוראה כללית

121. (א) נתמנה מנהל עזבון, אין היורשים רשאים לעשות בעזבון, אלא ברשות מנהל העזבון או בית המשפט.

(ב) לא נתמנה מנהל עזבון, ינוהל ויחולק העזבון על ידי היורשים לפי הוראות סימן זה.

יורשים אחדים

122. (א) בניהול העזבון חייבים היורשים לפעול תוך הסכמה; בענין שדעותיהם חלוקות יפעלו כפי שיחליט בית המשפט.

(ב) פעולה של אחד או אחדים מן היורשים טעונה הסכמת האחרים או אישור בית המשפט, מראש או למפרע; בתובענה של אחד היורשים או נגד אחד היורשים יכול שהאישור יינתן על ידי בית המשפט הדן בתובענה.

(ג) בענין שאינו סובל דיחוי רשאי כל אחד מן היורשים לפעול על דעת עצמו.

הזמנת נושים

123. (א) היורשים רשאים להזמין את נושי המוריש להודיע להם בכתב על תביעותיהם; ההזמנה תפורסם ברבים ולמתן ההודעה תיקבע תקופה של שלושה חדשים לפחות מיום הפרסום.

(ב) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובת היורשים לסלק חובות העזבון שעליהם נודע להם בדרך כל שהיא.

סילוק חובות

124. על סילוק חובות העזבון על ידי היורשים יחולו, בשינויים המחוייבים, הוראות הסעיפים 100 עד 106.

חלוקת העזבון

125. על חלוקת העזבון בין היורשים יחולו, בשינויים המחויבים, הוראות הסעיפים 107 עד 120; הגשת פרטת חלוקה כאמור בסעיף 118 תהא רשות בידי היורשים, כולם או מקצתם.

סימן ה'1: הליך חלופי לסילוק חובות מכספי העיזבון בלא מינוי מנהל עיזבון ושלא בידי היורשים

הגדרות – סימן ה'1

125א. בסימן זה –

"הליך חלופי לסילוק חוב חלוט מכספי העיזבון" – הליך לגביית חוב חלוט מכספי העיזבון לפי הוראות סימן זה;

"חוב חלוט" – חיוב שהגיע מועד פירעונו וטרם שולם, והמועד להגשת ערעור לגביו חלף ולא הוגש ערעור או שהוגש ערעור ונדחה בהחלטה סופית שאינה ניתנת עוד לערעור או שניתן לגביו פסק דין חלוט; בהגדרה זו, "ערעור" – לרבות ערר או השגה, לפי העניין;

"הממונה על הגבייה" – כהגדרתו בפקודת המסים (גבייה), ולעניין המרכז לגביית קנסות, אגרות והוצאות – מנהל המרכז או עובד המרכז שהמנהל הסמיכו לעניין סימן זה;

"הסכום המרבי" – 20,000 שקלים חדשים או סכום אחר שנקבע לפי הוראות סעיף 125יא;

"פקודת פשיטת הרגל" – פקודת פשיטת הרגל [נוסח חדש], התש"ם-1980;

"רשות" – גוף שהוא נושה של מוריש, המנוי בתוספת הראשונה, לרבות המרכז לגביית קנסות, אגרות והוצאות;

"תאגיד בנקאי" – תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, שהגיש הודעה בדבר הימצאו של נכס בידיו כאמור בסעיף 7א(1) או (2) לפקודת המסים (גבייה), לגבי נכס של מוריש.

העברת כספי עיזבון לרשות בהתאם לפנייה לגביית חוב

125ב. על אף האמור בסעיף 104 כפי שהוחל בסעיף 124, קיבל תאגיד בנקאי פנייה מרשות לגביית חוב כאמור בסעיף 125ג, יעביר לרשות בהתאם לפנייה סכום מכספי העיזבון המוחזקים בידיו שלא יעלה על הסכום המרבי, והכול בהתאם להוראות סימן זה.

פנייה לגביית חוב

125ג. (א) הממונה על הגבייה ברשות רשאי לפנות לתאגיד בנקאי שהגיש לאותה רשות הודעה בדבר הימצאו של נכס בידיו כאמור בסעיף 7א(1) או (2) לפקודת המסים (גבייה), לשם גביית חוב חלוט של המוריש מכספי העיזבון (בסימן זה – פנייה לגביית חוב), אם מתקיימים כל אלה:

(1) הממונה על הגבייה בדק ומצא כי מתקיימים כל אלה:

(א) חלפה שנה לפחות מיום פטירת המוריש;

(ב) סך כל החובות החלוטים של המוריש לאותה רשות אינו עולה על הסכום המרבי; לעניין זה יובאו בחשבון כל הסכומים המסולקים לפי סימן זה בידי אותה רשות גם אם סולקו במועדים שונים;

(ג) אין בקשה תלויה ועומדת לצו ירושה או צו קיום צוואה לגבי העיזבון;

(ד) לא ניתן לגבי העיזבון צו ירושה או צו קיום צוואה, לפי העניין, ואם ניתן צו כאמור – חלפו שישה חודשים מיום מתן הצו והיורשים לא פעלו להזמין את נושי המוריש לפי סעיף 123;

(ה) הרשם לענייני ירושה לא מינה מנהל עיזבון, ולא הוגשה לרשם בקשה למינוי מנהל עיזבון;

(ו) לא ניתן לגבי המוריש צו כינוס כאמור בסעיף 6 לפקודת פשיטת הרגל או צו ניהול עיזבון בפשיטת רגל כאמור בסעיף 202 לפקודה האמורה;

(2) לא נמסרה לממונה על הגבייה הודעה על כך שהתמנה מנהל עיזבון בידי בית משפט, על כך שתלויה ועומדת נגד העיזבון, בבית משפט, בקשה למינוי מנהל עיזבון או בקשה לניהול עיזבון בפשיטת רגל לפי פקודת פשיטת הרגל, או על כך שתלויה ועומדת נגד המוריש בבית משפט בקשת פשיטת רגל לפי אותה פקודה;

(3) חלף המועד להגשת התנגדות כאמור בסעיף 125ה ולא הוגשה התנגדות;

(4) הממונה על הגבייה בדק את התקיימות התנאים שבפסקה (1)(ג) עד (ו) פעם נוספת, שבעה ימים לפני הפנייה לתאגיד הבנקאי, לכל המוקדם;

(5) היועץ המשפטי של הרשות אישר כי קיבל מהממונה על הגבייה ברשות מסמכים המעידים על התקיימות התנאים שבפסקאות (1) עד (4).

(ב) לשם בדיקת התקיימות התנאים שסעיף קטן (א)(1)(ג) עד (ה), יעיין הממונה על הגבייה במרשם הארצי כמשמעותו בסעיף 73ד.

(ג) שר המשפטים רשאי לקבוע הוראות לעניין הדרך שבה תתבצע הפנייה לגביית חוב, בידי רשות, לפי הוראות סימן זה.

פרסום ומשלוח הודעה על כוונה לבצע פנייה לגביית חוב

125ד. (א) רשות המבקשת לפנות לתאגיד בנקאי לשם גביית חוב לפי הוראות סעיף 125ג, תנקוט את כל הפעולות שלהלן, לאחר שבדקה את התקיימות התנאים לפנייה לגביית חוב שבסעיף 125ג(א)(1)(א) עד (ו):

(1) תפרסם על חשבונה הודעה על כך בדרך שקבע שר המשפטים בתקנות;

(2) תשלח הודעה לפי פסקה (1) בדואר רשום לנושים הידועים לה;

(3) תשלח הודעה לפי פסקה (1) בדואר רשום לבן זוגו ולילדיו של המוריש, ואם ניתן צו ירושה או צו קיום צוואה – ליורשים.

(ב) בהודעה לפי סעיף קטן (א) תפרט הרשות את כל אלה:

(1) פרטי זהותו של המוריש כפי שקבע שר המשפטים בתקנות;

(2) הודעה על הכוונה לממש חוב לפי סימן זה לגבי כספי העיזבון המעוקלים בחשבון שמתנהל על שם המוריש אצל התאגיד הבנקאי, והכול כפי שקבע שר המשפטים בתקנות;

(3) זכותו של יורש או נושה של החייב להגיש לממונה על הגבייה ברשות התנגדות לבקשה לפי סעיף 125ה והמועד להגשת ההתנגדות;

(4) פרטי הרשות כפי שקבע שר המשפטים בתקנות.

התנגדות לגביית חוב חלוט מכספי העיזבון

125ה. (א) יורש או נושה רשאי להגיש לממונה על הגבייה ברשות שפרסמה או שלחה הודעה לפי סעיף 125ד התנגדות לגביית חוב חלוט מכספי העיזבון לפי הוראות סימן זה, בדרך שקבע שר המשפטים בתקנות, בתוך 45 ימים מיום הפרסום או מסירת ההודעה כאמור בסעיף 125ד, לפי העניין (בסעיף זה – התנגדות).

(ב) יורש לא יגיש התנגדות אלא אם כן הגיש לבית משפט או לרשם לענייני ירושה בקשה לפי חוק זה לצו ירושה, לצו קיום צוואה או לצו למינוי מנהל עיזבון.

(ג) נושה לא יגיש התנגדות אלא אם כן הגיש ללשכת ההוצאה לפועל בקשה לביצוע פסק דין נגד החייב או שהגיש לבית משפט או לרשם לענייני ירושה בקשה לצו למינוי מנהל עיזבון לעיזבון החייב לפי חוק זה.

(ד) הוגשה התנגדות, יפסיק הממונה על הגבייה את ההליך החלופי לסילוק חוב חלוט מכספי העיזבון.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ב), הוגשה התנגדות על ידי יורש כאמור באותו סעיף קטן וחלפו שישה חודשים מיום שניתן צו הירושה או צו קיום הצוואה והיורש לא פעל לפי סעיף 123 להזמין את נושי המוריש, רשאית הרשות לפנות לתאגיד הבנקאי בבקשה לגביית חוב אם מתקיימים שאר התנאים שבסעיף 125ג(א).

(ו) הוראות סעיף זה לא יחולו על רשות שסך כל החובות החלוטים של המוריש כלפיה אינו עולה על הסכום המרבי כאמור בסעיף 125ג(א)(1)(ב).

הפסקת הליך חלופי לסילוק חוב חלוט מכספי עיזבון

125ו. פרסמה רשות הודעה לפי הוראות סעיף 125ד, ומצא הממונה על הגבייה בהתאם למידע שנמסר לו כי חדל להתקיים תנאי מהתנאים לפנייה לגביית חוב כאמור בסעיף 125ג(א)(1)(ב) עד (ו) או (2), יחולו הוראות אלה:

(1) אם הממונה על הגבייה טרם פנה לתאגיד הבנקאי לשם גביית החוב – יפסיק הממונה את ההליך החלופי לסילוק חוב חלוט מכספי העיזבון;

(2) אם הממונה על הגבייה פנה לתאגיד הבנקאי לשם גביית החוב – יודיע הממונה לתאגיד הבנקאי על ביטול הפנייה;

(3) קיבל תאגיד בנקאי הודעה על ביטול הפנייה כאמור בפסקה (2), לא יעביר לרשות כספים בהתאם לפנייה.

פניות נוספות לגביית חוב

125ז. קיבל תאגיד בנקאי שתי פניות לגביית חוב או יותר, לגבי אותו מוריש, יחולו הוראות אלה:

(1) סך כל החובות שיסולק לפי הוראות סימן זה לא יעלה על 60,000 שקלים חדשים;

(2) עלה סך כל החובות שהתאגיד קיבל פניות לגבייתם לפי הוראות סימן זה על 60,000 שקלים חדשים או על יתרת הסכום בחשבון הבנק, לפי הנמוך, יסולקו החובות לפי הוראות סעיף 125ב על פי יחס סכומיהם;

(3) קיבל תאגיד בנקאי, לאחר שהעביר כספים בהתאם לפנייה לגביית חוב אחת או יותר (בפסקה זו – פניות קודמות), פנייה נוספת לגביית חוב (בפסקה זו – פנייה חדשה), וחלות, בעקבות הפנייה החדשה, הוראות פסקה (2), יעביר התאגיד הבנקאי לרשות, בהתאם לפנייה החדשה, סכום שלא יעלה על ההפרש שבין 60,000 שקלים חדשים או יתרת הסכום בחשבון הבנק, לפי הנמוך, ובין סך הסכומים שהעביר התאגיד הבנקאי בהתאם לפניות הקודמות.

השבה 125ח. סולק לרשות חוב חלוט לפי הוראות סימן זה, ומצא בית המשפט, לבקשת נושה, יורש או מנהל העיזבון, כי על הרשות להשיב את הכספים שקיבלה בהתאם לפנייה לגביית חוב, כולם או חלקם, לרבות בשל סדר העדיפויות בסילוק חובות העיזבון כאמור בסעיף 104, תשיב הרשות את הכספים שקיבלה, כולם או חלקם, למי שיורה בית המשפט וכפי שיורה, בתוספת ריבית שקלית כהגדרתה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, מיום קבלת הכספים כאמור עד יום ההשבה, ויחולו הוראות החוק האמור לעניין ריבית זו, בשינויים המחויבים.

פטור מאחריות 125ט. התאגיד הבנקאי לא יישא באחריות אזרחית אם פעל בהתאם להוראות סימן זה.

תחולת הוראות מפקודת המסים (גבייה) 125י. ההוראות לפי סעיף 7ב לפקודת המסים (גבייה) לעניין צו עיקול או צו מסירה, ובכלל זה ההוראות לעניין מתן צו כאמור והחובה למסור מעוקל בהתאם לצו, יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין פנייה לגביית חוב בידי הממונה על הגבייה והעברת כספי עיזבון לרשות בידי התאגיד הבנקאי לפי פנייה כאמור, בהתאם להוראות סימן זה.

שינוי הסכום המרבי 125יא. שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאי לשנות, בצו, את הסכום המרבי.

שמירת דינים 125יב. אין בהוראות סימן זה כדי לגרוע מהוראות פקודת פשיטת הרגל.

סימן ו': אחריות היורשים לחובות העזבון

אחריות בנכסי העזבון 126. עד לחלוקת העזבון אין היורשים אחראים לחובות העזבון אלא בנכסי העזבון.

אחריות כדי מה שקיבל 127. (א) חולק העזבון אחרי שהוזמנו הנושים לפי סעיף 99 או לפי סעיף 123 ואחרי שסולקו החובות שהיו ידועים בזמן החלוקה, אין יורש אחראי לחובות שלא סולקו אלא אם הוכח שידע עליהם בזמן החלוקה ועד כדי שוויו של מה שקיבל מן העזבון.

(ב) פרטת החלוקה לפי סעיף 118 או לפי סעיף 125 תהיה ראיה לכאורה למה שכל יורש קיבל מן העזבון, ואם היתה כלולה בה שומה – גם לשוויו.

אחריות כדי כל העזבון 128. (א) חולק העזבון בלי שהוזמנו הנושים ובלי שסולקו החובות שהיו ידועים בזמן החלוקה, אחראי כל יורש לחובות שלא סולקו כדי שוויו של כל העזבון בזמן החלוקה; אולם אם הוכיח שלא ידע על חוב פלוני בזמן החלוקה, יהיה אחראי לו רק כדי שוויו של מה שקיבל מן העזבון.

(ב) הוכחת שוויו של העזבון או של מה שיורש קיבל מן העזבון – על היורש.

אחריות במקרים מיוחדים 129. על אף האמור בסעיפים 127 ו-128 –

(1) יורש שהעלים מנכסי העזבון ומנע בכך סילוקם של חובות, אחראי לכל החובות שלא סולקו כדי שוויו של כל העזבון בזמן החלוקה;

(2) יורש שהעלים קיומו של חוב או הכשיל בדרך אחרת את סילוקו, אחראי לאותו חוב כדי שוויו של כל העזבון בזמן החלוקה.

דין העברה ושעבוד של חלק בעזבון 130. (א) יורש שהעביר או ששעבד את חלקו בעזבון שטרם חולק, כאמור בסעיף 7, אין הדבר פוגע באחריותו לחובות העזבון.

(ב) מקבל ההעברה אחראי, כערב לאותו יורש, לחובות העזבון שלא סולקו לפני חלוקתו כדי שוויו של מה שקיבל מן העזבון, ומקבל השעבוד – כדי מה שקיבל תוך מימוש השעבוד.

אחריות של הזוכה במנה 131. (א) הזוכה במנה אינו אחראי, על אף האמור בסעיפים 127 עד 130, לחובות העזבון שלא סולקו לפני חלוקתו, אלא כדי שוויו של מה שקיבל מן העזבון, ונושה אינו רשאי לגבות ממנו כל עוד הוא יכול לגבות מיורש שאינו זוכה במנה.

(ב) הזוכה במנה אינו אחראי למנותיהם של זוכים אחרים.

אחריות לחוב כולו או לחלק ממנו 132. (א) נושה שיורש אחראי לחובו לפי הוראות סימן זה, רשאי לתבוע ממנו את מלוא תביעתו במידה שאינה עולה על היקף אחריותו של היורש, ובלבד שהודיע על

תביעתו תוך התקופה שנקבעה בהזמנה לפי סעיף 99 או סעיף 123, אם היתה הזמנה כזאת.

(ב) נושה שלא הודיע על תביעתו תוך התקופה שנקבעה בהזמנה לפי סעיף 99 או סעיף 123, ואין לו הצדקה לאי-הודעתו, אינו רשאי לתבוע מיורש אלא חלק יחסי מתביעתו כיחס חלקו של אותו יורש בעזבון כולו, ותוך שנתיים מתום אותה תקופה.

פטור מאחריות 133. מי שאחראי לחובות העזבון לפי הוראות סימן זה, רשאי בית-המשפט לפטרו מאחריותו, כולה או מקצתה, אם נהג לגבי חובות העזבון בתום לב ומה שקיבל מהעזבון הוא מועט או שיש סיבה מיוחדת אחרת המצדיקה פטור זה.

חלוקת נטל החובות בין היורשים לבין עצמם

134. (א) היורשים בינם לבין עצמם נושאים בחובות העזבון לפי יחס חלקיהם בעזבון, זולת אם הורה המוריש בצוואתו על חלוקה אחרת של נטל החובות, ובלבד שלא ישא יורש בחובות העזבון בסכום העולה על אחריותו לנושים.

(ב) יורש שסילק לנושה יותר מכפי שמוטל עליו בינו לבין היורשים האחרים, רשאי לדרוש מן האחרים החזרת היתרה במידה שסילקו פחות מכפי שמוטל עליהם.

פרק שביעי: משפט בין-לאומי פרטי

הגדרה 135. בפרק זה "מושב" של אדם – המקום בו נמצא מרכז חייו; קטין, פסול-דין ואדם שמונה לו אפוטרופוס, חזקה עליו שמושבו הוא במקום מושבו של נציגו כמשמעותו בחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופוסות, תשכ"ב-1962, כל עוד לא הוכח שמרכז חייו נמצא במקום אחר.

סמכות בתי-המשפט הישראליים ברירת הדין

136. בית משפט בישראל מוסמך לדון בירושתו של כל אדם שמושבו ביום מותו היה בישראל או שהניח נכסים בישראל.

137. על הירושה יחול דין מושבו של המוריש בשעת מותו, חוץ מן האמור בסעיפים 138 עד 140.

דין נכסים מסויימים

138. נכסים העוברים בירושה לפי דין מקום המצאם בלבד, יחול על ירושתם אותו דין.

כשרות לצוות

139. על הכשרות לצוות יחול דין מושבו של המצווה בשעת עשיית הצוואה.

צורת הצוואה

140. (א) צוואה כשרה מבחינת צורתה אם היא כשרה לפי הדין הישראלי, לפי דין מקום עשייתה, לפי דין מקום מושבו או מקום מגוריו הרגיל או לפי דין אזרחותו של המצווה בשעת עשייתה או בשעת מותו, ובמידה שהצוואה נוגעת למקרקעין – גם לפי דין מקום הימצאם.

(ב) לענין החלתו של דין זר לפי סעיף זה יראו את הכשרות הדרושה למצווה או לעדי הצוואה כענין שבצורה.

מיון מונחים 141. לענין קביעת הסמכות והדין לפי הסעיפים 136 עד 140 תהיה לכל מונח המשמעות שיש לו בדין הישראלי.

דין-חוץ המפנה אל דין אחר 142. על אף האמור בחוק זה, כשחל הדין של מדינה פלונית ואותו דין מפנה אל דין-חוץ, אין נזקקים להפנייה, אלא יחול הדין הפנימי של אותה מדינה; אולם כשהדין של אותה מדינה מפנה אל הדין הישראלי, נזקקים להפנייה ויחול הדין הפנימי הישראלי.

דין-חוץ שאין נזקקים לו 143. על אף האמור בחוק זה, כשחל דין-חוץ, אין נזקקים לו במידה שהוא מפלה מטעמי גזע, דת, מין או לאום או סותר תקנת הציבור בישראל.

סייג לתחולת דין-חוץ 144. על אף האמור בחוק זה, דין-חוץ המקנה זכויות ירושה על פי דין למי שאיננו קרוב למוריש קרבת דם או קרבה של נישואין, חיתון או אימוץ, אין נזקקים לו אלא במידה שאותו דין-חוץ מכיר בזכויות ירושה כאמור המוקנות בדין הישראלי.

פרק שמיני: הוראות שונות

דין יורש יחיד 145. לא היה למוריש אלא יורש אחד, יהיו הוראות חוק זה בענין חלק בעזבון חלות על העזבון כולו, והוראות חוק זה בענין חלוקת העזבון – על מיזוגם של נכסי העזבון עם נכסי היורש היחיד.

ירושה במקרים מסויימים 146. אדם שבמותו היה נשוי ליותר מאשה אחת, מה שמגיע לבן-זוג בירושה על פי דין יחולק בין אלמנותיו בשווה.

דין תשלומים על פי ביטוח וכו' 147. סכומים שיש לשלם עקב מותו של אדם על פי חוזה ביטוח, על פי חברות בקופת קיצבה או בקופת תגמולים או על פי עילה דומה, אינם בכלל העזבון, זולת אם הותנה שהם מגיעים לעזבון.

שמירת דיני משפחה
148. חוק זה אינו בא לפגוע ביחסי ממון בין איש לאשתו או בזכויות הנובעות מקשר האישות; אולם על זכויות ירושה ועל זכויות למזונות מן העזבון לא יחול אלא חוק זה.

ביטול "מירי"
149. לענין ירושה בטלים הדינים המיוחדים הנוגעים למקרקעין מסוג "מירי".

עצמאות החוק
150. בעניני ירושה לא יחול סימן 46 לדבר המלך במועצתו לארץ-ישראל, 1922-1947.

בית המשפט המוסמך
151. בית המשפט המוסמך לפי חוק זה הוא בית המשפט לעניני משפחה.

ערעור על החלטת רשם לעניני ירושה
151א. הרואה עצמו נפגע מהחלטת רשם לעניני ירושה רשאי לערער עליה לפני בית המשפט המוסמך לפי סעיף 151, שידון בערעור בשופט אחד.

152. (בוטל)

הצדדים לדיון
153. בכל ענין המסור לפי חוק זה לבית המשפט רשאי לפנות אליו כל מי שמעונין בדבר; כן רשאי היועץ המשפטי לממשלה או בא-כוחו, אם הוא סבור שיש בדבר ענין לציבור, לפתוח בכל הליך משפטי לפי חוק זה, לרבות ערעור, ולהתייצב ולטעון בכל הליך כזה.

אפוטרופסות לעניני ירושה
154. יורש או זכאי למזונות מן העזבון שלדעת בית המשפט נבצר ממנו לשמור בעצמו או על ידי נציגו על זכויותיו בעזבון, רשאי בית-המשפט, לפי בקשת מעונין בדבר או מיזמת עצמו, למנות לו אפוטרופוס לשמירת זכויותיו בעזבון.

שיפוט בתי-דין דתיים
155. (א) על אף האמור בסעיפים 66(א) ו-151 מוסמך בית הדין הדתי שהיה לו שיפוט בעניני המעמד האישי של המוריש, לתת צו ירושה וצו קיום צוואה ולקבוע זכויות למזונות מן העזבון, אם כל הצדדים הנוגעים בדבר לפי חוק זה הביעו בכתב הסכמתם לכך.

(א1) נתן בית הדין צו ירושה או צו קיום צוואה לפי סעיף זה, יועבר העתק הצו לרשם לעניני ירושה לשם רישום לי סעיף 73ד.

(ב) היה בין הצדדים הנוגעים בדבר לפי חוק זה קטין, פסול דין או נעדר שאין לו אפוטרופוס, רשאי בית הדין הדתי למנות לו אפוטרופוס לענין מתן הסכמה לשיפוט בית הדין הדתי ולענין ייצוגו לפניו.

(ג) בענין שהובא בפני בית דין דתי בהתאם לסעיף קטן (א) מוסמך בית הדין הדתי, על אף האמור בסעיף 148, לנהוג לפי הדין הדתי הנוהג בו, ובלבד שאם היה בין הצדדים קטין או מי שהוכרז פסול-דין, לא יהיו זכויות הירושה שלו, אם על פי דין ואם על פי צוואה, וזכויותיו למזונות מן העזבון פחותות ממה שהיו לפי חוק זה.

(ד) בענין שהובא לפני בית דין דתי בהתאם לסעיף קטן (א), מוסמך בית הדין הדתי גם למנות מנהל עזבון ולחלק נכסי העזבון, ויחולו סימנים א' עד ה' לפרק הששי, למעט סעיפים 105 ו-106, ובכל מקום בסימנים אלה שמדובר בבית המשפט יראו כאילו מדובר בבית דין דתי.

(ה) סעיף קטן (א) אינו בא לפגוע בסעיף 4 לחוק שיפוט בתי דין רבניים (נישואין וגירושין), תשי"ג-1953.

(ו) בסעיף זה "בית דין דתי" – בית דין רבני, בית דין שרעי, בית דין של העדה הנוצרית ובית דין דרוזי.

ביטולים
156. (א) בטלים –

(1) סעיפים 877 עד 880, 1570, 1571, 1594 פסוק שני, 1595 עד 1605 למגילה;

(2) פקודת הירושה;

(3) סעיף 4 לחוק שיווי זכויות האשה, תשי"א-1951.

(ב) בדבר המלך במועצתו לארץ-ישראל, 1922-1947 –

(1) בסימן 51(1) יימחק "ירושות, צוואות ועזבונות";

(2) בסימן 54(1) יימחק "וקיום צוואות".

הוראות מעבר
157. מי שמת לפני תחילתו של חוק זה, יחול על ירושתו הדין שעמד בתקפו ערב תחילתו של חוק זה.

דין צוואות קודמות
158. (א) צוואה שנעשתה לפני תחילתו של חוק זה והמצווה מת אחרי תחילתו –

(1) כשרה, מבחינת צורתה ומבחינת תכנה, אם היתה כשרה ערב תחילתו של חוק זה או לפי הוראות חוק זה;

(2) אין לפסלה בשל דבר שאיננו עילה לביטול צוואה לפי חוק זה.

(ב) מי שעשה צוואה לפני תחילתו של חוק זה רשאי לבטלה, אחרי תחילתו, לפי הוראות חוק זה.

הליכים תלויים

159. הליכים בעניני ירושה שהתחילו לפני תחילתו של חוק זה, יימשכו כאילו לא היה חוק זה בתקפו.

ביצוע ותקנות ושינוי התוספת הראשונה והתוספת השנייה

160. (א) שר המשפטים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו, וכן בעניינים אלה:

(1) עשיית צוואה בפני רשות בחוץ לארץ והפקדת צוואה בחוץ לארץ;

(2) רישום מרכזי של צוואות שנעשו בפני רשות ושל צוואות שהופקדו;

(3) מתן הודעה אישית למעוניינים נוסף על הודעה ברבים; מתן הודעה אישית או הודעה ברבים במקרים נוספים על אלה המפורטים בחוק זה; הודעות ברבים, ובכלל זה צורתן של הודעות ברבים ודרכי פרסומן, לרבות מועדי פרסומן, בארץ ובחוץ לארץ;

(4) חשבונות שעל מנהלי עזבון לנהלם.

(5) סדרי הדין;

(6) מועדים שבסדרי דין, לרבות מועדים לענין בקשה שהוגשה לבית דין דתי;

(7) אגרות, שכר והוצאות.

(ב) תקנות לפי פסקאות (6) ו-(7) של סעיף קטן (א) טעונות אישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת.

(ג) שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת הראשונה; הוראות סימן ה'1 בפרק השישי יחולו על רשויות המנויות בתוספת הראשונה שלוש שנים מיום שנקבעו בחוק זה או לפיו, בתוספת הראשונה, ושר המשפטים רשאי להאריך בדרך האמורה את התקופה, לעניין רשות מסוימת, לתקופה אחת נוספת של שלוש שנים.

(ד) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, לשנות בצו את התוספת השנייה.

תחולה

161. תחילתו של חוק זה, תשעה חדשים מיום פרסומו ברשומות.

תוספת ראשונה

(ההגדרה "רשות" שבסעיף 125א)

(1) רשות המסים בישראל;

(2) המוסד לביטוח לאומי;

(3) רשות מקומית.

תוספת שנייה

(סעיף 87(א))

מקרים שבהם חלה חובת דיווח של מנהל עיזבון לאפוטרופוס הכללי

(1) היה בין היורשים אחד מאלה:

(א) נעדר;

(ב) מי שאינו יכול דרך קבע או דרך ארעי לדאוג לענייניו, כולם או חלקם, ובלבד שאין גורם המוסמך על פי דין לדאוג לענייניו;

(ג) קטין שיש לו אפוטרופוס שאינו אחד מהוריו;

(2) הייתה בצוואה הוראה על הקמת הקדש ציבורי או המייעדת את נכסי העיזבון, כולם או חלקם, לקידום עניין ציבורי, כאמור בסעיף 26 לחוק הנאמנות, התשל"ט-1979, והכול כל עוד לא נרשם ההקדש הציבורי ולא מונה לו נאמן כאמור באותו חוק;

(3) חלפו שישה חודשים מיום מינוי מנהל עיזבון, טרם ניתן צו ירושה או צו קיום צוואה, ולא הוגשה התנגדות לבקשה לצו ירושה או צו קיום;

(4) מצא בית המשפט, לבקשת האפוטרופוס הכללי או מי מטעמו, כי הגשת המסמכים לאפוטרופוס הכללי נדרשת לשם הגנה על זכותו של יורש בהליך.

תקנות הירושה (אגרות בתי הדין הדתיים), תשנ"ט-1999

תוכן עניינים

סעיף 1	חובת תשלום אגרה	202
סעיף 2	הצמדה למדד	202
סעיף 3	פטור מאגרה	202
סעיף 4	זכאות לקבלת עותק	202
סעיף 4א	פטור מאגרה בעד בקשה לעיון בתיק בית הדין	202
סעיף 5	דין אגרה ששולמה בבית הדין	202
סעיף 6	ביטול אגרות בעניני ירושה בתקנות בתי הדין	202
סעיף 7	תחילה	203
	תוספת	203

בתוקף סמכותי לפי סעיף 160(א)(7) לחוק הירושה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), באישור שר האוצר לפי סעיף 39ב לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, לפי סעיף 160(ב) לחוק, אני מתקין תקנות אלה:

חובת תשלום אגרה

1. (א) בעד בקשות בעניני ירושה המתנהלים בבית דין דתי (להלן – בית הדין) ישולמו האגרות שנקבעו בתוספת.

(ב) לא תקובל בבית הדין בקשה, אלא אם כן שולמה האגרה.

הצמדה למדד

2. (א) סכומי האגרות הנקובים בתוספת ישתנו ב-1 בינואר של כל שנה (להלן – יום השינוי) לפי שיעור השינוי של המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם ליום השינוי לעומת המדד שפורסם בחודש נובמבר שקדם ליום השינוי הקודם.

(ב) סכום אגרה שהשתנה כאמור בתקנת משנה (א) –

(1) אם הוא נמוך מ-10 שקלים חדשים – לא יעוגל;

(2) אם הוא גבוה מ-10 שקלים חדשים – יעוגל לשקל החדש השלם הקרוב וסכום של מחצית השקל החדש יעוגל כלפי מעלה.

(ג) שר המשפטים יפרסם ברשומות את נוסח התוספת כפי שהשתנתה על פי האמור בתקנה זו.

פטור מאגרה

3. אלה פטורים מחובת תשלום אגרה:

(1) המדינה וכל מי שהורשה לייצגה כשהוא מביא הליך מכוח הרשאתו;

(2) האפוטרופוס הכללי;

(3) המוסד לביטוח לאומי;

(4) פקיד סעד של רשות מקומית כשהוא מביא הליך מכוח תפקידו;

(5) מגיש בקשה למתן צו ירושה או בקשר אליו שהוא בן זוגו, ילדו, אביו או אמו של אדם שנפטר –

(א) עקב פעולות מלחמה אחרי יום ט"ז בכסלו התש"ח (29 בנובמבר 1947) או שהוא נפגע פגיעת איבה כהגדרתה בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, התש"ל-1970 (להלן – חוק נפגעי איבה), זולת אם מי שנפטר כאמור היה איש כוחות האויב כמשמעותם בסעיף 1(1) לחוק נפגעי איבה ופטירתו היתה עקב פעולה שנעשתה בשליחותם או מטעמם או לקידום מטרותיהם של כוחות האויב כאמור;

(ב) בשירות צבאי כמשמעותו בסעיפים 1(א)(ב), 2(א), (ג) ו-14(ב) לחוק חיילים משוחררים (החזרה לעבודה), התש"ט-1949.

זכאות לקבלת עותק

4. כל צד לבקשה זכאי לקבל עותק אחד מאושר מהחלטת בית הדין, בלא תשלום נוסף.

פטור מאגרה בעד בקשה לעיון בתיק בית הדין

4א. לא תשולם אגרה בעד בקשה לעיון בתיק בית הדין.

דין אגרה ששולמה בבית הדין

5. שולמה אגרה בבית הדין ולאחר מכן נמחקה הבקשה שבעדה שולמה האגרה והוגשה בקשה בענין אותו עזבון לרשם לעניני ירושה, יראו אותה כאגרה ששולמה בעד אותו ענין לרשם לעניני ירושה או לבית המשפט, אם הענין הועבר אליו לפי סעיף 67א לחוק.

ביטול אגרות בעניני ירושה בתקנות בתי הדין

6. בתקנות בתי הדין שלהלן יימחקו ההוראות האלה:

(א) בתקנות הדיינים (אגרות), התשי"ז-1957 –

(1) פרט 9 לתוספת הראשונה – יימחק;

(2) בפרט 2 לתוספת השניה, המספרים "9(1)(ג), 9(7)" – יימחקו.

(ב) בתקנות בתי הדין הדתיים הדרוזים (אגרות), התשל"ג-1973, בפרט 1 לתוספת, המילים "ירושות, עזבונות וצוואות" – יימחקו.

(ג) בתקנות בתי הדין השרעיים (אגרות), התשכ"ח-1968, בפרט 1 לתוספת, המילים "ירושות, עזבונות, צוואות" – יימחקו.

תחילה 7. תחילתן של תקנות אלה בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.

תוספת

(תקנה 1(א))

הפעולה או השירות	**בשקלים חדשים**
1. בקשה למתן ירושה או צו קיום	582
2. בקשה לתיקון או ביטול צו ירושה או צו קיום צוואה	582
3. בקשה למינוי מנהל עזבון	582
4. עשיית צוואה בפני חבר של בית דין דתי כמשמעותו בסעיף 155 לחוק הירושה	272
5. התנגדות לבקשת צו ירושה או צו קיום	582
6. בקשה לתיקון טעות סופר בהחלטת בית הדין שהוגשה בתוך 30 ימים מיום מתן ההחלטה	פטורה
7. (נמחק)	
8. העתק מאושר מכל מסמך שבתיק בית הדין, לכל עמוד	6.29
9. כל בקשה אחרת שאינה מנויה בפריטים 1 עד 8	272

פקודת השטרות [נוסח חדש]

תוכן עניינים

	פרק ראשון: מבוא	
סעיף 1	הגדרות	207
סעיף 2	הוראה כללית בפרשנות	207
	פרק שני: שטרי חליפין	
	סימן א': הצורה והפירוש	
סעיף 3	שטר-חליפין מהו	207
סעיף 4	הדין כשצדדים שונים בשטר חד הם	207
סעיף 5	ערוך אל הנמשך	207
סעיף 6	דרושה בהירות בענין הנפרע	208
סעיף 7	אילו שטרות סחירים	208
סעיף 8	הסכום שיש לפרוע	208
סעיף 9	שטר בר-פרעון עם דרישה	208
סעיף 10	שטר בר-פרעון בעתיד	208
סעיף 11	השמטת התאריך בשטר שפרעונו לאחר תאריכו או בקיבול לאחר ראייה	208
סעיף 12	חזקה על תאריך שהוא תאריך נכון	209
סעיף 13	חישוב זמן הפרעון	209
סעיף 14	נדרש- בשעת-הדחק	209
סעיף 15	תְּנָיות מיוחדות של מושך או של מסב המגבילות חֲבותם	209
סעיף 16	הגדרת קיבול ומהו צריך	209
סעיף 17	הזמן לקיבול	209
סעיף 18	קיבול כללי וקיבול מסוייג	209
סעיף 19	מסמך לא שלם או חתימה על-הֶחָלָק	210
סעיף 20	מסירה תשלים את ההתקשרות	210
	סימן ב': כשרם ורָשותם של הצדדים	
סעיף 21	כשרם ורשותם של הצדדים	210
סעיף 22	אין חבות בלי חתימה	210
סעיף 23	חתימה שזוייפה או שנחתמה שלא ברשות	210
סעיף 24	חתימה בתוקף הרשאה	211
סעיף 25	החותם בתור מורשה או בבחינת נציג	211
	סימן ג': תמורת השטר	
סעיף 26	תמורה בת ערך – מהי	211
סעיף 27	שטר-טובה או מיטיב	211
סעיף 28	אוחז כַּשורה	211
סעיף 29	חזקה על תמורה ועל תום לב	211
	סימן ד': סיחור השטר	
סעיף 30	סיחור מהו	211
סעיף 31	היסב בר-תוקף מהו צריך	212
סעיף 32	היסב על תנאי	212
סעיף 33	היסב על-החלק	212
סעיף 34	היסב מגביל	212
סעיף 35	עד מתי השטר סחיר	212
סעיף 36	סיחור שטר למי שכבר הוא חב על פיו	213
סעיף 37	זכויותיו של אוחז	213
	סימן ה': חובותיו הכלליות של אוחז	

סעיף 38	מתי יש צורך בהצגה לקיבול	213
סעיף 39	הזמן להצגת שטר שפרעונו לאחר ראייה	213
סעיף 40	כללים להצגה לקיבול והצדק לאי הצגה	213
סעיף 41	מיאון	214
סעיף 42	חילול במיאון ותוצאותיו	214
סעיף 43	החובות לגבי קיבול מסוייג	214
סעיף 44	הצגה לפרעון	214
סעיף 45	הצדק לאיחור בהצגה לפרעון ולאי-הצגה	215
סעיף 46	חילול באי-פרעון	215
סעיף 47	הודעת חילול ודין העדר הודעה	215
סעיף 48	כללים להודעת חילול	215
סעיף 49	הצדק לאיחור במתן הודעת חילול	216
סעיף 50		217
סעיף 51	חובות האוחז כלפי הקבל או הנמשך	217
סעיף 52	תובענה על-פי התמורה	217
	סימן ו׳: חֲבותם של הצדדים	
סעיף 53	כספים שבידי הנמשך	217
סעיף 54	חבותו של קבל	217
סעיף 55	חבותו של מושך ושל מסב	217
סעיף 56	זר שחתם על שטר חב בתור מסב	218
סעיף 57	ערבות לשטר	218
סעיף 58	שיעור דמי נזק מידי צדדים לשטר שחולל	218
סעיף 59	מעביר במסירה	218
	סימן ז׳: פקיעת השטר	
סעיף 60	פרעון כַּשורה	218
סעיף 61	קבל האוחז בשעת חלות	219
סעיף 62	ויתור מפורש	219
סעיף 63	ביטול	219
סעיף 64	שינוי השטר	219
	סימן ח׳: קיבול ופרעון משום-כבוד	
סעיף 65	קיבול משום-כבוד	219
סעיף 66	חבותו של קבל-משום-כבוד	219
סעיף 67	הצגה לפני הקבל-משום-כבוד או הנדרש- בשעת-הדחק	220
סעיף 68	פרעון משום-כבוד	220
	סימן ט׳: מסמכים אבודים	
סעיף 69	זכותו של אוחז לקבל כפל של שטר אבוד	220
סעיף 70	תובענה לפי שטר אבוד	220
	סימן י׳: שטר בסדרה	
סעיף 71	כללים בדבר סדרת שטרות	220
	סימן י״א: ברירת הדין	
סעיף 72	כללים לענין ברירת הדין	221
סעיף 72א	דרכי העדה	221
	פרק שלישי: שיקים	
	סימן א׳: שיקים משוכים על בנקאי	
סעיף 73	שיק – מהו	221
סעיף 73א		221
סעיף 74	הצגת שיק לפרעון	221
סעיף 75	ביטול רְשותו של הבנקאי	222

	סימן ב': שיקים משורטטים	
סעיף 76	שרטוט בכללות ושרטוט במיוחד – מה הם	222
סעיף 77	שרטוט בידי המושך או לאחר הוצאה	222
סעיף 78	השרטוט – חלק מהותי של השיק	222
סעיף 79	חובותיו של בנקאי לגבי שיק משורטט	222
סעיף 80	הגנה על בנקאי ועל מושך בשיק משורטט	222
סעיף 81	פעלו של שרטוט "לא סחיר" על האוחז	222
סעיף 82	הגנה על בנקאי גובה	223
סעיף 83	הסעיפים 76 עד 82 יחולו על מימשך בנקאי	223
	פרק רביעי: שטרי חוב	
סעיף 84	שטר חוב – מהו	223
סעיף 85	הצורך במסירה	223
סעיף 86	שטרי חוב ביחד ולחוד	223
סעיף 87	שטר חוב בר-פרעון עם דרישה	223
סעיף 88	הצגת שטר חוב לפרעון כדי להָחיב את עושהו	223
סעיף 89	חבותו של עושה שטר	223
סעיף 90	תחולת פרק שני על שטרי חוב	224
	פרק חמישי: מילואים	
סעיף 91	תום-לב	224
סעיף 92	חתימה	224
סעיף 93	חישוב הזמן	224
סעיף 94		224
סעיף 95	פקודות דיבידנד ניתנות לשרטוט	224
סעיף 96	התיישנותן של תובענות	224

פרק ראשון: מבוא

הגדרות

1. בפקודה זו –

"בנקאי" – לרבות חבר בני אדם, מואגד ושאינו מואגד, העוסק בעסקי בנק;

"הוצאה" – מסירה ראשונה של שטר או של שטר חוב, כשהם שלמים בצורתם, לאדם הנוטל אותם בתור אוחז;

"הֶסֵב" – היסב מוגמר במסירה;

"המוּפָּ"ז – אדם המחזיק בשטר או בשטר-חוב שהם בני פרעון למוכ"ז;

"אוחז" – מי שהוא הנפרע או הנָסָב של שטר או של שטר-חוב ומחזיק בו, או מי שהוא המוכ"ז;

"מסירה" – העברת הַחָזקה מאדם לאדם, בין הַחָזקה למעשה ובין הַחָזקה להלכה;

"ערך" – תמורה בת-ערך;

"פושט רגל" – לרבות אדם שרכושו הוקנה לנאמן, או לנמחה לפי דין בר-תוקף אותה שעה בעניני פשיטת-רגל;

"קיבול" – קיבול מוגמר במסירה או בהודעה;

"שטר" – שטר חליפין, לרבות שֶׁק;

"תובעָנָה" – לרבות תביעה שכנגד וקיזוז.

הוראה כללית בפרשנות

2. פקודה זו תתפרש בסימוכין לדיני אנגליה בענין שטרי חליפין, שיקים ושטרי חוב, חוץ מדינים שאינם מתיישבים עם הוראות הפקודה, ובמידה שאינם מתיישבים.

פרק שני: שטרי חליפין

סימן א': הצורה והפירוש

שטר-חליפין מהו

3. (א) שטר-חליפין הוא פקודה ללא תנאי ערוכה בכתב מאת אדם אל חברו, חתומה בידי נותנה, בה נדרש האדם שאליו ערוכה הפקודה לשלם לאדם פלוני או לפקודתו, או למוכ"ז, סכום מסויים בכסף, עם דרישה או בזמן עתיד קבוע או ניתן לקביעה.

(ב) מסמך שלא נתקיימו בו תנאים אלה, או שיש בו פקודה לעשות מעשה בנוסף על פרעון כסף, איננו שטר-חליפין.

קרן מיוחדת

(ג) פקודה לפרוע מתוך קרן מיוחדת אינה פקודה ללא תנאי כמשמעותו בסעיף זה; אבל פקודה לפרוע שאין בה סייג אלא שיש בצדה נקיבת קרן מיוחדת שממנה יחזור וייפָּרַע הנמשך, או נקיבת חשבון מיוחד שלחובתו ייזקף הסכום, או הודעה בדבר העסקה המשמשת עילה לשטר – היא פקודה ללא תנאי.

התאריך, המקום והערך

(ד) על שלוש אלה אין השטר נפסל:

(1) על שאין בו תאריך עריכתו;

(2) על שאינו מפרש הערך שניתן בעדו או שאינו מפרש שניתן בעדו ערך כלשהוא;

(3) על שאינו מפרש את מקום המשיכה או את מקום הפרעון;

אלא שלעולם, באין מקום פרעונו של השטר נקוב במפורש, יראו כמקום פרעונו את המקום שניקב כמקום עסקו של הנמשך, או כמקום מגוריו.

הדין כשצדדים שונים בשטר חד הם

4. (א) השטר יכול להיות משוך בר-פרעון למושך או לפקודתו, או לנמשך או לפקודתו.

(ב) מקום שמושך השטר הוא גם הנמשך, או מקום שהנמשך הוא אדם בדוי או אדם חֲסַר-כושר להתקשר בחוזה, הברירה בידי האוחז לנהוג במסמך דרך שטר-חליפין או דרך שטר-חוב.

הדין כשהמושך והנמשך חד הם או פירמה אחת הם ערוך אל הנמשך

5. (א) הנמשך צריך להיות נקוב בשטר בבהירות סבירה, אם בשמו ואם בדרך אחרת.

(ב) השטר יכול להיות ערוך אל שני נמשכים או יותר, בין שהם שותפים ובין אם לאו, אבל פקודה ערוכה לשני נמשכים לַחלוּפין, או לשני נמשכים או יותר בזה אחר זה – אינה שטר חליפין.

דרושה בהירות בענין הנפרע

6. (א) שטר שאיננו בר-פרעון למוֹפ״ז צריך שהנפרע יהא נקוב בו בבהירות סבירה, אם בשמו ואם בדרך אחרת.

נפרע חָלוף או נושא משרה

(ב) השטר יכול להיות עשוי בר-פרעון לשני נפרעים או יותר יחדיו, ויכול שיהא עשוי בר-פרעון לַחֲלופין לאחד משני נפרעים או לאחדים מתוך מספר נפרעים; כן יכול שיהא עשוי בר-פרעון לנושא משרה אותה שעה.

נפרע בדוי

(ג) מקום שהנפרע הוא אדם בדוי או אדם שאינו קיים, מותר לנהוג בשטר כאילו הוא בר-פרעון למוֹפ״ז.

אילו שטרות סחירים

7. (א) שטר שיש בו מלים האוסרות העברתו, או המורות על כוונה שהשטר לא יהיה עָביר, השטר כשר בין הצדדים שבו לבין עצמם, אך אין הוא סַחיר.

(ב) שטר סַחיר יכול שיהא בר-פרעון בין לפקודה ובין למוֹפ״ז.

בר-פרעון למוכ״ז

(ג) שטר בר-פרעון למוֹפ״ז הוא שטר שנאמר בו כך, או שטר שההיסֵב היחיד או האחרון שעליו, הוא היסב על הֶחָלָק.

בר פרעון לפקודה

(ד) שטר בר-פרעון לפקודה הוא שטר שנאמר בו כך, או שנאמר בו שהוא בר-פרעון לאדם מיוחד ואין בו מלים האוסרות העברתו או המורות על כוונה שלא יהא עָביר.

(ה) שטר שנאמר בו, בין מלכתחילה ובין בהיסב, שהוא בר-פרעון לפקודת אדם פלוני, ולא לו או לפקודתו, הריהו אף על פי כן בר-פרעון לו או לפקודתו, והברירה בידי אותו אדם.

הסכום שיש לפרוע

8. (א) הסכום שיש לפרעו על פי השטר הוא סכום מסויים, כמשמעותו בפקודה זו, אפילו פרעונו נדרש –

(1) עם ריבית;

(2) לשיעורין מפורשים;

(3) לשיעורין מפורשים ובתוספת הוראה שאם לא ייפָרַע שיעור אחד יחול זמן פרעונו של הסכום כולו;

(4) לפי שער חליפין נקוב, או לפי שער חליפין שיש לבררו בדרך שהורה עליה השטר.

(ב) מקום שהסכום שיש לפרעו נאמר גם במלים וגם בספָרות, והן מכחישות זו את זו, הסכום שהמלים מורות עליו הוא הסכום שיש לפרעו.

(ג) מקום שהסכום שיש לפרעו נאמר במלים פעמים אחדות, או שאינו נאמר במלים אך נאמר בספרות פעמים אחדות, והן מכחישות זו את זו, הסכום הפָּחות הוא הסכום שיש לפרעו.

חישוב הריבית

(ד) מקום שנאמר בשטר שיש לפרעו בריבית, תחילת זמנה של הריבית היא מתאריך השטר, ואם אין בו תאריך – מיום שהוצא; והוא כשאין בשטר הוראה אחרת.

שטר בר-פרעון עם דרישה

9. (א) וזה שטר בר-פרעון עם דרישה:

(1) שטר שנאמר בו שיש לפרעו עם דרישה או עם ראייה או עם הצגה;

(2) שטר שלא נאמר בו שום זמן לפרעון.

(ב) שטר שקוּבַּל, או שהוסב, לאחר שעבר זמנו, יראוהו לגבי הקבל שכך קיבלו עליו או לגבי מֻסָּב שכך הֻסב אותו, כשטר בר-פרעון עם דרישה.

שטר בר-פרעון בעתיד

10. (א) שטר בר-פרעון בזמן עתיד הניתן לקביעה, כמשמעותו בפקודה זו, הוא שטר שנאמר בו שיש לפרעו –

(1) כתום תקופה קבועה לאחר תאריכו או לאחר ראייה;

(2) כשאירע מאורע פלוני ואירוּעוֹ ודאי אף שאין זמנו ודאי, או כתום תקופה קבועה לאחר מאורע כאמור.

(ב) מסמך שנאמר בו שיש לפרעו כשאירע דבר שאירוּעוֹ ספק – איננו שטר, ואין אירוּעוֹ של אותו דבר מתקן את הפגם.

השמטת התאריך בשטר שפרעונו לאחר תאריכו או בקיבול לאחר ראייה

11. שטר שנאמר בו שיש לפרעו בתום תקופה קבועה לאחר תאריכו והוצא בלא תאריך, או שטר שנאמר בו שיש לפרעו כתום תקופה קבועה לאחר ראייה וקוּבַּל בלא תאריך, רשאי

כל אוחז לרשום בו את התאריך הנכון של ההוצאה או של הקיבּוּל והשטר יהיה בר-פרעון בהתאם לכך; מקום שהאוחז רשם בתום לב ובטעות תאריך לא נכון, וכן בכל מקרה שרשום בשטר תאריך לא נכון והשטר מגיע אחרי כן לאוחז בַּשּׁוּרה, לא יהא השטר בטל על שום כך, אלא כוחו יפה והוא בר-פרעון כאילו היה התאריך הרשום בו התאריך הנכון.

חזקה על תאריך שהוא תאריך נכון

12. (א) תאריך שעל גבי שטר, קיבול או היסֵב, רואים אותו כתאריך הנכון של המשיכה או של הקיבול או של ההיסב, הכל לפי הענין, כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר, אולם מקום שהוגש שטר בהליכי פשיטת רגל כראָיה לחובו של נושה עוֹתֵר, יש לקיים את תאריך השטר בראָיה.

(ב) אין השטר פסול מחמת זו בלבד, שתאריכו מוקדם או מאוחר.

חישוב זמן הפרעון

13. (א) שטר שזמן פרעונו חל, ככתבו, ביום שאינו יום עסקים, יראוהו חל ובר-פרעון ביום העסקים הראשון שלאחריו.

(ב) שטר שזמן פרעונו כתום תקופה קבועה לאחר תאריכו, לאחר ראִייה, או לאחר שאירע מאורע פלוני, אין מביאים במנין, לגבי קביעת זמן הפרעון את היום שממנו צריכה להתחיל התקופה ומביאים במנין את יום הפרעון.

שטר בר-פרעון לאחר ראייה

(ג) שטר שזמן פרעונו הוא כתום תקופה קבועה לאחר ראייה, תחילתה של התקופה היא: בשטר שקוּבּל – מיום הקיבול, ובשטר שהודיעו על חילולו במיאון או באי מסירה – מיום שניתנה ההודעה.

חודש

(ד) המונח "חודש" בשטר פירושו חודש לפי הלוח הגריגוריאני אם אין בשטר הגדרה אחרת.

אַרכַת חסד

(ה) על זמן הפרעון כפי שהוא קבוע בשטר אין מוסיפים אַרכַּת חסד.

נדרש- בשעת-הדחק

14. מושך השטר וכל מֵסֵב יכול לרשום בו שמו של אדם שאליו יוכל האוחז לפנות בשעת-הדחק, היינו בשעה שהשטר יחוּלל במיאוּן או באי-פרעון; אדם כאמור נקרא נדרש-בשעת-הדחק; הברירה בידי האוחז לפנות אל הנדרש-בשעת-הדחק או לא, כפי שנראה לו.

תְּנָיות מיוחדות של מוֹשך או של מסב המגבילות חָבותם

15. (א) מושך השטר וכל מֵסֵב יכול לרשום בו תְּנָיָה מפורשת –

(1) השוללת או המגבילה את חבוּתוֹ הוא כלפי האוחז;

(2) המוותרת על חובותיו של האוחז כלפיו, כולן או מקצתן.

(ב) שום דבר האמור בסעיף זה לא ימנע מושך שטר וכל מסב מלרשום בתעודה נפרדת כל תניה שבידו לרשום בשטר לפי סעיף קטן (א).

הגדרת קיבול ומהו צריך

16. (א) קיבול שטר פירושו גילוי דעתו של הנמשך על הסכמתו לפקודת המושך.

(ב) הקיבול פסול אם לא נתמלאו בו תנאים אלה:

צורה מהי צריכה

(1) צריך שיהא כתוב בשטר וחתום בידי הנמשך; חתימתו בלבד על פני השטר, בלא תוספת מלים, מספקת;

(2) אסור שייאמר בו, שהנמשך יקיים את הבטחתו שלא בפרעון כסף.

הזמן לקיבול

17. (א) השטר יכול שיהא מקובל –

(1) לפני שנחתם בידי המושך או כשאינו שלם מבחינה אחרת;

(2) לאחר שעבר זמנו, או לאחר שחוּלל בתחילה בסירוב לקבלו או באי-פרעון.

תאריך הקיבול לאחר חילול תחילה

(ב) שטר בר-פרעון לאחר ראייה שחולל במיאון ולאחר מכן חזר הנמשך וקיבלו עליו, זכאי האוחז, באין הסכם אחר, לקיבול מן התאריך שבו הוצג השטר לראשונה לפני הנמשך לשם קיבול.

קיבול כללי וקיבול מסוייג

18. (א) הקיבול יכול שיהא כללי או מסוייג.

(ב) קיבול כללי מסכים בלא סייג לפקודת המושך; קיבול מסוייג במלים מפורשות משנה כוחו של השטר מכפי שנמשך.

(ג) ביחוד מסוייג הקיבול כשהוא –

על תנאי
(1) על תנאי, היינו תולה פרעונו על ידי הקַבָּל בקיום תנאי שנאמר בקיבול;
(2) חלקי, היינו קיבול לפרוע רק חלק מן הסכום שבשטר;
במקום מיוחד בלבד
(3) מאותר, היינו קיבול לפרוע במקום מיוחד פלוני בלבד; אם לא נאמר בו בפירוש שיש לפרוע את השטר באותו מקום בלבד ולא במקום אחר, יהיה הקיבול האמור קיבול כללי;
הזמן
(4) מסוייג מבחינת הזמן;
חלק מהנמשכים
(5) של אחד הנמשכים או של אחדים מהם, אך לא של כולם.

מסמך לא שלם או חתימה על-הֶחָלָק
19. (א) היה השטר חסר פרט מהותי, האדם המחזיק בו יש לו רשות לכאורה להשלים את החסר ככל שנראה לו.
(ב) מסמך כאמור שהושלם תוך זמן סביר ובדיוק לפי ההרשאה שניתנה, יהא אָכיף על כל אדם שנעשה צד לו לפני ההשלמה; זמן סביר, לענין זה, הוא שאלה שבעובדה; ואולם אם סיחרו את המסמך לאחר השלמתו לאוחז כַּשׁוּרה, יהא השטר בידו כשר ובר-פעַל לכל דבר, והוא יכול לֶאֱכוֹף אותו כאילו הושלם בתוך זמן סביר ובדיוק לפי ההרשאה שניתנה.

מסירה תשלים את ההתקשרות
20. (א) כל התקשרות על פי שטר, בין של המושך בין של הקַבָּל ובין של מֵסֵב, אינה שלמה ואפשר לחזור ממנה כל עוד לא נמסר המסמך על מנת לעשותה בת-פעל; ואולם מקום שקיבול כתוב בשטר, והנמשך הודיע לאדם הזכאי לשטר, או בהתאם להוראותיו, שקיבל עליו את השטר – הקיבול נעשה שלם ואין לחזור ממנו.
(ב) בין צדדים סמוכים לבין עצמם, ולגבי כל צד מרוחק שאיננו אוחז כַּשׁוּרה:
בידי מי
(1) המסירה היא בת-פעל אם נעשתה בידי הצד המושך, או המקבל עליו או המֵסֵב, או בהרשאתם, הכל לפי הענין;
מסירה על תנאי
(2) מותר להוכיח שהמסירה היתה על תנאי או למטרה מיוחדת בלבד ולא לשם העברת הקנין בשטר;
אבל שטר שהוא בידי אוחז כַּשׁוּרה, חזקה חֲלוּטה היא שהיתה מסירה כשרה על ידי כל הצדדים שקדמו לו, כדי לְהָחִיבם כלפיו.
חזקה במסירה
(ג) שטר שיצא מהחזקתו של צד שחתם עליו בתור מושך, או קבל או מסב, חזקה שנמסר על ידיו מסירה כשרה וללא תנאי, כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר.

סימן ב': כשרם ורָשותם של הצדדים

כשרם ורשותם של הצדדים
21. (א) הכּוֹשֵׁר לָחוּב כצד לשטר – כמוהו כַּכּוֹשֵׁר להתקשר בחוזה.
(ב) שטר שנמשך או שהוסב בידי אדם שאין לו כושר או כוח לָחוּב על פי שטר, משיכתו או היסבו מַזַּכִּים את האוחז להיפָּרע על פי השטר ולֶאֱכוֹף אותו על כל צד אחר שבו.

אין חבות בלי חתימה
22. (א) אין אדם חב בתור מושך או מסב או קַבָּל של שטר אם לא חתם עליו בתור אחד מאלה.
(ב) חתם אדם בשם מסחרי או בשם נטול, הריהו חב על פיו כאילו חתם בשמו הוא.
(ג) חתם אדם שמה של פירמה, הרי זה כאילו חתם שמותיהם של כל הֶחָבִים בתור שותפים לאותה פירמה.

חתימה שזוייפה או שנחתמה שלא ברשות
23. (א) חתימה על שטר שהיא מזוייפת או שׂוּמה בו שלא בהרשאת האדם שהחתימה נחזית כשלו, אין כוחה יפה כלשהו, ואין רוכשים על ידיה או על פיה כל זכות להחזיק בשטר או להפטיר ממנו או לאכוף פרעונו על כל צד שבו, אלא אם האדם שכנגדו באים להחזיק את השטר או שעליו באים לאכוף פרעונו מָנוע מלטעון טענת זיוף או העדר הרשאה, והכל בכפוף להוראות פקודה זו.
(ב) שום דבר האמור בסעיף זה אין בו כדי לפגוע באישור שניתן לחתימה שנחתמה, שלא בְּרָשות ואינה מגיעה לכלל זיוף.
(ג) אדם שפרע שטר בתום לב ובדרך העסקים הרגילה, אין עליו חובה להוכיח כי ההיסֵב של הנפרע או כל היסב שלאחריו נחתם בידו או בהרשאתו של האדם שההיסב נחזה כשלו; ואפילו היתה חתימת ההיסב מזוייפת או חתומה שלא בְּרָשות, דינו של מי שפרע בדרך זו כדין מי שפרע כַּשׁוּרה.

מימשך בנקאי כמוהו כשטר

(ד) לענין סעיף זה, מימשך או פקודה שנמשכו על ידי בנק על סניף שלו, וחוץ מזה נתקיימה בהם ההגדרה של שטר על פי סעיף 3 – דינם כדין שטר.

חתימה בתוקף הרשאה

24. חתימה בתוקף הרשאה כוחה כהודעה שרָשותו של המורשה לחתום מוגבלת היא, ואין החתימה מחייבת את המרשה, אלא אם פעל המורשה במעשה החתימה בגבולות רָשותו ממש.

החותם בתור מורשה או בבחינת נציג

25. (א) מי שחתם על שטר בתור מושך או מֻסָּב או קַבָּל והוסיף לחתימתו מלים המורות שהוא חותם בשם מרשה או מטעמו או בבחינת נציג, אינו חב על פי השטר חבות אישית; אך תוספת מלים לחתימתו שאינן באות אלא לתאר שהוא מורשה או פועל בבחינת נציג, אינן פוטרות אותו מחבות אישית, ואם הוכח שפעל שלא בְּרָשות או שחרג מתחום רָשותו יהא חב על פי השטר חָבוּת אישית.

(ב) כשבאים להכריע אם חתימה פלונית על שטר היא של מרשה או של המורשה שבידו נכתבה, הולכים אחר הפירוש המועיל ביותר לכשרותו של המסמך.

סימן ג': תמורת השטר

תמורה בת ערך – מהי

26. (א) תמורה בת-ערך לשטר יכול שתהא –

(1) כל תמורה המספקת כדי להעמיד התקשרות פשוטה;

(2) חוב קודם או חבות קודמת; ודינם כדין תמורה בת-ערך בין שהשטר הוא בר-פרעון עם דרישה ובין שהוא בר-פרעון בזמן עתיד.

אוחז תמורת ערך

(ב) משניתן בזמן מן הזמנים ערך בעד שטר, רואים את האוחז כאוחז בעד ערך כלפי הקַבָּל וכלפי כל מי שנעשה צד לשטר לפני אותו זמן.

אוחז שיש לו עִכָּבוֹן

(ג) אוחז שיש לו עִכָּבוֹן על השטר מכוח חוזה או מכלל דין, רואים אותו כאוחז בעד ערך כדי הסכום שיש לו עִכָּבוֹן כנגדו.

שטר-טובה או מיטיב

27. (א) המיטיב בשטר הוא האדם שחתם עליו כמושך או כקבל או כמֻסָּב בלא שקיבל בעדו ערך וכדי להשאיל את שמו לאדם אחר.

חבותו של מיטיב

(ב) המיטיב חב על פי השטר כלפי אוחז בעד ערך, ואין נפקא מינה אם האוחז ידע בשעה שנטל את השטר שאין אותו צד אלא מיטיב ואם לאו.

אוחז כַּשורה

28. (א) אוחז כַּשורה הוא אוחז שנטל את השטר כשהוא שלם ותקין לפי מראהו ובתנאים אלה:

(1) נעשה אוחז השטר לפני שעבר זמנו, ולא היתה לו כל ידיעה שהשטר חוּלל לפני כן, אם אמנם חוּלל;

(2) נטל את השטר בתום לב ובעד ערך ובשעה שסיחרו לו את השטר לא היתה לו כל ידיעה שזכות קנינו של המסַחֵר פגומה.

פגמים שבזכות קנין

(ב) ביחוד זכות קנינו של מסַחר שטר פגומה כמשמעותו בפקודה זו, אם השיג את השטר, או את הקיבּוּל, על ידי רמאות, כפיה, או אלימות ופחד, או באמצעים אחרים שאינם כדין, או בתמורה אי-חוקית, או כשהוא מסחר את השטר אגב מעילה באמון, או בנסיבות העולות כדי רמאות.

אוחז התובע מכוח אוחז כשורה

(ג) אוחז, בין בעד ערך ובין שלא בעד ערך, שזכות קנינו בשטר הגיעה לו מכוח אוחז כַּשורה ושאיננו שותף לשום רמאות או אי חוקיות הפוגעות בשטר, יש לו כל הזכויות אשר לאותו אוחז כשורה כלפי הקבל וכלפי כל הצדדים לשטר שקדמו לאותו אוחז.

חזקה על תמורה ועל תום לב

29. (א) כל צד שחתימתו מצויה על השטר, חזקה לכאורה שנעשה צד לו בעד ערך.

(ב) כל אוחז שטר, חזקה לכאורה שהא אוחז כַּשורה; אך אם הודו או הוכיחו בתובענה שהקיבול או ההוצאה או הסיחור שלאחריה פגועים ברמאות, בכפיה, או באלימות ופחד, או באי-חוקיות, חובת הראיה מוחלפת, עד אם הוכיח האוחז שלאחר אותה רמאות או אי-חוקיות ניתן בתום לב ערך בעד השטר.

סימן ד': סיחור השטר

סיחור מהו

30. (א) משהועבר שטר מאדם לאדם בדרך העושה את הנעבר לאוחז השטר – השטר מסוחר.

שטר לר"ז

(ב) שטר בר-פרעון למוכ"ז – סיחורו במסירה.

שטר לפקודה

(ג) שטר בר-פרעון לפקודה – סיחורו בהיסב של האוחז שהוגמר במסירה.

העברת שטר לפקודה בלא היסב

(ד) האוחז שטר לפקודתו שהעביר את השטר בעד ערך בלא היסב, העברתו נותנת לנעבר אותה זכות קנין בשטר שהיתה לו למעביר, ובנוסף על כך רוכש הנעבר את הזכות לקבל את היסבו של המעביר.

היסב על ידי נציג

(ה) היה אדם חייב לחֶסֶד שטר בתור נציג, יכול הוא להסב את השטר בביטויים השוללים את חֲבוּתוֹ האישית.

היסב בר-תוקף מהו צריך

31. היסב עושה סיחור אם נתמלאו בו תנאים אלה:

(1) צריך שיהא כתוב על השטר גופו וחתום בידי המסב; חתימתו של המסב על השטר, היא בלבד ללא תוספת מלים, דַּיָּהּ;

סֶפַח או "העתק"

היה ההיסב כתוב על גבי סֶפַח או על גבי "העתק" של שטר שהוציאוהו או שסיחרוהו במדינה המפירה בכוחם של העתקים, רואים את ההיסב כאילו נכתב על השטר גופו;

היסב חלקי

(2) צריך שיהא היסב לשטר כולו; היסב חלקי, היינו היסב הנחזה כמעביר לַנֶּסֶב חלק בלבד של הסכום העומד לפרעון, או הנחזה כמעביר את השטר לשני נְסַבִּים או יותר, לכל אחד לחוד, אינו עושה סיחור;

מספר נפרעים או נסבים

(3) מקום שהשטר הוא לפקודתם של שני נפרעים או נְסַבִּים, או של יותר משנים, והם אינם שותפים, צריך שיְסֻבּוּ כולם זולת אם היה המֻסָּב רשאי להֶסֵּב בשם האחרים;

שיבוש תיאורו של נפרע או של נסב

(4) מקום שהשטר הוא לפקודה, והנפרע או הנסב מתואר שלא כנכון, או שנשתבש הכתיב של שמו, יכול הוא להסב את השטר כדרך שכתוב בו ולהוסיף, אם יראה לעשות כן, את חתימתו הנכונה;

סדר היסבים

(5) שטר שיש בו שני היסבים או יותר, חזקה שכל אחד מהם נעשה בסדר שבו הוא עומד על השטר, עד שלא הוכח היפוכו של דבר;

סוגי היסב

(6) היסב יכול שיהיה בין על-החָלָק ובין במיוחד, ויכול שיהיו בו תנאים מגבילים.

היסב על תנאי

32. שטר הנחזה כמוסב על תנאי, מותר לפרעו ולא להשגיח בתנאי, והפרעון לנסב כוחו יפה, בין שנתקיים התנאי ובין שלא נתקיים.

היסב על-החלק

33. (א) היסב על-החָלָק אינו מפרש שום נסב, ושטר שהוסב כך הוא בר-פרעון למוכ"ז.

היסב מיוחד

(ב) היסב מיוחד מפרש את האדם אשר לו או לפקודתו ייפרע השטר.

דין נסב כדין נפרע

(ג) הוראות פקודה זו לגבי נפרע חלות, בשינויים המחוייבים, גם לגבי נסב על פי היסב מיוחד.

הפיכת היסב על-החלק להיסב מיוחד

(ד) שטר שהוסב על-החָלָק, יכול כל אוחז להפוך את ההיסב להיסב מיוחד על ידי שיכתוב מעל לחתימת המֻסָּב הוראה לשלם את השטר לעצמו או לפקודתו או לאדם אחר או לפקודתו.

היסב מגביל

34. (א) היסב מגביל הוא היסב האוסר להוסיף ולסַחר את השטר, או המביע שאין זו אלא הרשאה לעשות בשטר כאמור בהיסב ולא העברת בעלות בשטר, כגון שטר שהוסב: "שלם לפלוני בלבד" או "שלם לפלוני לחשבונו של אלמוני" או "שלם לפלוני או לפקודתו, לגוביינא".

(ב) היסב מגביל נותן לנֶסֶב את הזכות להיפָרע על פי השטר ולתבוע לדין כל צד לשטר שהמסב שלו היה יכול לתבעו, אבל אין ההיסב נותן לו כוח להעביר את זכויותיו בתור נסב אלא אם הורשה בו בפירוש לעשות כן.

(ג) מקום שהיסב מגביל מרשה להוסיף ולהעביר, כל הנְסַבִּים הבאים לאחר מכן נוטלים את השטר עם כל הזכויות וההתחייבויות שהיו לנסב הראשון על פי ההיסב המגביל.

עד מתי השטר סחיר

35. (א) שטר שהוא סַחיר בתחילתו מוסיף להיות סַחיר, עד אם הוסב היסב מגביל או אם נפקע על ידי פרעון או בדרך אחרת.

סיחורו של שטר שעבר זמנו

(ב) שטר שעבר זמנו אין לסַחרו אלא בכפוף לכל פגם שבזכות קנין שהשטר היה פגוע בו בשעת חֲלוּתוֹ, ומאותה שעה ואילך הנוטל את השטר אינו יכול לרכוש או ליתן זכות קנין טובה מזו שהיתה לאדם שמידו נטל.

שטר עם דרישה – מתי עובר זמנו

(ג) שטר שזמן פרעונו עם דרישה, וחֲזוּתוֹ מעידה עליו שהיה במחזור זמן רב במידה שאינה סבירה, יראוהו כשטר שעבר זמנו, כמשמעותו בסעיף זה ולענינו; מהו, לענין זה, זמן רב במידה שאינה סבירה, היא שאלה של עובדה.

חזקה לגבי תאריך הסיחור

(ד) כל סיחור – חזקה לכאורה שנעשה לפני שעבר זמנו של השטר, אם אין בהיסב תאריך מאוחר מֵחָלוּתו של השטר.

שטר שיודעים בו שחולל

(ה) שטר שלא עבר זמנו וחולל, כל הנוטל אותו בידיעה שחולל נוטלו בכפוף לכל פגם שבזכות קנין שהיה בו בשעת חילול, אבל שום דבר האמור בסעיף קטן זה לא יפגע בזכויותיו של אוחז כַּשורה.

סיחור שטר למי שכבר הוא חב על פיו

36. שטר שסיחרוהו בחזרה למושך או למֻסָּב קודם או לקבֵּל, יכול אותו צד, בכפוף להוראות פקודה זו, לחזור ולהוציא את השטר ולסחרו עוד, אך אין הוא זכאי לאכוף תשלומו על שום צד-ביניים שכלפיו היה חב לפני כן.

זכויותיו של אוחז

37. אלה זכויותיו וכוחו של אוחז שטר:

(1) יכול הוא לתבוע על פי השטר בשם עצמו;

(2) היה אוחז כַּשורה, הריהו אוחז השטר כשהוא נקי מכל פגם שבזכות קנינם של צדדים קודמים לו, וכן מכל טענות-הגנה אישיות גרידא שהיו להם בינם לבין עצמם, ויכול הוא לאכוף תשלומו על כל צד החב על פי השטר;

(3) היה פגם בזכות קנינו, הרי אם סיחר את השטר לאוחז כַּשורה, רוכש אותו אוחז זכות קנין טובה ושלמה, ואם השיג פרעונו של השטר, מי שפרע לו כַּשורה מופטר מן השטר הֶפטר כשר.

סימן ה': חובותיו הכלליות של אוחז

מתי יש צורך בהצגה לקיבול

38. (א) שטר בר-פרעון לאחר ראייה טעון הצגה לקיבול, כדי לקבוע חֲלוּתו של המסמך.

(ב) שטר שהיתנו בו בפירוש שיש להציגו לקיבול, אין להציגו לפרעון כל עוד לא הוצג לקיבול.

(ג) בשום מקרה אחר אין השטר טעון הצגה לקיבול כדי להָחיב על פיו כל צד לשטר.

הזמן להצגת שטר שפרעונו לאחר ראייה

39. (א) שטר בר-פרעון לאחר ראייה שסיחרוהו, צריך האוחז, בכפוף להוראות פקודה זו, להציגו לקיבול או לסחרו תוך זמן סביר; ולעולם, שטר שפרעונו לאחר ראייה צריך להציגו לקיבול תוך ששה חדשים מתאריכו, או תוך זמן קצר יותר שהיתנוהו המושך או המסב, או תוך זמן ארוך יותר שהיתנהו המושך ושלא יעלה על שנים-עשר חדשים.

(ב) לא עשה האוחז כן, הופטרו המושך וכל המסיבים שקדמו לאותו אוחז.

(ג) כשבאים לפסוק מהו זמן סביר כמשמעותו בסעיף זה, יש לשים לב לטיבו של השטר, למנהג הסוחרים לגבי שטרות מעין זה ולעובדות של המקרה המיוחד.

כללים להצגה לקיבול והצדק לאי הצגה

40. (א) השטר הוא מוצג כראוי אם הוצג לפי כללים אלה:

(1) צריך שתהא הצגה לפני שעבר זמנו, ביום עסקים ובשעה סבירה, על ידי האוחז או בשמו, לפני הנמשך או לפני אדם הרשאי בשמו לקבל עליו את השטר או לסרב לקבלו עליו;

שני נמשכים או יותר

(2) היה השטר ערוך אל שני נמשכים או יותר, שאינם שותפים, צריך שתהא הצגה לפני כולם; אלא שאם האחד רשאי לקבל בעד כולם יכול שתהא הצגה לפניו בלבד;

נמשך שמת

(3) מת הנמשך, יכול שתהא הצגה לפני נציגו האישי;

נמשך שפשט את הרגל

(4) פשט הנמשך את הרגל, יכול שתהא הצגה לפניו או לפני הנאמן שלו;

בֵּי-דואר

(5) מקום שניתן לפי הסכם או לפי הנוהג להציג את השטר על ידי בֵּי-דואר, הצגתו בדרך זו מספקת.

הֶצדֵק הפוטר מהצגה לקיבול

(ב) ואלה נסיבות הפוטרות מחובת הצגה לקיבול כאמור ומתירות לנהוג בשטר כאילו חולל מחמת מיאון:

(1) הנמשך מת או פשט את הרגל, או שהוא אדם בדוי או שאין לו כושר להתקשר בשטר;

(2) אין אפשרות לבצע הצגה כאמור אף לאחר שקידה סבירה;

(3) ההצגה היתה אמנם שלא כתיקונה, אך הסירוב לקיבול היה בגלל סיבה אחרת.

(ג) העובדה שיש לאוחז יסוד להניח שהשטר יחולל לכשיוצג אינה פוטרת מחובת הצגה.

מיאון

41. הוצג שטר לקיבול כראוי ולא קובל תוך עשרים וארבע שעות, האדם שהציגו חייב לנהוג בו כבשטר שחולל מחמת מיאון; לא עשה כן, יפסיד האוחז את זכותו לחזור על המושך ועל המסיבים.

חילול במיאון ותוצאותיו

42. (א) השטר מחולל במיאון באחת משתי אלה:

(1) כשהציגוהו לקיבול כראוי וסירבו לקבלו בדרך שנקבע בפקודה, או שאין אפשרות להשיג קיבול כזה;

(2) כשהיו פטורים מלהציגו לקיבול והשטר לא קובל.

(ב) חולל השטר במיאון עולה מיד הזכות לאוחז, בכפוף להוראות הפקודה, לחזור על המושך ועל המסיבים ואין צורך להציגו לפרעון.

החובות לגבי קיבול מסוייג

43. (א) יכול האוחז שטר לסרב ליטול קיבול מסוייג, ואם אינו משיג קיבול בלתי מסוייג יכול הוא לנהוג בשטר כאילו חולל במיאון.

(ב) ניטל קיבול מסוייג כשהמושך או מסב לא הרשה את האוחז, בפירוש או מכללא, ליטול קיבול מסוייג, או לא הביע הסכמתו לכך לאחר מעשה, המושך ומסב כאמור מופטרים מחבותם על פי השטר; אין הוראות סעיף קטן זה חלות על קיבול חלקי שנמסרה עליו הודעה כראוי.

(ג) מושך או מסב של שטר שקיבל ידיעה בדבר קיבול מסוייג ולא הביע לאוחז תוך זמן סביר את אי-הסכמתו יראו אותו כאילו הביע הסכמתו.

הצגה לפרעון

44. (א) בכפוף להוראות הפקודה, צריך להציג שטר לפרעון כראוי; לא הציגוהו, המושך והמסב מופטרים.

כללים

(ב) השטר הוא מוצג לפרעון כראוי אם הוצג לפי כללים אלה:

מהו הזמן

(1) שטר שאיננו בר-פרעון עם דרישה, יש להציגו ביום שחל זמן פרעונו;

(2) שטר שהוא בר-פרעון עם דרישה, יש להציגו, בכפוף להוראות הפקודה, תוך זמן סביר לאחר הוצאתו, כדי לָהחיב את המושך, ותוך זמן סביר לאחר הַסָבָתו, כדי להחיב את המסב. כשבאים לקבוע מהו זמן סביר, יש לשים לב לטיבו של השטר, למנהג הסוחרים לגבי שטרות מעין זה ולעובדות של המקרה המיוחד; ולעולם שטר שהוא בר-פרעון עם דרישה יש להציגו לפרעון תוך ששה חדשים לאחר תאריכו, או תוך זמן קצר יותר שהיתנוהו המושך או המסב, או תוך זמן ארוך יותר שהיתנָהו המושך ושלא יעלה על שנים עשר חדשים.

(ג) ההצגה תהיה על ידי האוחז או על ידי אדם הרשאי לקבל פרעון בשמו, בשעה סבירה של יום עסקים, במקום הנכון כמוגדר להלן, לפני האדם הנקוב בשטר בתור פורע, או לפני אדם הרשאי לפרעו בשמו או לסרב בשמו לפרעו, אם אפשר בשקידה סבירה למצוא באותו מקום את האדם האמור.

מהו המקום

(ד) השטר הוא מוצג במקום הנכון אם הוצג לפי כללים אלה:

(1) כשמקום הפרעון פורַש בשטר, והשטר הוצג באותו מקום;

(2) כשמקום הפרעון לא פורש בשטר, אבל יש בו מענו של הנמשך או של הקבל, והשטר הוצג שם;

(3) כשאין בשטר שום מקום פרעון ושום מען, והשטר הוצג במקום עסקו של הנמשך או של הקבָּל אם המקום ידוע, ואם לאו – במקום מגוריו הרגיל אם המקום ידוע;

(4) בכל מקרה אחר – אם הוצג השטר לפני הנמשך או לפני הקבל, בכל מקום שאפשר למצאו שם, או במקום עסקו או מגוריו הידועים לאחרונה.

(ה) הוצג השטר במקום הנכון ולאחר שקידה סבירה לא היתה אפשרות למצוא שם אדם הרשאי לפרוע את השטר או לסרב לפרעו, אין צורך בהצגה נוספת לפני הנמשך או הקבל.

שני נמשכים או יותר (ו) שטר שנמשך על שנים או יותר שאינם שותפים, או שקובל על שנים או יותר שאינם שותפים, ולא פורש בו מקום פרעון, יש להציגו לפני כולם.

מת הנמשך או הקבל (ז) מת הנמשך או הקבל, ולא פורש בשטר מקום פרעון, יש להציגו לפני נציג אישי, אם יש כזה ואם ניתן למצוא אותו בשקידה סבירה.

בי-דואר (ח) מקום שניתן לפי הסכם או לפי הנוהג להציג את השטר על ידי בי-דואר, הצגתו בדרך זו מספקת.

הצגה על ידי בנק בדואר רשום (ט) מקום שאוחז השטר הוא בנק, יראו את ההצגה עשויה כראוי, אם נמסרה בדואר רשום הודעה מאת הבנק הדורשת את פרעון השטר במשרד הבנק.

הצדק לאיחור בהצגה לפרעון ולאי-הצגה 45. (א) היה הגורם לאיחור נסיבות שאין לאוחז שליטה עליהן ואין לתלותן בהזנחתו או בהתנהגותו שלא כהוגן או ברשלנותו, הרי זה הֶצדק לאיחור בהצגה לפרעון; פסקה פעולתו של גורם האיחור יש להציג את השטר בשקידה סבירה.

(ב) פוטרים מהצגה לפרעון –

(1) מקום שאי אפשר לבצע הצגה כדרוש בפקודה אף לאחר שקידה סבירה; העובדה שיש לאוחז יסוד להניח שהשטר יחולל כשיוצג, אינה פוטרת מן החובה להציגו;

(2) מקום שהנמשך הוא אדם בדוי;

(3) כלפי המושך – מקום שהנמשך או הקבל אינו מחוייב, בינו לבין המושך, לקבל עליו את השטר או לפרעו, ואין למושך כל יסוד להניח שהשטר ייפרע כשיוצג;

(4) כלפי מסב – מקום שהשטר קובל או נעשה בתור טובה לאותו מסב, ואין לו כל יסוד לצפות שהשטר ייפרע כשיוצג;

(5) מקום שויתרו על הצגה, בפירוש או מכללא.

חילול באי-פרעון 46. (א) השטר מחולל באי-פרעון באחת משתי אלה:

(1) כשהציגוהו לפרעון כראוי וסירבו לפרעו או שאין להשיג את פרעונו;

(2) כשהיו פטורים מלהציגו לפרעון ועבר זמנו ולא נפרע.

(ב) מקום שחולל השטר באי-פרעון, עולה מיד הזכות לאוחז, בכפוף להוראות הפקודה, לחזור על המושך ועל המסיבים.

הודעת חילול ודין העדר הודעה 47. בכפוף להוראות הפקודה, מקום שהשטר חולל במיאון או באי-פרעון, יש ליתן למושך ולכל מֵסֵב הודעת חילול, וכל מושך או מסב שלא ניתנה להם ההודעה – מופטר; ואולם –

(1) שטר שחולל במיאון ולא ניתנה הודעת חילול; לא יפגע המֻחדָל בזכויותיו של אוחז כשורה לאחר המחדל;

(2) שטר שחולל במיאון וניתנה הודעת חילול כראוי, שוב אין צריך ליתן הודעה על חילול באי-פרעון שבא אחר כך, אלא אם כן קובל השטר בינתיים.

כללים להודעת חילול 48. אין הודעת חילול כשרה ובת-פעַל אלא אם ניתנה לפי כללים אלה:

מי צריך ליתן הודעה (1) ההודעה צריך שתינתן על ידי האוחז או מטעמו, או על ידי מסב שבשעת נתינת ההודעה הוא גופו חב על פי השטר, או מטעמו;

(2) הודעת חילול יכול שתינתן על ידי מורשה, אם בשמו הוא ואם בשמו של צד הזכאי ליתן הודעה, בין שאותו צד הוא מרשהו ובין אם לאו;

לטובת מי פועלת ההודעה (3) הודעה שניתנה על ידי האוחז, או מטעמו, פועלת לטובת כל האוחזים שלאחריו וכל המֻסֵבִּים שלפניו שיש להם הזכות לחזור על הצד אשר לו ניתנה ההודעה;

(4) הודעה שניתנה על ידי מסב הזכאי ליתן הודעה כאמור לעיל, או מטעמו, פועלת לטובת האוחז וכל המסיבים שלאחר הצד אשר לו ניתנה ההודעה;

כיצד יש ליתן הודעה

(5) ההודעה יכול שתינתן בכתב או בעל פה ויכול שתינתן בכל ביטוי שיש בו כדי לזהות את השטר ושממנו משתמע שהשטר חולל במיאון או באי-פרעון;

(6) החזרת שטר מחולל למושך או למסב – רואים כהודעת חילול מספקת מבחינת הצורה;

הצורה

(7) הודעה בכתב אינה טעונה חתימה, והודעה בכתב הלקויה בחסר אפשר להשלימה ולהכשירה בעל פה; תיאור לא נכון של השטר אינו פוסל את ההודעה, אלא אם התעה למעשה את הצד שניתנה לו ההודעה;

למי יש ליתן הודעה

(8) מקום שדרוש ליתן לאדם הודעת חילול, מותר ליתנה בין לו עצמו ובין למורשהו לאותו ענין;

(9) מת המושך או המסב, והצד המודיע יודע על כך, יש ליתן את ההודעה לנציג אישי, אם ישנו, ואם אפשר בשקידה סבירה למצוא אותו;

(10) מושך או מֶסב שפשטו את הרגל, מותר ליתן את ההודעה או לצד עצמו או לנאמן;

(11) היו שני מושכים או מסיבים, או יותר, ואינם שותפים, יש ליתן הודעה לכל אחד מהם, אם אין לאחד מהם רָשות לקבל את ההודעה בעד כולם;

מהו הזמן בו יש ליתן הודעה

(12) ההודעה יכול שתינתן מיד לאחר חילול השטר וצריך שתינתן תוך זמן סביר לאחר החילול; בהעדר נסיבות מיוחדות לא יראו הודעה כנתונה תוך זמן סביר אלא –

(א) כשנותן ההודעה ומי שצריך לקבלה גרים באותו מקום, וההודעה ניתנה לאחרון תוך שלושה ימים לאחר חילול השטר או נשלחה לו בעוד מועד להגיע אליו תוך שלושה ימים כאמור;

(ב) כשנותן ההודעה ומי שצריך לקבלה גרים במקומות שונים, וההודעה נשלחה תוך שלושה ימים לאחר חילול השטר, אם יש דואר תוך שלושת הימים האלה, או בדואר הראשון שלאחריהם, אם אין בהם דואר;

מורשים

(13) היה השטר בשעת חילולו בידי מורשה, יכול המורשה ליתן בעצמו הודעה לצדדים החבים על פי השטר או ליתן הודעה למרשהו; נותן למרשהו – יתן בתוך אותו הזמן שהיה צריך ליתן אילו היה הוא האוחז, והמרשה, משקיבל את ההודעה, יש לו גופו אותו זמן למתן הודעה כאילו היה המורשה אוחז בזכות עצמו;

צדדים מרוחקים

(14) צד לשטר שקיבל הודעת חילול כראוי, יש לו לאחר קבלת ההודעה תקופת זמן למתן הודעה לצדדים קודמים כזמן שיש לאוחז לאחר חילול;

שיבוש בסדרי הבי-דואר

(15) הודעת חילול שמענה ומסירתה לדואר היו כראוי, רואים את השולח כאילו נתן את הודעת החילול כראוי, על אף כל שיבוש בסדרי הבי-דואר.

הצדק לאיחור במתן הודעת חילול

49. (א) אם הגורם לאיחור היו נסיבות שאין לצד המודיע שליטה עליהן ואין לתלותן בהזנחתו או בהתנהגותו שלא כהוגן או ברשלנותו, הרי זה הצדק לאיחור במתן הודעת חילול; פסקה פעולתו של גורם האיחור – יש ליתן את ההודעה בשקידה סבירה.

מתי פוטרים מהודעת חילול

(ב) פוטרים מהודעת חילול –

(1) מקום שאף לאחר שקידה סבירה אין אפשרות ליתן הודעה כדרוש על פי הפקודה או שההודעה אינה מגיעה למושך או למסב שאותם מבקשים לחייב;

(2) על פי ויתור בפירוש או מכללא; הודעת חילול יכול שיוותרו עליה לפני שהגיע הזמן למתן הודעה או לאחר שלא ניתנה הודעה כראוי;

כלפי המושך

(3) כלפי המושך – במקרים הבאים:

(א) כשהמושך הוא גם הנמשך,

(ב) כשהנמשך הוא אדם בדוי, או אדם שאין לו כושר להתקשר בחוזה,

(ג) כשהמושך הוא האדם שהשטר מוצג לפניו לפרעון,

(ד) כשאין בין הנמשך או הקבָּל לבין המושך כל חיוב לקבל עליו את השטר או לפרעו,

(ה) כשהמושך ביטל את הוראת הפרעון;

כלפי המסב (4) כלפי המסב – במקרים הבאים;

(א) כשהנמשך הוא אדם בדוי, או אדם שאיו לו כושר להתקשר בחוזה, והמסב ידע על כך שעה שהסב את השטר,

(ב) כשהמסב הוא האדם שהשטר מוצג לפניו לפרעון,

(ג) כשהשטר קוּבּל או נעשה בתור טובה למסב.

50. (בוטל)

חובות האוחז כלפי הקבל או הנמשך

51. (א) שטר שקובל קיבול כללי אינו צריך הצגה לפרעון כדי להחיב את הקבל.

קיבול מסוייג (ב) היתה הצגה לפרעון נדרשת על פי הכתוב בקיבול מסוייג ולא הוצג השטר לפרעון ביום שחל, אין זה מפטיר את הקבָּל, אלא אם יש על כך תְּנָיָה מפורשת.

אין צורך בהודעה (ג) אין שטר צריך הודעת חילול כדי להָחיב את הקבל.

(ד) האוחז שטר שבא להציגו לפרעון, יפרוש את השטר לפני האדם שממנו הוא דורש פרעונו; משנפרע השטר, ימסרנו האוחז מיד למי שפרע אותו.

תובענה על-פי התמורה 52. מושך או מסב שהופטר מחבותו על פי המסמך משום שהאוחז לא הציגו או לא נתן הודעת חילול, כראוי, אין המושך או המסב – אם הוא חב – מופטר על ידי כך מחבותו על פי התמורה שניתנה לשטר, אלא אם נפגע על ידי שהאוחז לא מילא את חובותיו, ואף אז אינו מופטר אלא כדי שיעורו של הנזק שסבל.

סימן ו': חֲבותם של הצדדים

כספים שבידי הנמשך 53. אין השטר, מכוח עצמו, פועל כהמחאת כספים שבידי הנמשך העומדים לפרעונו של אותו שטר, ואם הנמשך אינו מקבל עליו את השטר כנדרש לפי הפקודה אין הוא חב על פי המסמך.

חבותו של קבל 54. מי שקיבל עליו שטר, הריהו, בּמעשהו זה –

(1) מתחייב לפרוע את השטר ככתבו של הקיבול;

הֶשְׁתֵּק הַחוֹסֵם את הקַבָּל (2) מנוע מלכפור בפני אוחז השטר כַּשורה –

(א) בקיומו של המושך, באמיתות חתימתו וכן בכשרו וברָשותו למשוך את השטר,

(ב) כשהשטר הוא בר-פרעון לפקודת המושך – בכשרו של המושך להסב בשעתו את השטר, אך הוא אינו מנוע מלכפור באמיתותו או בכשרותו של ההיסב,

(ג) כשהשטר הוא בר-פרעון לפקודת אדם שלישי – בקיומו של הנפרע ובכשרו להסב בשעתו את השטר, אך הוא אינו מנוע מלכפור באמיתותו או בכשרותו של ההיסב.

חבותו של מושך ושל מסב 55. (א) מי שמשך שטר, הריהו, במעשהו זה –

(1) מתחייב שהשטר, לכשיוצג כראוי, יקובל וייפרע ככתבו, ושאם יחולל – יפצה את האוחז או כל מסב שהיה אנוס לפרעו, ובלבד שכל ההליכים הדרושים לאחר חילול ננקטו כראוי;

השתק החוסם מושך (2) מנוע מלכפור בפני אוחז כַּשורה בקיומו של הנפרע ובכָשרו להסב בשעה שהסב.

חבותו של מסב (ב) מי שהסב שטר, הריהו, במעשהו זה –

(1) מתחייב שהשטר, לכשיוצג כראוי, יקובל וייפרע ככתבו, ושאם יחולל – יפצה את האוחז או כל מֶסֶב שלאחר אותו מסב שהיו אנוסים לפרעו, ובלבד שכל ההליכים הדרושים לאחר חילול ננקטו כראוי;

השתֵּק הַחֻוסם מֻסָּב

(2) מנוע מלכפור בפני אוחז כשורה את אמיתותן ואת תקינותן, מכל הבחינות, של חתימת המושך ושל חתימות כל ההיסבים הקודמים;

(3) מנוע מלכפור בפני הנֶסֶב שלו הסמוך לו או בפני כל נסב שלאחר אותו נסב, כי השטר בשעה שהוסב היה כשר ושריר, וכי לו גופו היתה אותה שעה זכות קנין טובה בשטר.

זר שחתם על שטר חב בתור מסב

56. החותם על שטר שלא בתור מושך או קבל הריהו, במעשהו זה, חב בתור מסב כלפי אוחז כַּשורה.

ערבות לשטר

57. (א) פרעונו של שטר יכול שיהא נערב על ידי אדם שאינו צד לשטר, או על ידי אדם שהוא צד לשטר; ובלבד שהערבות במקרה הנזכר אחרון תהא מוסיפה על זכויות החזרה של האוחז.

(ב) ערבות לשטר יכול שתיכתב על גוף השטר או שתינתן במסמך נפרד, והיא נוצרת על ידי הביטוי bon pour aval או ביטוי אחר שווה לו, שיש אחריהם חתימה; לא נאמר בעד מי ניתנה ערבות לשטר, רואים אותה כאילו ניתנה בעד עושה השטר אם הוא שטר חוב, או בעד המושך אם אינו שטר חוב.

(ג) ערב לשטר חב עם האדם שלחתימתו ערב, ביחד ולחוד; הוא חב אף אם התחייבותו של הצד שבעדו ערב פסולה מכל סיבה שאינה פגם בצורה; ערב לשטר שפרע את השטר זכאי לחזור על הצד שבעדו ערב ועל הצדדים החבים כלפי אותו צד.

שיעור דמי נזק מידי צדדים לשטר שחולל

58. חולל השטר, יהא שיעור דמי הנזק כפי האמור להלן, ויש לראותם כדמי נזק קבועים מראש:

(1) האוחז זכאי להיפרע מכל צד החב על פי השטר, והמושך שהיה אנוס לפרוע את השטר זכאי להיפרע מן הקבָּל, ומסב שהיה אנוס לפרוע את השטר זכאי להיפרע מן הקבל או מן המושך או ממסב שקדם לו –

(א) את סכום השטר;

(ב) את הריבית על אותו סכום מיום שהוצג לפרעון, אם היה השטר בר-פרעון עם הדרישה, או מיום חלותו של השטר – בכל מקרה אחר;

(ג) (בוטל)

שַׁחְלִיפִין

(2) בשטר שחולל בחוץ לארץ זכאי האוחז, במקום דמי הנזק האמורים, להיפרע מן המושך או ממסב, והמושך וכל מסב שהיו אנוסים לפרוע את השטר זכאים להיפרע מכל צד החב כלפיהם – את סכום השַׁחְלִיפִין עם ריבית עליו עד יום הפרעון, ובלבד שכל מסב, וכן המושך, לא יהיו חייבים אלא בתשלום שַׁחְלִיפִין אחד בלבד;

פיקוח על ריבית

(3) מקום שניתן על פי פקודה זו להיפרע ריבית בתור דמי נזק, יכול שאותה ריבית, כולה או מקצתה, לא תינתן, אם שורת הצדק מחייבת כך, ומקום שנאמר בשטר שיש לפרעו בריבית לפי שער פלוני, יכול שריבית בתור דמי נזק תינתן לפי השער של הריבית ממש, ויכול שלא תינתן לפיו.

מעביר במסירה

59. (א) כשאוחז שטר בר-פרעון למוכ"ז מסַחר אותו במסירה בלא היסב, הריהו נקרא "מעביר במסירה".

אין הוא חב על פי המסמך

(ב) מעביר במסירה אינו חב על פי המסמך.

התחייבותו של מעביר

(ג) מעביר במסירה המסַחר שטר מקבל במעשהו זה כלפי הנעבר שלו הסמוך לו והאוחז בעד ערך, אחריות, כי השטר הוא כפי שנחזה, כי הוא זכאי להעבירו וכי אין הוא יודע בשעת העברה שום עובדה העושה את השטר חסר ערך.

סימן ז': פקיעת השטר

פרעון כַּשורה

60. (א) השטר נפקע בפרעון כַּשורה על ידי הנמשך או על ידי הקבָּל או מטעמם.

"פרעון כשורה" פירושו – פרעון השטר לאוחז בו, בְּחֻלּוּתו של השטר או לאחריה, בתום לב וללא ידיעה שזכות קנינו של האוחז בשטר פגומה.

פרעון בידי מושך או מסב

(ב) בכפוף להוראות שלהלן, שטר שנפרע על ידי המושך או על ידי מסב, אינו נפקע; אלא –

(1) מקום שהמושך פרע שטר שהוא בר-פרעון לצד שלישי או לפקודת צד שלישי, יכול המושך לְאֵכּוֹף פרעונו על הקבל, אך אינו יכול לחזור ולהוציא את השטר;

(2) מקום שמסב פרע שטר, או מקום שהמושך פרע שטר שהוא בר-פרעון לפקודתו הוא, הצד שפרע את השטר חוזר אל זכויותיו הראשונות כלפי הקבל או כלפי צדדים קודמים, והוא יכול, אם נראה לו הדבר, למחוק את היסבו הוא ואת כל ההיסבים שלאחריו ולחזור ולסחר את השטר.

פרעונו של שטר טובה (ג) שטר-טובה שנפרע כשורה על ידי המוּטב – השטר נפקע.

קבל האוחז בשעת חלות 61. קבל האוחז שטר, או שנעשה אוחזו, בזכות עצמו, בְּחָלוּתו של השטר או לאחריה – השטר נפקע.

ויתור מפורש 62. (א) אוחז שטר שויתר בחלותו של השטר או לאחריה על זכויותיו כלפי הקבל ויתור מוחלט וללא תנאי – השטר נפקע; הויתור צריך שיהיה בכתב, זולת אם נמסר השטר לקבל.

(ב) האוחז יכול בדרך האמורה לוותר על חבותו של כל צד לשטר בין בחלותו של השטר בין לפניה ובין לאחריה; אולם שום דבר האמור בסעיף זה לא יפגע בזכויותיו של אוחז כשורה שלא היתה לו ידיעה על הויתור.

ביטול 63. (א) שטר שבוטל במתכוון בידי האוחז או בידי מורשהו, והביטול נראה על פני השטר – השטר נפקע.

(ב) בדרך האמורה אפשר להפטיר כל צד החב על פי השטר על ידי ביטול מכוון של חתימתו בידי האוחז או בידי מורשהו; במקרה זה מופטר גם כל מסב שיכול היה להיות זכאי לחזור על הצד שחתימתו בוטלה.

(ג) ביטול שנעשה שלא במתכוון, או בטעות, או שלא בְּרשׁוּתו של האוחז אין כוחו יפה; אלא מקום שנראה על פני השטר שהוא או חתימה שעליו בוטלו, הצד הטוען שהביטול נעשה שלא במתכוון או בטעות או שלא בְּרשׁוּת – עליו הראיה.

שינוי השטר 64. (א) שטר או קיבול שנעשה בהם שינוי מהותי בלא הסכמת כל הצדדים החבים על פי השטר, השטר מתבטל, אך לא כלפי צד שעשה בעצמו את השינוי, או הרשה לעשותו או הסכים לו, ולא כלפי המסיבים שלאחריו; אולם מקום שנעשה בשטר שינוי מהותי, אלא שהשינוי אינו נראה, והשטר הוא בידי אוחז כשורה, יכול אותו אוחז להשתמש בשטר כאילו לא נעשה בו שינוי, ויכול הוא לְאֵכּוֹף פרעונו לפי כתבו המקורי.

שינוי מהותי מהו (ב) ביחוד מהותיים הם שינויים אלה: כל שינוי בתאריך, בסכום העומד לפרעון, בזמן הפרעון או במקום הפרעון, ומקום שקיבולו של השטר הוא כללי – הוספת מקום הפרעון בלי הסכמתו של הקבל.

סימן ח': קיבול ופרעון משום-כבוד

קיבול משום-כבוד 65. (א) שטר חליפין שלא עבר זמנו, יכול כל אדם, בהסכמת האוחז, להתערב ולקבל עליו את השטר, לאחר שניתנה הודעת חילול, משום כבודו של אחד הצדדים החבים על פיו או משום כבודו של האדם שעל חשבונו משוך השטר.

קיבול משום-כבוד (ב) השטר יכול שיקובל משום כבוד על חלק בלבד מן הסכום שבו נמשך.

(ג) קיבול-משום-כבוד אינו כשר אלא אם הוא –

(1) כתוב על השטר ומראה שהוא קיבול-משום-כבוד;

(2) חתום בידי הקבל-משום-כבוד;

(3) מקויים על ידי איגרת-כבוֹד נוטריונית.

(ד) קיבול-משום-כבוד שלא נאמר בו במפורש משום כבודו של מי נעשה, רואים אותו כקיבול משום כבודו של המושך.

(ה) שטר בר פרעון לאחר ראייה שקובל משום כבוד, חלותו תחושב מתאריך הודעת החילול ולא מתאריך הקיבול-משום-כבוד.

חבותו של קבל-משום-כבוד 66. (א) מי שקיבל עליו שטר משום כבוד, הריהו, במעשהו זה, מתחייב שאם לא יפרע הנמשך את השטר, יפרעהו הוא, ככתבו של קיבולו, כשיוצג כראוי, ובלבד שהוצג כראוי לפרעון וניתנה הודעת חילול כראוי על אי-פרעון, והוא קיבל ידיעה על עובדות אלה.

(ב) הקבל-משום-כבוד חב כלפי האוחז וכלפי כל הצדדים לשטר הבאים אחרי הצד שלכבודו קיבל עליו.

הצגה לפני הקבל-משום-כבוד או הנדרש-בשעת-הדחק

67. (א) שטר מחולל שקובל משום כבוד, או שיש בו נדרש-בשעת-הדחק, יש לתת הודעת חילול על אי-פרעון לפני שהוא מוצג לפרעון לפני הקבל-משום-כבוד או לפני הנדרש-בשעת-הדחק.

(ב) היה מענו של הקבל-משום-כבוד באותו מקום שבו ניתנה הודעת חילול על אי-פרעון, יש להציג לפניו את השטר לא יאוחר מן היום שלאחר הודעת חילול על אי-פרעון; ואם היה מענו במקום אחר, יש לשלוח את השטר לא יאוחר מן היום האמור לשם הצגה לפניו.

(ג) לאיחור בהצגה או לאי-הצגה ישמשו הֶצדֵק כל אותן הנסיבות המשמשות הצדק לאיחור בהצגה לפרעון או לאי-הצגה לפרעון.

(ד) שטר חליפין שחולל על ידי הקבל-משום-כבוד יש להעידו על אי-פרעון על ידי הקבל-משום-כבוד.

פרעון משום-כבוד

68. (א) שטר שניתנה לגביו הודעת חילול על אי-פרעון, יכול כל אדם להתערב ולפרוע אותו משום כבודו של כל צד החב על פי השטר.

(ב) היו שני בני-אדם או יותר מציעים פרעון השטר משום כבודם של צדדים שונים, האדם שפרעונו יפטיר את המספר הגדול ביותר של צדדים לשטר – עדיף.

(ג) כדי שפרעון משום כבוד יפעל בתור פרעון כזה ולא בתור פרעון שבהתנדבות סתם, צריך שיקויים על ידי איגרת-כבוד נוטריונית.

(ד) איגרת-הכבוד הנוטריונית צריך שתהא מיוסדת על הצהרת מי שפרע משום-כבוד, או של מורשהו לענין זה, המצהירה שיש בדעתו לפרוע את השטר משום כבוד ולכבודו של מי הוא פורע.

(ה) שטר שנפרע משום כבוד, כל הצדדים הבאים אחרי הצד שלכבודו נפרע מופטרים, אלא מי שפרע משום כבוד בא במקומו של האוחז לכל זכויותיו וחובותיו לגבי הצד שמשום כבודו הוא פרע ולגבי כל הצדדים החבים כלפי אותו צד.

(ו) מי שפרע משום כבוד, לאוחז, את סכום השטר וההוצאות הנוטריוניות הכרוכות בחילולו, זכאי עם פרעון לקבל את השטר; אם אין האוחז מוסר אותם בשעה שנדרש לכך, יהיה חב בנזקו של מי שפרע משום כבוד.

(ז) אוחז שטר המסרב לקבל פרעון, מאבד את זכותו לחזור על כל צד שהיה יכול להיות מופטר באותו פרעון.

סימן ט': מסמכים אבודים

זכותו של אוחז לקבל כפל של שטר אבוד

69. שטר שאבד לפני שעבר זמנו, יכול האדם שהיה אוחזו לבקש את המושך שיתן לו שטר אחר ככתבו, אגב מתן ערובה למושך, אם ידרוש זאת, לשַפּוֹתוֹ כלפי כל אדם במקרה שיימצא השטר שאבד לפי דבריו; מושך שנתבקש כאמור וסירב ליתן פְּפָל השטר, אפשר לָכוֹף אותו שיתן.

תובענה לפי שטר אבוד

70. בכל תובענה או הליך על פי שטר, יכול בית המשפט או שופט לצוות שאיבוד השטר לא ישמש טענה, ובלבד שניתן שיפוי, להנחת דעתו של בית המשפט או של השופט, כלפי תביעותיו של כל אדם אחר על פי השטר הנדון.

סימן י': שטר בסדרה

כללים בדבר סדרת שטרות

71. (א) שטר שנמשך בסדרה כשכל יחידה שבסדרה מנויה במספר סידורי ויש בה אזפּוּר לשאר היחידות – כל היחידות שטר אחד הן.

(ב) האוחז בסדרה ומסב שתי יחידות ממנה או יותר לבני-אדם שונים, הריהו חב על פי כל אחת מהן, וכל מסב שלאחריו חב על פי היחידה שהסב בעצמו כאילו היו אותן יחידות שטרות נפרדים.

(ג) שתי יחידות או יותר שסוּחרוּ לאוחזים-כּשורה שונים, האוחז שזכות קנינו עלתה ראשונה נחשב בינו לבין שאר האוחזים כבעלו האמיתי של השטר; אך שום דבר שנאמר בסעיף קטן זה לא יפגע בזכויותיו של אדם שקיבל עליו, או פרע, כַּשורה, את היחידה שהוצגה לפניו ראשונה.

(ד) הקיבול יכול שייכתב על כל יחידה שהיא, וצריך שייכתב על יחידה אחת בלבד; קיבל עליו הנמשך יותר מיחידה אחת, ויחידות שקובּלו כאמור הגיעו לידי אוחזים שונים כַּשורה, הריהו חב על פי כל יחידה כזאת כאילו היתה שטר נפרד.

(ה) קבל של שטר משוך בסדרה שפרע את השטר ולא דרש שתימסר לו היחידה שיש עליה קיבולו, וביום הֶחָלוּת נמצאת אותה יחידה לא פרועה בידי אוחז כַּשורה, הקבל חב כלפי אוחז היחידה.

(ו) בכפוף להוראות האמורות לעיל, מקום שאחת היחידות של שטר משוך בסדרה נפקעה על ידי פרעון או בדרך אחרת, השטר כולו נפקע.

סימן י"א: ברירת הדין

כללים לענין ברירת הדין

72. שטר משוך בארץ אחת והוא מסוּחר או מקובל או בר-פרעון בארץ אחרת, זכויותיהם, חובותיהם וחבותם של הצדדים לשטר יהיו נחתכות כדלקמן:

דרישות מבחינת הצורה

(1) כשרותו של שטר מבחינת הצורה נחתכת על פי דין מקום ההוצאה, ואילו כשרותן מבחינת הצורה של התקשרויות שלאחר הוצאה, כגון קיבול, היסב או קיבול לאחר הֶעָדה, נחתכות על פי דין מקום ההתקשרות הנדונה; אולם –

(א) שטר שהוצא בחוץ לישראל אינו נפסל מחמת זו בלבד שאינו מבוייל לפי דין מקום ההוצאה,

(ב) שטר שהוצא בחוץ לישראל והוא עשוי מבחינת הצורה לפי דין ישראל, מותר לנהוג בו, לענין אֲכִיפַת הפרעון, בין כל בני האדם שסיחרוהו או אחזוהו או נעשו צדדים לו, בישראל, כבשטר כשר;

(2) משיכתו של שטר, היסבו, קיבולו או קיבולו לאחר העדה יתפרשו לפי דין מקום ההתקשרות הנדונה, בכפוף להוראות פקודה זו; ואולם שטר משוך בישראל ובר-פרעון בישראל שהוסב בארץ אחרת, היסבו יתפרש, לגבי מי שפרעו, לפי דין ישראל;

חובות האוחז

(3) חובותיו של האוחז לענין הצגה לקיבול או לפרעון, לענין הצורך או אי-הצורך בְּהֶעָדה או בהודעת חילול או דַּיותן או אי-דַּיותן של אלו, יהיו נחתכות לפי דין מקום הפעולה או מקום החילול;

סכום נקוב במטבע חוץ

(4) שטר משוך בחוץ לישראל אך בר-פרעון בישראל והסכום העומד לפרעון אינו נקוב במטבע ישראל, יחושב הסכום, באין תְּנָיָה מפורשת בענין זה, לפי שער החליפין הקיים במקום הפרעון וביום שחל הפרעון בשביל מְמַשָּׁכים בני-פרעון עם ראייה;

זמן הפרעון

(5) שטר משוך בארץ אחת ובר-פרעון בארץ אחרת, זמן פרעונו נחתך לפי דין המקום שבו הוא בר-פרעון.

דרכי העדה

72א. שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות את האופן שבו יעידו שטר בישראל לענין סעיף 72, צורת ההעדה והאגרות שיש לשלם בשל כך; כן רשאי הוא לקבוע את ההליכים שיש לנקוט בהם כדי שהעדה כאמור תהיה תקפה אם ניתנה לאחר הזמן שנקבע לה.

פרק שלישי: שיקים

סימן א': שיקים משוכים על בנקאי

שיק – מהו

73. (א) שיק הוא שטר חליפין משוך על בנקאי ובר-פרעון עם דרישה; הוראות פקודה זו החלות על שטר חליפין בר-פרעון עם דרישה יחולו על שיק, חוץ מענין שיש לו הוראה אחרת להלן.

(ב) שיק יכול שהתאריך הנקוב בו יהיה מאוחר מיום הוצאתו, אולם שיק כזה (שיק מאוחר) לא יהיה בר-פרעון ולא יהיה ניתן לקיבול, אלא מהתאריך הנקוב בו.

73א. (בוטל)

הצגת שיק לפרעון

74. בכפוף להוראות פקודה זו –

(1) שיק שלא הוצג לפרעון תוך זמן סביר לאחר התאריך הנקוב בו, או לאחר הוצאתו, לפי המאוחר מביניהם, ובזמן ההצגה היה המושך או האדם שעל חשבונו משוך השטר זכאי, בינו לבין הבנקאי, לפרעון השיק והאיחור בהצגה גרם לו נזק ממשי, הריהו מופטר כדי שיעור הנזק, כלומר כדי השיעור שבו גדל נְשִׁיוֹ מאת הבנקאי מכפי שהיה אילו נפרע השיק;

זמן סביר

(2) כשבאים לפסוק מהו זמן סביר יש לשים לב לטיב המסמך, למנהג הסוחרים והבנקאים ולעובדות המקרה המיוחד;

זכות האוחז כשהופטר המושך

(3) אוחז השיק שהמושך או האדם כאמור מופטרים ממנו, יהיה במקומם לנושה של הבנקאי כדי שיעור הַהֶפְטֵר ויהיה זכאי להיפרע ממנו את הסכום.

ביטול רָשותו של הבנקאי

75. חובתו ורָשותו של הבנקאי לפרוע שיק שמשך עליו לקוחו חֲדֵלוֹת על ידי –

(1) ביטול הוראות הפרעון;

(2) ידיעה על מות הלקוח;

(3) ידיעה על פשיטת רגל של הלקוח.

סימן ב': שיקים משורטטים

שרטוט בכללות ושרטוט במיוחד – מה הם

76. (א) היתה אחת התוספות שלהלן חוצה את פני השיק, הרי זה שׂרטוט והשיק משׂורטט בכללות. והן:

(1) המלה "ושותפיו" או כל קיצור ממנה, בין שני קווים חוצים מקבילים, עם המלים "לא סחיר" או בלעדיהן;

(2) שני קווי אלכסון מקבילים בלבד, עם המלים "לא סחיר" או בלעדיהן.

(ב) היתה תוספת שמו של בנקאי חוצה את פני השיק, עם המלים "לא סחיר" או בלעדיהן, הרי זה שרטוט והשיק הוא משורטט במיוחד ולאותו בנקאי.

שרטוט בידי המושך או לאחר הוצאה

77. (א) המושך יכול לשרטט שיק בין בכללות ובין במיוחד.

(ב) שיק שאינו משורטט, יכול האוחז לשרטטו בין בכללות ובין במיוחד.

(ג) שיק שׂשׂורטט בכללות, יכול האוחז לשׂרטטו במיוחד.

(ד) שיק משורטט, בין בכללות ובין במיוחד, יכול האוחז להוסיף עליו את המלים "לא סחיר".

(ה) שיק ששורטט במיוחד, יכול הבנקאי שאליו שורטט לשוב ולשרטטו במיוחד לבנקאי אחר לשם גוביינה.

(ו) שיק שאינו משורטט או ששורטט בכללות, ונשלח לבנקאי לשם גוביינה, יכול הוא לשרטטו במיוחד אל עצמו.

השרטוט – חלק מהותי של השיק

78. שרטוט שהותר בפקודה זו הוא חלק מהותי של השיק, ואסור לאדם להוסיף עליו או לשנותו אלא כפי שהותר בפקודה זו, ואסור למחקו.

חובותיו של בנקאי לגבי שיק משורטט

79. (א) שיק ששורטט במיוחד ליותר מבנקאי אחד, למעט מורשה לגוביינה שהוא בנקאי, הבנקאי שעליו משוך השיק יסרב לפרעו.

(ב) בנקאי שנמשך עליו שיק משורטט כאמור ואף על פי כן פרעו, או שפרע למי שאינו בנקאי שיק ששורטט בכללות – או לא לבנקאי שאליו שורטט ולא למורשהו לגוביינה, שיק ששורטט במיוחד – חב כלפי בעלו האמיתי של השיק בכל הפסד שסבל מחמת פרעון השיק בדרך זו; ואולם שיק שהוצג לפרעון ולא נראה בשעת הצגה שהוא משורטט, או שהיה עליו שרטוט שנמחק, או שיש בו תוספת או שינוי שפקודה זו לא התירה אותם, הבנקאי שפרע את השיק בתום לב ובלי רשלנות, לא יהיה אחראי ולא יָחוּב, ואין להרהר אחר פרעון זה על שום שהשיק היה משורטט, או שהשרטוט נמחק, או שיש בו תוספת או שינוי שפקודה זו לא התירה אותם, ועל שום שנפרע לשאינו בנקאי או לא לבנקאי שאליו השיק משורטט או היה משורטט, או לא למורשהו לגוביינה שהוא בנקאי, הכל לפי הענין.

הגנה על בנקאי ועל מושך בשיק משורטט

80. בנקאי שנמשך עליו שיק משורטט והוא פרע אותו בתום לב ושלא ברשלנות לבנקאי, כשהוא משורטט בכללות – או לבנקאי שאליו שורטט, או למורשהו לגוביינה שהוא בנקאי, כשהשרטוט הוא במיוחד – הבנקאי שפרע את השיק, וכן המושך את השיק במקרה שהגיע לידי הנפרע, זכויותיהם ומעמדם כאילו נפרע השיק לבעלו האמיתי.

פעלו של שרטוט "לא סחיר" על האוחז

81. מי שנטל שיק משורטט שכתוב עליו "לא סחיר", אין לו ואין בכוחו ליתן זכות קנין בשיק טובה מן הזכות שהיתה לאדם שממנו נטלו.

הגנה על בנקאי גובה

82. (א) בנקאי שקיבל לטובת לקוחו, בתום לב ובלי רשלנות, פרעונו של שיק המשורטט אליו, בכללות או במיוחד, ואין ללקוח זכות קנין בשיק או שזכות קנינו פגומה, לא יָחוּב הבנקאי כלפי בעלו האמיתי של השיק מחמת זו בלבד שקיבל את הפרעון האמור.

(ב) בנקאי הוא מקבל פרעון כמשמעותו בסעיף קטן (א), אף אם זיכה את חשבון לקוחו בסכום השיק לפני קבלת הפרעון.

הסעיפים 76 עד 82 יחולו על מימשך בנקאי

83. (א) הסעיפים 76 עד 82 יחולו על מִמשָׁך בנקאי כאילו היה שיק.

(ב) "מימשך בנקאי", לענין סעיף זה, פירושו מימשך בר-פרעון עם דרישה, משוך על ידי בנק או מטעמו על עצמו, בין שפרעונו במשרדו הראשי ובין במשרד אחר שלו.

פרק רביעי: שטרי חוב

שטר חוב – מהו

84. (א) שטר חוב הוא הבטחה ללא תנאי ערוכה בכתב מאת אדם לחברו, חתומה בידי עושה השטר, בה הוא מתחייב לפרוע לאדם פלוני או לפקודתו, או למוכ"ז, עם דרישה, או בזמן עתיד קבוע או ניתן לקביעה, סכום מסויים בכסף.

שטר חוב בר-פרעון לפקודת עושהו

(ב) מסמך בצורת שטר חוב שהוא בר פרעון לפקודת עושהו אינו שטר חוב כמשמעותו בסעיף זה עד שלא הוסב על ידי עושהו.

שטר חוב שיש בו בטוחת-לואי

(ג) אין שטר חוב נפסל מחמת זו בלבד שיש בו גם שעבוד של בַּטוּחַת-לואי עם הרשאה למכרה או להעבירה.

הצורך במסירה

85. שטר חוב הוא לא-שלם ולא-מוגמר עד שלא נמסר לנפרע או למוכ"ז.

שטרי חוב ביחד ולחוד

86. (א) שטר חוב יכול שייעשה בידי שנים או יותר, ויכול שיהיו חבים על פיו ביחד, או ביחד ולחוד, הכל ככתבו.

(ב) היה כתוב בשטר "אשלם" וחתומים עליו שני בני אדם או יותר רואים אותו כשטר חובם, ביחד ולחוד.

שטר חוב בר-פרעון עם דרישה

87. (א) שטר חוב בר-פרעון עם דרישה שהוסב, יש להציגו לפרעון תוך זמן סביר מיום ההיסב, לא הציגוהו כאמור – המסב מופטר.

(ב) כשבאים לפסוק מהו זמן סביר, יש לשים לב לטיב המסמך, למנהג הסוחרים ולעובדות המקרה המיוחד; ולעולם שטר חוב בר-פרעון עם דרישה יש להציגו לפרעון תוך ששה חדשים לאחר תאריכו, או תוך זמן קצר יותר שהיתנוהו המסב הראשון או אחד הבאים אחריו, או תוך זמן ארוך יותר שהיתנהו המסב הראשון ושלא יעלה על שנים עשר חדשים.

(ג) שטר חוב בר-פרעון עם דרישה שסיחרוהו, ונראה שמאז הוצא עבר זמן סביר כדי להציגו לפרעון, לא ישמש הדבר טעם לראות את השטר חוב כאילו עבר זמנו, כדי לַהפגיע את האוחז בפגמים שבזכות קנין שלא ידע עליהם.

הצגת שטר חוב לפרעון כדי לְהָחִיב את עושהו

88. (א) היה כתוב בגוף שטר החוב שהוא בר-פרעון במקום מיוחד, יש להציגו לפרעון באותו מקום כדי לְהָחִיב את עושהו; בכל מקרה אחר אין צורך בהצגה לפרעון כדי להחיב את העושה.

כדי להחיב את המסב

(ב) יש צורך בהצגה לפרעון כדי לְהָחִיב את המסב של שטר חוב.

(ג) היה כתוב בגוף שטר החוב שהוא בר-פרעון במקום מיוחד, יש צורך בהצגה לפרעון באותו מקום כדי להחיב מסב; היה מקום הפרעון נקוב בתזכורת בלבד, הצגה לפרעון באותו מקום מספקת כדי להחיב את המסב, אך גם הצגה לפני העושה במקום אחר מספקת לכך, אם היא מספקת מבחינות אחרות; מקום שהאוחז בשטר חוב הוא בנק, יראו את ההצגה עשויה כראוי, אם נמסרה בדואר רשום הודעה מאת הבנק ובה דרישה לפרוע את השטר במשרד הבנק.

(ד) (בוטל)

חבותו של עושה שטר

89. העושה שטר חוב, הריהו, במעשהו זה –

(1) מתחייב לפרוע אותו ככתבו;

(2) מנוע מלכפור לפני אוחז כשורה בקיומו של הנפרע ובכשרו להסב בשעה שהסב.

תחולת פרק שני על שטרי חוב

90. (א) הוראות פקודה זו בדבר שטרי חליפין, חוץ מן ההוראות המנויות בסעיף זה, יחולו, בשינויים המחוייבים לפי הענין, על שטרי חוב, בכפוף להוראות פרק זה.

(ב) כשבאים להחיל אותן הוראות רואים את עושהו של שטר חוב כנגד הקַבָּל בשטר חליפין, ואת המסב הראשון בשטר חוב כנגד המושך בשטר חליפין שקובל והוא בר-פרעון לפקודת המושך.

(ג) ההוראות שלהלן בדבר שטרי חליפין לא יחולו על שטרי חוב, והן ההוראות לענין –

(1) הצגה לקיבול;

(2) קיבול;

(3) (בוטל)

(4) שטרות בסדרה.

פרק חמישי: מילואים

תום-לב

91. כל שנעשה, למעשה, ביושר-לב, רואים כאילו נעשה בתום-לב, כמשמעותו בפקודה זו, בין שנעשה ברשלנות ובין שלא ברשלנות.

חתימה

92. (א) מסמך או כתב הטעונים לפי פקודה זו חתימתו של אדם, אין צורך שיחתום עליהם בידו הוא, אלא די להם בחתימתו שנכתבה ביד אדם אחר בהרשאתו או על פיה או בחותמו שהוטבע עליהם בידי עצמו או בהרשאתו.

חותמתה של אישיות משפטית בתור חתימה

(ב) כשהמדובר הוא בחברה, באגודה שיתופית, בשותפות או באישיות משפטית אחרת, די להם למסמך או לכתב הטעונים חתימה לפי פקודה זו, שיהיו טבועים בחותמתה של אותה אישיות משפטית.

חישוב הזמן

93. (א) מקום שפקודה זו קובעת זמן של פחות משלושה ימים לעשייתם של פעולה או של דבר – יום שאין בו עסקים לא יבוא במנין.

(ב) ימים שאין בהם עסקים הם, לענין פקודה זו –

(1) יום שׁשי, שבת ויום ראשון;

(2) כל יום שהממשלה הודיעה עליו, בצו שפורסם ברשומות, שהוא יום פגרה חוקי.

94. (בוטל)

פקודות דיבידנד ניתנות לשרטוט הוראות החלות על תעודות אחרות

95. (א) הוראות פקודה זו בענין שיקים משורטטים יחולו על פקודה לתשלום דיבידנד.

(ב) הוראות פקודה זו בענין שיקים משורטטים יחולו גם על כל תעודה שהוצאה על ידי לקוח של בנקאי ושכוונתה לאפשר לאדם לקבל מאת הבנקאי, עם דרישה, פרעון הסכום הנזכר בה, ויחולו כאילו היתה אותה תעודה שיק; אולם אין לראות את האמור כאן כאילו בא לעשות אותה תעודה למסמך סחיר.

התיישנותן של תובענות

96. (א) אין להיזקק לתובענה על פי שטר חליפין או שיק או שטר חוב כנגד מי שהוא צד להם ואינו מסב, לאחר שעברו שבע שנים, וכנגד מסב – לאחר שעברו שנתיים, מן הזמן שבו נולדה לראשונה לאוחז באותה שעה עילת התובענה כנגד אותו צד; ואולם צד לשטר חליפין, לשיק או לשטר חוב, יכול לוותר על טענת ההגנה שאין להיזקק לתובענה נגדו על פי מסמך כאמור, משום שעברה התקופה האמורה בסעיף קטן זה, ומותר לרשום את הוויתור בין בגוף המסמך כאמור ובין בתעודה נפרדת, בין לפני תחילת התובענה ובין לאחריה, ואם נרשם הויתור בתעודה נפרדת לא יהיה מחייב, אלא אם האדם שרשם אותו בתעודה קיבל בעדו תמורה בת-ערך.

(ב) לגבי הקבל תתחיל התקופה האמורה מחלוּתו של השטר, זולת אם –

(1) צריך הצגה לפרעון כדי לחייב את הקבל, כי אז תתחיל התקופה האמורה מתאריך ההצגה;

(2) קובל השטר לאחר חלותו, כי אז תתחיל התקופה האמורה מתאריך הקיבול.

(ג) לגבי המושך או מסב תתחיל התקופה האמורה מן התאריך שבו נתקבלה הודעת חילול.

תקנות השטרות (העדה), תשל"ח-1977

תוכן עניינים

סעיף 1	בקשה להעיד שטר	226
סעיף 2	פרטי הבקשה	226
סעיף 3	צורת ההעדה	226
סעיף 4	העדה לאחר זמנה	226
סעיף 5	מסירת מסמכים לידי המבקש	226
סעיף 6	ביטול	226
סעיף 7	תחילה	226
סעיף 8	השם	226
	תוספת	226

בתוקף סמכותי לפי סעיף 72א לפקודת השטרות (להלן – הפקודה), ושאר הסמכויות הנתונות לי על פי דין, אני מתקין תקנות אלה:

בקשה להעיד שטר

1. (א) המבקש להעיד שטר לענין סעיף 72 לפקודה, יגיש בקשה על כך לנוטריון.

(ב) לבקשה יצורף השטר המקורי עם שלושה תצלומים או העתקים הימנו, וכן, אם המקור איננו בעברית או בערבית, שלושה עתקים של תרגומו לעברית או לערבית; החליט הנוטריון לבצע את ההעדה יחזיר במעמד הגשת הבקשה למבקש את השטר המקורי, יציין בו את שמו הוא ואת תאריך הגשת הבקשה ויטביע בו את חותמו.

פרטי הבקשה

2. ואלה הפרטים שתכיל הבקשה:

(1) שמו ומקום מגוריו של המבקש;

(2) שמו ומקום מגוריו של האדם שבפניו יש להעיד את השטר;

(3) סיבת ההעדה;

(4) המקום שבו יש לבצע את ההעדה;

(5) התאריך שבו הוגשה הבקשה.

צורת ההעדה

3. (א) בתכוף לאחר קבלת הבקשה ימציא הנוטריון הודעת העדה לאדם שבפניו יש להעיד את השטר; ההודעה תהא ערוכה לפי הטופס שבתוספת.

(ב) המצאת ההודעה יכול שתהא על ידי הנוטריון עצמו או בדואר רשום עם אישור מסירה.

(ג) להודעה יצורף העתק או תצלום מן השטר, וכן תרגומו לעברית או לערבית אם יש צורך בכך.

העדה לאחר זמנה

4. מקום שהעדה של שטר נדרשת על פי חוק תוך זמן מפורש או לפני שנוקטים הליך נוסף, די שהשטר יוגש לנוטריון והנוטריון החליט לבצע את ההעדה לפני תום אותו זמן או לפני נקיטת אותו הליך, ובלבד שהשטר יועד בתכוף לאחר מכן.

מסירת מסמכים לידי המבקש

5. בוצעה ההמצאה, ימסור הנוטריון למבקש עותק מהודעת ההעדה, יחד עם אישור מסירתה.

ביטול

6. תקנות השטרות (העדה), תשל"ד-1973 – בטלות.

תחילה

7. תחילתן של תקנות אלה 15 ימים מיום פרסומן.

השם

8. לתקנות אלה ייקרא "תקנות השטרות (העדה), תשל"ח-1977".

תוספת

(תקנה 3)

שם הנוטריון _____

למלא ב-3 עותקים

המספר הסידורי של

האישור הנוטריוני

_____

מקום משרדו _____

לכבוד השם* _____ המען** _____ מקום המגורים* _____

שם המבקש _____ מען המבקש _____

מספר השטר _____ סכום השטר _____ סיבת ההעדה _____

התאריך _____ חתימת המבקש או בא כוחו _____

הואיל ובתאריך האמור הוגשה בקשה להעיד את השטר שפרטיו נקובים לעיל בשל אי-תשלום / אי קבלה, על כן נעשית העדה זו על פי דרישת האוחז להתרות בך שכל ההוצאות, המסים, הנזקים והריבית, שיידרשו בתובענה או בהוצאה

לפועל שייאלץ האוחז להגיש נגדך במקרה של אי תשלום / אי קבלה, אחרי המצאת הודעת העדה זו, יחולו עליך. העתק / תצלום השטר האמור / על תרגומו בעברית / בערבית / מצורף בזה.

_____

התאריך

_____

חתימת הנוטריון וחותמו

לשימוש במקרה של מסירה אישית אני _____ (השם המלא של הנוטריון) נוטריון ב_____ (מקום משרדו) מאשר בזה שבתאריך _____ באתי למען שבו יש למסור את הודעת ההעדה / ומסרתי את הודעת ההעדה לנמען / ומסרתי את הודעת ההעדה ל_____ שהוא / היא בן / בת משפחתו הגר/ה עמו/ה הנראה/ית לי שמלאו לו/ה 18 שנה.

_____

חתימת המקבל

_____

חתימת הנוטריון וחותמו

לשימוש במקרה של המצאה בדאר רשום עם אישור מסירה אני _____ (שם מלא של הנוטריון) נוטריון ב_____ (מקום משרדו) מאשר בזה שבתאריך _____ שלחתי בדאר רשום את מקור הודעת ההעדה דלעיל למען שבו יש להמציאה ושהמסמך המצורף והמסומן _____ הוא אישור הקבלה של המכתב הרשום שבו נשלחה ההודעה.

_____

חתימת הנוטריון וחותמו

הערה: מחק את הטעון מחיקה. * שמו / מקום מגוריו של האדם שבפניו יש להעיד את השטר. ** המקום שבו יש לבצע את ההעדה.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963

תוכן עניינים

	פרק ראשון: פרשנות	
סעיף 1	הגדרות	233
סעיף 2	שליטה	235
סעיף 3	הקניות לנאמן, אפוטרופוס וכו'	235
סעיף 4	הורשה אינה מכירה	235
סעיף 4א	העברה אגב גירושין	235
סעיף 5	פעולות נוספות שהנן "מכירה"	236
	פרק שני: הטלת המס	
סעיף 6	הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין	237
סעיף 7	הטלת המס על פעולה באיגוד מקרקעין	237
סעיף 7א	החלת הוראות חלק ה' וחלק ה'2 לפקודה על פעולה באיגוד מקרקעין	237
סעיף 8	רישום ניירות ערך באיגוד מקרקעין למסחר בבורסה	237
סעיף 9	מס רכישה	237
סעיף 9ב	הפחתת שיעורי מס הרכישה ברכישת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת הוראת שעה	242
סעיף 9ג	הפחתת שיעורי מס הרכישה לדייר מוגן הוראת שעה	243
סעיף 9ד	הפחתת שיעורי מס הרכישה הוראת שעה	243
סעיף 11	צירוף תקופות חכירה	243
סעיף 13	הקניית זכויות שונות באיגוד	243
סעיף 15	חובת תשלום המס	244
סעיף 16	תנאים לתקפן של עסקאות	245
סעיף 16א	הטלת מס שבח ומס רכישה באזור	247
	פרק שלישי: שווי המכירה והרכישה	
סעיף 17	שווי המכירה	248
סעיף 19	יום המכירה	248
סעיף 21	שווי הרכישה	249
סעיף 22	שווי הרכישה במכירת חלק בלתי מסויים	249
סעיף 24	שווי הרכישה במכירת חכירה	250
סעיף 25	איסור כפל שווי רכישה	250
סעיף 26	שווי הרכישה בהורשה	250
סעיף 27	שווי הרכישה במתנה שלא הוכרה לענין מס עזבון	250
סעיף 28	שווי הרכישה כשהמוכר הוא אפוטרופוס וכו'	250
סעיף 29	שווי רכישה ללא תמורה	250
סעיף 29ב	שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין הוראת שעה	250
סעיף 30	שווי רכישה באיגוד במקרים מסויימים	251
סעיף 31	שווי רכישה של מקרקעין שנתקבלו אגב פירוק	251
סעיף 32	שווי רכישה של זכות במקרקעין שהיא פיצוי בהפקעה או בחליפין	251
סעיף 33	זכויות במקרקעין שנתקבלו לפני תחילת חוק זה	251
סעיף 34	שווי הרכישה בחליפין שנעשו לפני תחילת החוק	251
סעיף 35	שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילת החוק	251
סעיף 36	שווי רכישה כשהיתה הפקעה חלקית	251
סעיף 37	יום הרכישה	251
	פרק רביעי: ניכויים	
סעיף 39	הניכויים המותרים	252
סעיף 39א	ניכוי הוצאות ריבית ריאלית	254

סעיף 40	חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין	254
סעיף 42	איסור ניכויי כפל	255
סעיף 46	הוצאות שלא יותרו	255
	פרק חמישי: סכום המס	
סעיף 47	הגדרות	255
סעיף 48א	המס על השבח	257
סעיף 48א1	הפחתת שיעור מס שבח במכירת מקרקעין בתקופה הקובעת הוראת שעה	261
סעיף 48ב	השבח חלק מההכנסה החייבת	261
סעיף 48ג	שיעור מיוחד להפקעה	262
	פרק חמישי 1: פטור לדירת מגורים מזכה	
סעיף 49	הגדרה וחזקה	262
סעיף 49א	תנאים לפטור	262
סעיף 49ב	פטור לדירת מגורים מזכה	263
סעיף 49ג	חזקת דירת מגורים יחידה	264
סעיף 49ד	חזקת דירת מגורים נוספת	264
סעיף 49ה	פטור חד פעמי הוראה מיוחדת	264
סעיף 49ו	סייג לדירה שנתקבלה במתנה	265
סעיף 49ז	כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה	265
סעיף 49ז1	פטור על תשלומי איזון	266
סעיף 49ח	כללים למגורי קבע	266
	פרק חמישי 2: אופציה במקרקעין	
סעיף 49י	הגדרות	266
סעיף 49י1	הוראה מיוחדת במימוש זכות	267
	פרק חמישי 3: חילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה	
סעיף 49יא	פטור ממס בחילוף זכויות במקרקעין	267
סעיף 49יא1	פטור ממס בחילוף קרקע חקלאית	268
סעיף 49יב	פטור ממס בחילוף זכויות בדירת מגורים	269
סעיף 49יג	פטור ממס במכירת מקרקעין לצורך רכישת זכות בבית אבות	269
סעיף 49יד	החזר מס ודחיית מס	270
סעיף 49טז	שלילת פטור	270
סעיף 49טז1	אי שלילת פטור לדירת מגורים מזכה	270
סעיף 49יז	פטור חלקי ממס רכישה בחילוף זכויות במקרקעין	270
סעיף 49יח	תחולת הפרק	271
	פרק חמישי 4: פינוי ובינוי	
סעיף 49יט	הגדרות וחזקות	271
סעיף 49כ	יום המכירה	272
סעיף 49כא	חובת הודעה ודיווח	272
סעיף 49כב	פטור ממסים	272
סעיף 49כב1	מכירת יחידת מגורים חלופית על ידי קשיש לכל אדם	274
סעיף 49כב2	מכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש ליזם	275
סעיף 49כג	יום, שווי רכישה ושווי מכירה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת	275
סעיף 49כד	פטור ממס רכישה	276
סעיף 49כה	שווי הרכישה של היזם	276
סעיף 49כה1	שווי הרכישה של יזם ממשיך במכירה שהתקיימה בתקופה שמיום הסכם המכירה ועד לפני יום המכירה	276
סעיף 49כו	פטור נוסף	277
סעיף 49כז	פטור ליחידה אחרת	277
סעיף 49כז1	זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים	277
סעיף 49כט	תחולת הפרק	277

סעיף 49ל	מתחם להתחדשות עירונית הוראות מיוחדות	277
סעיף 49לא	הסמכה	277
	פרק חמישי 5 : פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תוכנית החיזוק	
סעיף 49לב	הגדרות	278
סעיף 49לב1	יום המכירה	278
סעיף 49לב2	חובת הודעה ודיווח	279
סעיף 49לב3	שווי הרכישה של יזם ממשיך במכירה שהתקיימה בתקופה שמיום הסכם המכירה ועד לפני יום המכירה	279
סעיף 49לג	פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק	279
סעיף 49לג1	פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה	279
סעיף 49לד	פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף	281
סעיף 49לה	סייג לפטור	281
סעיף 49לו	פטור נוסף	281
סעיף 49לו1	זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים	281
סעיף 49לו2	תחולה הוראת שעה	281
	פרק חמישי 6 : העברת מפעל לאזור מוטב – הוראת שעה	
סעיף 49לז	הגדרות	281
סעיף 49לח	פטור ממס בהעברת מפעל לאזור מוטב	282
סעיף 49לט	הסכום הפטור	283
סעיף 49מ	ייחוס ניכויים	283
סעיף 49מא	החזר מס ודחיית מס	283
סעיף 49מב	שלילת פטור נוסף	283
סעיף 49מג	הסמכה	284
	פרק ששי : פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום	
סעיף 50	מכירה החייבת במס הכנסה	284
סעיף 51	הסכם למכירה	284
סעיף 52	הסכם לעשות פעולה	284
סעיף 53	יפוי כוח לבצע מכירה	285
סעיף 54	העברת שליטה פטורה ממס	285
סעיף 55	מניעת מס כפל	285
סעיף 56	פטור מאגרת העברת מקרקעין	285
סעיף 59	פעולות באיגוד שנקבעו	285
סעיף 60	מכירה למדינה לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים	285
סעיף 61	מוסדות ציבור	285
סעיף 62	מתנות לקרובים	286
סעיף 63	פטור על ויתור וללא תמורה	286
סעיף 64	פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין	286
סעיף 65	פטור בהחלפות מסויימות	286
סעיף 66	פטור בחלוקת קרקע למתיישבים	286
סעיף 67	פטור באיחוד וחלוקה	286
סעיף 68	פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית	286
סעיף 69	העברה מסויימת של זכות מנאמן	287
סעיף 70	פטור מותנה למכירות מסויימות לאיגודים	287
סעיף 71	העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד	287
סעיף 71א	רווח נוסף בפירוק	288
סעיף 72	פטור לרשות הפתוח וכו'	288
סעיף 72א	שלילת פטור לדירה בבנין להשכרה	289

סעיף 72ב	שלילת פטור לזכות במקרקעין שנתקבלה אגב פירוק איגוד	289
	פרק שישי 1 : מס מכירה	
	פרק שביעי : הצהרות ושומה	
סעיף 73	הצהרות	289
סעיף 74	הודעה על נאמנות	290
סעיף 75	הצהרות על ידי איגוד או על ידי בעלי הזכויות בו	290
סעיף 75א	הודעה על עסקה המותנית בתנאי עתידי	290
סעיף 76	מועד הודעה כשתנאי של פטור חדל להתקיים	291
סעיף 76א	הגשה באופן מקוון	291
סעיף 77	פטור מהצהרות בעסקאות מסויימות	291
סעיף 78	שומה במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין	291
סעיף 79א	הנמקה במיטב השפיטה ומתן זכות טיעון	291
סעיף 81	הודעה על חיוב במס באיגוד	292
סעיף 82	שומה כשלא נמסרה הצהרת המוכר או הרוכש	292
סעיף 84	סמכות להתעלם מעסקאות מסוימות	292
סעיף 85	תיקון שומה	292
סעיף 85א	תיקון שומה בשינויי מבנה	292
סעיף 86	הודעות שומה	292
	פרק שמיני : השגה וערעור	
סעיף 87	השגה	293
סעיף 87א	החלטה בהשגה	293
סעיף 88	ערר	293
סעיף 89	ועדת ערר	293
סעיף 90	ערעור לבית המשפט העליון	293
	פרק תשיעי : תשלום המס וגבייתו	
סעיף 90א	תשלום לאחר הודעה על סכום מס	293
סעיף 91	תשלום יתרת מס על פי שומה	294
סעיף 91א	ריבית על דחיית מועד תשלום	294
סעיף 92	גביית המס	294
סעיף 93	גביית המס במכירה מאונס	294
סעיף 94	ריבית בשל פיגור בתשלום	294
סעיף 94א	קנס על אי הגשת הצהרה או הודעה	295
סעיף 94ב	קנס על פיגור בתשלום	295
סעיף 94ג	סמכות המנהל לפטור מתשלום קנס	295
סעיף 94ד	זקיפת תשלומים	295
סעיף 95	קנס על גרעון	295
סעיף 95א	גביית מס בנסיבות מיוחדות	296
סעיף 95ב	בקשה לרשם לענייני המרכז להטלת הגבלות	296
	פרק עשירי : סמכויות	
סעיף 96	סמכות לדרוש מסמכים וידיעות ולהיכנס	297
סעיף 97	חקירות וחיפושים	297
	פרק אחד עשר : עבירות ועונשים	
סעיף 98	עבירות ועונשים	297
סעיף 98א	תשלום קנס או כופר שהוטל על הזולת	298
סעיף 99	עבירות על ידי תאגיד	298
סעיף 100	חבות לתשלום המס	298
סעיף 101	כופר כסף	298
	פרק שנים- עשר : הוראות שונות	
סעיף 102	החזרת מס בביטול מכירה	298
סעיף 103	החזרת מס שנגבה בטעות	298
סעיף 103א	הפרשי הצמדה וריבית על החזר	298

סעיף 103ב	סמכות להחזיר מס לתושב חוץ	298
סעיף 104	זיכוי ממס שבח במס עזבון	298
סעיף 105	שמירת סוד	298
סעיף 105א	מאגר מידע	298
סעיף 106	הסכמה על ידי חברות שיכון	299
סעיף 107	הארכת מועד	299
סעיף 108	פגמים וליקויים	299
סעיף 109	מסירת הודעות	299
סעיף 109א	ייצוג נישום בידי רואה חשבון	299
סעיף 110	סדרי דין ואגרות בועדות ערר	299
סעיף 111	אצילת סמכויות	299
סעיף 112	טפסים	299
סעיף 113	ביטולים	299
סעיף 114	אי מתן ניכויים לפי פקודת מס הכנסה	300
סעיף 115	ביצוע ותקנות	300
	פרק שלושה עשר : תחילה והוראות מעבר	
סעיף 116	תחילה	300
סעיף 117	רישום זכות במקרקעין של איגוד על שם בעליו	300
סעיף 118	הצהרות על ידי איגוד מקרקעין	300
סעיף 119	הצהרות על ידי נאמנים	300
סעיף 120	הוראות מעבר	300

פרק ראשון: פרשנות

הגדרות

1. בחוק זה –

"מקרקעין" – קרקע בישראל לרבות בתים, בנינים ודברים אחרים המחוברים לקרקע חיבור של קבע;

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 33) תשנ"ו-1996 (תיקון מס' 40) תשנ"ח-1997

"זכות במקרקעין" – בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים בין שבדין ובין שביושר לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין, שניתן לראות בה מבחינת תכנה בעלות או חכירה לתקופה כאמור; ולענין הרשאה במקרקעי ישראל – אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מעשרים וחמש שנים; לענין זה –

"הרשאה" – למעט הרשאה מסוג שלא נהוג לחדש מעת לעת;

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל;

"חכירה לתקופה" – התקופה המרבית שאליה יכולה החכירה להגיע לפי כל זכות שיש לחוכר או לקרובו מכוח הסכם או מכוח זכות ברירה הנתונה לחוכר או לקרובו בהסכם.

"חכירה" – חכירה, חכירת משנה, חכירתה של חכירה מכל דרגה שהיא, שכירות, שכירות-משנה ושכירותה של שכירות מכל דרגה שהיא, וכן זכות חזקה ייחודית;

"מכירה", לענין זכות במקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה –

(1) הענקתה של זכות במקרקעין, העברתה, או ויתור עליה;

(2) הענקתה של זכות לקבל זכות במקרקעין, וכן העברה או הסבה של זכות לקבל זכות במקרקעין או ויתור על זכות כאמור;

(3) הענקתה של זכות להורות על הענקה, העברה או הסבה של זכות במקרקעין או על ויתור על זכות במקרקעין, וכן העברתה או הסבתה של זכות להורות כאמור או ויתור עליה;

(4) פעולה באיגוד שהזכות המוקנית בה מקנה לבעליה כוח, יכולת או זכות לתפוש מקרקעין מסויימים של האיגוד בו מוקנית הזכות או אם אותה זכות מקנה לבעליה את הזכות לדרוש מהאיגוד למסור לתפיסתו מקרקעין מסויימים;

"איגוד" – חברה וחברה נכרית כמשמעותן בפקודת החברות, אגודה רשומה כמשמעותה בפקודת האגודות השיתופיות, שותפות הרשומה לפי פקודת השותפויות, אגודה כמשמעותה בחוק העותומני על האגודות 1327;

(תיקון מס' 1) תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 86) תשע"ו-2016

"איגוד מקרקעין" – איגוד שכל נכסיו, במישרין או בעקיפין, הם זכויות במקרקעין, למעט איגוד שהזכויות בו רשומות למסחר בבורסה כהגדרתה בפקודה ולמעט קרן להשקעות במקרקעין כהגדרתה בסעיף 64א2 לפקודה, בתקופה שעד למועד הרישום למסחר בבורסה כהגדרתו בסעיף 64א3(א)(2) לפקודה, ובלבד שמניותיה נרשמו למסחר בבורסה כאמור באותו סעיף; ולענין זה לא יראו כנכסיו של האיגוד – מזומנים, מניות, איגרות חוב, ניירות ערך אחרים, ומטלטלין, שאינם משמשים לאיגוד לייצור הכנסתו, או שהם משמשים לייצור הכנסתו אולם לדעת המנהל הם טפלים למטרות העיקריות של האיגוד המבוצעות למעשה ולא בדרך ארעית;

"זכות באיגוד" – כל אחד מאלה בין שהיא מוענקת במסמכי ההתאגדות של האיגוד על פיהם או בהסכם בין חברי האיגוד:

(1) חברות באיגוד, זכות לנכסי איגוד בשעת פירוק, זכות לרווחיו של איגוד, זכות לניהולו של איגוד או להצבעה בו;

(2) זכות – שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין – לתפוס נכסי האיגוד מכוח אחת הזכויות האמורות בפסקה (1);

(3) זכות – שאיננה זכות מכוח מכירת זכות במקרקעין – לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות באיגוד אחת מהזכויות האמורות בפסקאות (1) ו-(2);

(4) זכות להורות במישרין או בעקיפין למחזיק בזכות מהזכויות

האמורות בפסקה (1) על הדרך להפעיל את זכותו;

פרט לזכות מהזכויות האמורות אם היא אינה מקנה כל טובת הנאה באיגוד – שאינה שכר סביר – ואינה מקנה זכות לתפוס את נכסי האיגוד ואינה מקנה זכות לדרוש מהאיגוד או מבעל זכות בו אף אחד משני הדברים האמורים;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

"פעולה באיגוד" – הענקת זכות באיגוד, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד והכל בין בתמורה ובין בלא תמורה, אך למעט הקצאה; לענין זה, "הקצאה" – הנפקה של זכויות באיגוד שלא נרכשו על ידי האיגוד קודם לכן, אשר תמורתה, כולה או חלקה, לא שולמה למי מבעלי הזכויות באיגוד, במישרין או בעקיפין;

"עושה פעולה" – מי שמקנה זכות באיגוד בפעולה באיגוד;

"שווי" של זכות פלונית – הסכום שיש לצפות לו ממכירת אותה זכות על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, ובלבד שבמכירות –

(1) שנעשו בכתב ושבהן שוכנע המנהל כי התמורה בעד הזכות במקרקעין או בעד זכות באיגוד נקבעה בתום לב ובלי שהושפעה מקיום יחסים מיוחדים בין המוכר לקונה, בין במישרין ובין בעקיפין – התמורה כאמור;

(2) שלגביהן נקבע בחוק זה אחרת – השווי כפי שנקבע בחוק זה;

"הורשה" – בין על פי דין ובין על פי צוואה;

"חודש" – לרבות חלק מחודש;

(תיקון מס' 8) תש"ם-1980

"דירת מגורים" – דירה או חלק מדירה, שבנייתה נסתיימה והיא בבעלותו או בחכירתו של יחיד, ומשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה;

(תיקון מס' 69) תשע"א-2011

"קבוצת רכישה" – קבוצת רוכשים המתארגנת לרכישת זכות במקרקעין ולבנייה על הקרקע של נכס שהוא אחד המפורטים להלן, באמצעות גורם מארגן, ובלבד שהרוכשים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית –

(1) נכס שאינו דירת מגורים;

(2) נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים;

לעניין הגדרה זו –

"גורם מארגן" – מי שפועל בעצמו או באמצעות אחר לארגון קבוצת הרוכשים לצורך הרכישה והבנייה, לרבות הכנת המסגרת החוזית, והכל בתמורה בעבור פעולות הארגון כאמור;

"מסגרת חוזית" – מערכת חוזים הקשורים זה בזה שבאמצעותם תפעל הקבוצה לקבלת נכס בנוי;

"תמורה" – במישרין או בעקיפין, לרבות בשווה כסף;

"מנהל" – מי שנתמנה על ידי שר האוצר בהודעה שפורסמה ברשומות להיות מנהל או סגן מנהל לענין חוק זה;

"קרוב" לאדם פלוני –

(1) בן-זוג;

(2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן-זוג ובני-זוגם של כל אחד מאלה;

(3) אח או אחות ובני-זוגם;

(4) איגוד שהוא בשליטתו;

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

"מס שבח" או "מס" – כמשמעותו בסעיף 6;

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

"הפקודה" – פקודת מס הכנסה;

(תיקון מס' 17) תשמ"ז-1986 (תיקון מס' 17) (תיקון) תשמ"ז-1987 צו תשנ"ד-1993

"הפרשי הצמדה וריבית" – תוספת לסכום שמדובר בו, השווה לסכום האמור כשהוא מוכפל בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתקופה הנדונה, בתוספת ריבית בשיעור של 4% לשנה על הסכום שמדובר בו לאחר שנוספו לו

הפרשי הצמדה כאמור, או בשיעור אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת; לענין זה –

"מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(תיקון מס' 17) תשמ"ז-1986 "שיעור עליית המדד", בתקופה פלונית – ההפרש בין המדד שהתפרסם לאחרונה לפני סוף התקופה לבין המדד שפורסם לאחרונה לפני תחילת התקופה, מחולק במדד שפורסם לאחרונה לפני תחילת התקופה;

(תיקון מס' 17) תשמ"ז-1986 "תקופה עודפת" – (נמחקה);

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 "התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003), אלא אם כן נקבעה בחוק זה, לענין מסוים, תקופה אחרת;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 "חוק הגנת הדייר" – חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 "חוק מס ערך מוסף" – חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 "חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013 "תושב חוץ" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה;

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013 "תושב ישראל" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה, בשינוי זה: בכל מקום, במקום "פקיד השומה" יקראו "המנהל".

שליטה

2. רואים אדם כשולט באיגוד אם לאותו אדם, לבדו או ביחד עם קרוביו (להלן - בעל השליטה), שליטה ישירה או עקיפה בענינם של האיגוד או שבעל השליטה יכול לשלוט או זכאי לרכוש שליטה כאמור, ובפרט - אך בלי לגרוע מן הכלל האמור - כשבעל השליטה מחזיק או רשאי לרכוש רובו של הון המניות או של כוח ההצבעה של האיגוד או רובו של הון המניות שהוצא או אותו חלק ממנו שהיה מזכהו, במקרה של חלוקת כל הכנסת האיגוד בין החברים, לקבל את רובו של הסכום המתחלק.

הקניות לנאמן, אפוטרופוס וכו' (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 57) תשס"ו-2006 (תיקון מס' 77) תשע"ד-2014 (תיקון מס' 91) תשע"ז-2017

3. הקניית זכות במקרקעין או זכות באיגוד לנאמן, לאפוטרופוס, למפרק או לכונס נכסים מכוח פקודת פשיטת הרגל, 1936, פקודת החברות, פקודת האגודות השיתופיות, פקודת המסחר עם האויב, 1939, חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950, או חוק נכסי גרמנים, תש"י-1950 או לחברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ או לאפוטרופוס הכללי מכוח חוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה), התשס"ו-2006 – אינה "מכירת זכות במקרקעין" או "פעולה באיגוד" לענין חוק זה; ובמכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד על ידי מי שהוקנתה לו כאמור, יחושב המס, לרבות לפי סעיף 7א, כאילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שממנו הוקנתה.

הורשה אינה מכירה

4. הורשה איננה מכירה או פעולה באיגוד לענין חוק זה.

העברה אגב גירושין (תיקון מס' 19) תשנ"ב-1992 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

4א. העברת זכויות בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין, לא יראוה כמכירה או כפעולה באיגוד לענין חוק זה, בין אם היא העברה בין בני הזוג ובין אם היא העברה מהם לילדיהם, ובמכירת הזכות במקרקעין או בפעולה באיגוד במקרקעין על ידי מי שהועברו לו הזכויות בזכות במקרקעין כאמור, יהיו שווי הרכישה של הזכות ויום רכישתה, לרבות לענין סעיף 7א, שווי הרכישה ויום הרכישה שהיו נקבעים לפי הוראות חוק זה או לפי הוראות הפקודה, לפי הענין, אילו נמכרה הזכות או נעשתה הפעולה על ידי מי שהעביר את הזכויות בה.

פעולות נוספות שהנן "מכירה" (תיקון מס' 3) תשכ"ח-1968

5. (א) מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין שלא על ידי בעליה על פי תביעת חלוקה או לשם פרעון של משכנתה, שעבוד או חוב פסוק, או על ידי הליכי הוצאה לפועל, וכן הפקעת זכות במקרקעין שיש עמה תמורה – יראו בהן לענין חוק זה מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, ומי שנמכרה זכותו במקרקעין ומי שהוקנתה זכותו באיגוד מקרקעין ומי שזכאי לקבלת פיצויים בשל הפקעה כאמור, יראו אותם כמוכר או כעושה הפעולה, לפי הענין.

(תיקון מס' 3) תשכ"ח-1968

(ב) שוכנע פקיד השומה שאדם העביר זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין, לעסקו כמלאי עסקי, או שהפך זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין שהן נכס קבוע בעסקו, למלאי עסקי שבעסקו (בסעיף זה – העברה), יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 39) תשנ"ז-1997

(1) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, יראו את ההעברה כמכירה, אולם הנישום לא יחוייב בתשלום המס עליה אלא בעת מכירת המלאי העסקי, כולו או מקצתו; ובלבד שאם מכר מקצתו, לא יהא חייב בתשלום מס העולה על התמורה שקיבל באותה מכירה;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 97) תשפ"ב-2021

(1א) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, ונתקבל לאחר מכן לגבי הזכות אישור של בנין להשכרה או של בניין לשכירות מוסדית כהגדרתם בסעיף 53א לחוק לעידוד השקעות הון, יראו, על אף האמור בפסקה (1), את ההעברה כמכירה פטורה ממס, ולצורך חישוב המס לפי סעיף 53ג לאותו חוק, יראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(1ב) (נמחקה);

(תיקון מס' 39) תשנ"ז-1997

(2) לא חלפו ארבע שנים כאמור, לא יראו את ההעברה כמכירה ויראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות;

(תיקון מס' 39) תשנ"ז-1997

(3) לענין סעיף קטן זה –

"יום רכישה", "שווי רכישה" – כמשמעותם בפרק השלישי לפי הענין;

"יתרת שווי רכישה" – כהגדרתה בסעיף 47.

(תיקון מס' 24) תשנ"ג-1993

(ג) (1) מכירת זכות במקרקעין הנמנית עם נכסי עזבון, או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין הנמנה עם נכסי עזבון, יראו אותן כמכירת הזכות או עשיית הפעולה בידי היורשים, על אף האמור בסעיף 4;

(2) במכירה ובעשיית פעולה כאמור בפסקה (1), יום הרכישה ושווי הרכישה ייקבעו בהתאם להוראות סעיפים 26 ו- 37;

(3) מנהל העזבון אחראי למילוי החובות הקבועות בסעיפים 73, 76, 90א ו-91 ובלבד שאם לא מונה מנהל לעזבון יחולו החובות האמורות על כל אחד מהיורשים;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(4) לענין סעיף קטן זה, חלוקת נכסי עזבון בין יורשים, לא יראוה כמכירה, ובלבד שאם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, יראו את חלק העזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר. לענין זה, "חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים" – החלוקה הראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, תשכ"ה-1965, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור, ויראו עיזבון של שני מורישים כעיזבון אחד אם התקיימו כל אלה:

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(א) לפני פטירתם היו המורישים בני זוג או שהיו ילד והורהו;

(ב) טרם הסתיימה חלוקת העזבונות.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ד) (בוטל).

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(ה) ביצעה חברה חלוקה מרווחי שערוך כאמור בסעיף 100א1 לפקודה, יראו, לעניין מס שבח, את הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד מקרקעין, שבשלה נרשמו בדוחות הכספיים של החברה המחלקת רווחי השערוך, כאילו נמכרה ביום החלוקה ונרכשה מחדש ביום האמור, ויחולו לעניין זה הוראות לפי סעיף 100א1 לפקודה, בשינויים המחויבים.

פרק שני: הטלת המס

הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין

6. (א) מס שבח מקרקעין (להלן - המס) יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין.

(תיקון מס' 6) תשל"ה-1975

(ב) השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה כמשמעותה בסעיף 47.

הטלת המס על פעולה באיגוד מקרקעין (תיקון מס' 1) תשכ"ה-1965

7. המס יוטל על פעולה באיגוד מקרקעין.

החלת הוראות חלק ה' וחלק ה'2 לפקודה על פעולה באיגוד מקרקעין (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

7א. (א) לענין חישוב מס השבח בפעולה באיגוד מקרקעין יחולו הוראות חלק ה' וחלק ה'2 לפקודה, בשינויים המחויבים לפי הענין ובכללם שווי הרכישה ויום הרכישה של זכות באיגוד מקרקעין יהיה המחיר המקורי לפי הוראות חלק ה' וחלק ה'2 האמורים.

(ב) לענין חיוב במס רכישה ולענין חיוב במס על פי הסכם כמשמעותו בסעיף 196 לפקודה, יחולו הוראות חוק זה.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ג) לענין פטור ממס ושיעור המס החל על פעולה באיגוד מקרקעין, יחולו ההוראות לפי חוק זה.

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת -

(1) יקבע את ההוראות הנדרשות לביצוע סעיף זה;

(2) רשאי לקבוע הוראות לענין מכירת אופציה באיגוד מקרקעין כהגדרתה בפרק חמישי 2;

(3) רשאי לקבוע נסיבות שבהתקיימן יחולו, לענין חישוב מס השבח בפעולה באיגוד מקרקעין, על אף הוראות סעיף קטן (א), הוראות חוק זה;

(4) רשאי לקבוע כי בנסיבות מסוימות על פעולה באיגוד מקרקעין, שהיה איגוד מקרקעין במשך חמש שנים לפחות לפני הפעולה, יחולו, על אף הוראות סעיף קטן (ג), הוראות חלק ה' לפקודה לענין שיעורי המס החלים על הפעולה.

רישום ניירות ערך באיגוד מקרקעין למסחר בבורסה (תיקון מס' 13) תשמ"ג-1983 (תיקון מס' 56) תשס"ה-2005

8. רישומם בבורסה של ניירות ערך שהנפיק איגוד מקרקעין שנעשה לפני שנת המס 2007 ייראה כפעולה באיגוד מקרקעין והוראות סעיף 101 לפקודת מס הכנסה יחולו, בשינויים המחוייבים.

מס רכישה (תיקון מס' 5) תשל"ה-1974 (תיקון מס' 8) תש"ם-1980 (תיקון מס' 69) תשע"א-2011

9. (א) במכירת זכות במקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישת מקרקעין (להלן – מס רכישה); מס הרכישה יהיה בשיעור משווי המכירה או בסכום קבוע, לפי סוג המכירה או המקרקעין, הכל כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, ובלבד שלגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה לגבי נכס שאינו דירת מגורים יהא שווי המכירה – שווי המכירה של הנכס הבנוי שאינו דירת מגורים.

(תיקון מס' 8) תש"ם-1980 (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(ב) (1) בפעולה באיגוד מקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה שהיתה חייבת בו מכירת זכות במקרקעין ששוויה הוא החלק היחסי – כאמור בפסקה (1א) – משווי כלל הזכויות במקרקעין שבבעלות האיגוד; לעניין סעיף קטן זה, "פעולה באיגוד" – הענקת זכות באיגוד, לרבות הקצאתה, הסבתה, העברתה או ויתור עליה, שינוי בזכויות הנובעות מזכות באיגוד, והכול בין בתמורה ובין שלא בתמורה; לעניין זה, "הקצאה" – כל הנפקה של זכויות באיגוד;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(1א) החלק היחסי האמור בפסקה (1) הוא כיחס החלק של הזכויות הנמכרות באיגוד המקרקעין לכלל הזכויות באותו איגוד, ואם הזכויות הנמכרות, כולן או חלקן, מעניקות רק זכות לנכסי האיגוד בעת פירוקו (בסעיף זה – זכויות בפירוק) – כיחס האמור או כיחס שבין הזכויות בפירוק הנמכרות כאמור, לכלל הזכויות בפירוק, לפי הגבוה מביניהם;

(2) פעולה באיגוד מקרקעין לא תהא חייבת במס בולים החל עליה

לפי חוק מס הבולים על מסמכים, תשכ"א-1961.

(תיקון מס' 31) תשנ"ה-1995 הודעה (מס' 4) תשנ"ו-1996

(ג) במכירת זכות במקרקעין שהם בנין או חלק ממנו, שהוא דירת מגורים, שנעשתה בתקופה שמיום ט"ו בשבט התשנ"ה (16 בינואר 1995) ועד יום כ"ג בטבת התשנ"ו (15 בינואר 1996), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 385,060 שקלים חדשים - 0.5%;

(2) על חלק השווי העולה על 385,060 שקלים חדשים ועד 597,640 שקלים חדשים - 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 597,640 שקלים חדשים - 4.5%;

(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999 (תיקון מס' 75) תשע"ג-2013 (תיקון מס' 81) תשע"ה-2015 (תיקון מס' 95) תש"ף-2020 (תיקון מס' 98) תשפ"ב-2021

בסעיף קטן זה ובסעיפים קטנים (ג1), (ג1א), (ג1ב), (ג1ג) ו-(ג1ו) –

"בנין" – בנין שאינו ארעי יחד עם חלקת הקרקע שעליה הוא עומד, למעט בנין המהווה בידי הרוכש מלאי עסקי לענין מס הכנסה; ובבנין שבנייתו טרם הסתיימה, למעט בנין שאין לגביו התחייבות של המוכר לסיים את בנייתו;

(תיקון מס' 69) תשע"א-2011 (תיקון מס' 101) תשפ"ג-2023

"דירת מגורים" – כל אחת מאלה:

(1) דירה המשמשת או המיועדת לשמש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם נסתיימה, למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבניה, והכול למעט דירה המנויה בפסקה (3);

(2) זכות במקרקעין שנמכרה לקבוצת רכישה לגבי נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים;

(תיקון מס' 101) תשפ"ג-2023

(3) דירת מעטפת המיועדת לשמש למגורים, לרבות דירה שבניית קירותיה החיצוניים טרם הסתיימה, אם יש עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את בנייתה כדירת מעטפת; לעניין זה, "דירת מעטפת" – דירה, בבניין המיועד לשמש למגורים, שבנייתה טרם הסתיימה, שאין עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה, ובלבד שהסתיימה בנייתם של הקירות החיצוניים של הדירה.

(תיקון מס' 31) תשנ"ה-1995 (תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999 הודעה (מס' 2) תש"ס-2000

(ג1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו, שהוא דירת מגורים, שנעשתה בתקופה שמיום כ"ד בטבת התשנ"ו (16 בינואר 1996) עד יום כ"ב בטבת התש"ס (31 בדצמבר 1999), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 443,605 שקלים חדשים - 0.5%;

(2) על חלק השווי העולה על 443,605 שקלים חדשים ועד 688,505 שקלים חדשים - 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 688,505 שקלים חדשים - 4.5%.

(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999 (תיקון מס' 59) תשס"ח-2007 הודעה תשע"א-2011 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(ג1א)(1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה מיום כ"ג בטבת התש"ס (1 בינואר 2000) עד יום כ"ה באייר התשע"ג (5 במאי 2013), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(א) על חלק השווי שעד 969,330 שקלים חדשים - 3.5%;

(ב) על חלק השווי העולה על 969,330 שקלים חדשים - 5%.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 75) תשע"ג-2013 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(2) (א) על אף הוראות פסקה (1), יחיד שרכש דירת מגורים מיום כ' בחשון התשס"ח (1 בנובמבר 2007) עד יום כ"ה באייר התשע"ג (5 במאי 2013) (בפסקת משנה זו – הדירה) והתקיים בו אחד מאלה:

(1) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;

(2) בעשרים וארבעה החודשים שלאחר רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד

רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – בשנים עשר החודשים מהמועד שבו נמסרה לידיו החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה;

(תיקון מס' 59) תשס"ח-2007

ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 1,139,320 שקלים חדשים – לא ישולם מס;

(2) על חלק השווי העולה על 1,139,320 שקלים חדשים ועד 1,601,210 שקלים חדשים – 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 1,601,210 שקלים חדשים - 5%;

(ב) לענין פסקה זו -

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(1) "יחיד תושב ישראל" – (נמחקה);

"דירה יחידה" - דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לענין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא פחות מ-25%;

(2) יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי - כרוכש אחד;

(תיקון מס' 69) תשע"א-2011

(3) לעניין סעיף קטן זה, שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים; לעניין זה, "קבוצת רכישה" – כמשמעותה בפסקה (2) בהגדרה "דירת מגורים" שבסעיף קטן (ג).

(תיקון מס' 75) תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(ג1ב) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2), שנעשתה בתקופה שמיום כ"ו באייר התשע"ג (6 במאי 2013) עד יום כ"ד באב התשע"ג (31 ביולי 2013), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(א) על חלק השווי שעד 1,089,350 שקלים חדשים – 5%;

(ב) על חלק השווי העולה על 1,089,350 שקלים חדשים ועד 3,268,040 שקלים חדשים – 6%;

(ג) על חלק השווי העולה על 3,268,040 שקלים חדשים – 7%;

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(2) (א) יחיד שרכש דירת מגורים בתקופה שמיום כ"ו באייר התשע"ג (6 במאי 2013) עד יום כ"ד באב התשע"ג (31 ביולי 2013) והתקיים בו אחד התנאים כאמור בפסקאות (1) או (2) של סעיף קטן (ג1א)(2)(א), ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 1,470,560 שקלים חדשים – לא ישולם מס;

(2) על חלק השווי העולה על 1,470,560 שקלים חדשים ועד 1,744,270 שקלים חדשים – 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 1,744,270 שקלים חדשים – 5%;

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(ב) לעניין פסקה זו יחולו הוראות סעיף קטן (ג1א)(2)(ב) ו-(3).

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013
(תיקון מס' 81) תשע"ה-2015
(תיקון מס' 104) תשפ"ה-2024

(ג1ג) (1) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, שנעשתה ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(א) על חלק השווי שעד 1,465,800 שקלים חדשים – 5%;

(ב) על חלק השווי העולה על 1,465,800 שקלים חדשים ועד 4,397,380 שקלים חדשים – 6%;

(ג) על חלק השווי העולה על 4,397,380 שקלים חדשים ועד 6,055,070 שקלים חדשים – 7%;

(ד) על חלק השווי העולה על 6,055,070 שקלים חדשים ועד 20,183,565 – 8%;

(ה) על חלק השווי העולה על 20,183,565 שקלים חדשים – 10%;

(2) על אף הוראות פסקה (1), יחיד תושב ישראל שרכש דירת מגורים ביום כ"ה באב התשע"ג (1 באוגוסט 2013) או לאחריו (בפסקה משנה זו – הדירה), והתקיים בו אחד מאלה: (תיקון מס' 81) תשע"ה-2015

(א) הדירה שרכש היא דירתו היחידה;

(ב) ב-24 החודשים שלאחר רכישת הדירה, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; ואולם אם רכישת הדירה היתה מקבלן – ב-12 החודשים מהמועד שבו היתה החזקה בדירה שרכש אמורה להימסר לידיו על פי ההסכם עם הקבלן, מכר דירת מגורים אחרת שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה, ואם חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש – ב-12 החודשים מהמועד שבו נמסרה לידיו החזקה בדירה בפועל, מכר את דירת המגורים שהיתה דירתו היחידה עד למועד רכישת הדירה; (תיקון מס' 102 הוראת שעה) תשפ"ג-2023

(ב1) (1) רכש את הדירה בחלוף אחת התקופות המפורטות להלן לאחר שרכש דירת מגורים אחרת במסגרת קבוצת רכישה (בפסקת משנה זו – הדירה בקבוצת הרכישה), ובעת שרכש את הדירה בקבוצת הרכישה היתה היא דירתו היחידה: (תיקון מס' 93) תשע"ח-2018

(א) ארבע שנים ממועד רכישת הדירה בקבוצת הרכישה – אם בנייתה של הדירה בקבוצת הרכישה לא החלה בתוך אותה תקופה, או אם שוכנע המנהל כי חל באותה תקופה עיכוב מהותי אחר בהשלמת בנייתה של הדירה בקבוצת הרכישה;

(ב) 6.5 שנים ממועד רכישת הדירה בקבוצת הרכישה – אם החזקה בדירה בקבוצת הרכישה לא נמסרה בפועל לידי הרוכש באותה תקופה;

(2) הוראות פסקת משנה (1) יחולו בהתקיים כל אלה:

(א) העיכוב בהתחלת הבנייה או בהשלמתה, לפי העניין, חל בנסיבות שאינן בשליטתו של הרוכש ולא היו ידועות במועד רכישת הדירה בקבוצת הרכישה;

(ב) הרוכש מכר את הדירה בקבוצת הרכישה בתוך 18 חודשים ממועד השלמת בנייתה;

(ג) אלמלא רכש את הדירה בקבוצת הרכישה, היתה הדירה דירתו היחידה;

(3) בפסקת משנה זו –

"התחלת בנייה" – עבודות להקמת הבניין, למעט עבודות תשתית או עבודות להכשרת הקרקע;

"עיכוב מהותי" – עיכוב בהמשך הבנייה או כל האטה בקצב התקדמות הבנייה שאינה מקובלת ברכישת דירה במסגרת קבוצת רכישה.

(ג) הדירה שרכש היא דירה חלופית כמשמעותה בסעיף 49ה(א);

ישלם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בפסקה (3);

(3) (א) על חלק השווי שעד 1,978,745 שקלים חדשים – לא ישולם מס; (תיקון מס' 104) תשפ"ה-2024

(ב) על חלק השווי העולה על 1,978,745 שקלים חדשים ועד 2,347,040 – 3.5%;

(ג) על חלק השווי העולה על 2,347,040 שקלים חדשים ועד 6,055,070 שקלים חדשים – 5%;

(ד) על חלק השווי העולה על 6,055,070 ועד 20,183,565 שקלים חדשים – 8%;

(ה) על חלק השווי העולה על 20,183,565 שקלים חדשים – 10%;

(4) בסעיף קטן זה –

(א) "דירה יחידה" – דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא כאמור בסעיף 49ג(3);

(ב) "תושב ישראל" – לרבות מי שבתוך שנתיים מיום רכישת הדירה היה לתושב ישראל לראשונה או לתושב חוזר ותיק, כמשמעותם בסעיף 14(א) לפקודה;

(ג) יראו רוכש ובן זוגו, למעט בן הזוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים, למעט ילד נשוי או ילד יתום מאחד או משני הוריו – כרוכש אחד;

(ד) שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים; לעניין זה, "קבוצת רכישה" – כמשמעותה בפסקה (2) בהגדרה "דירת מגורים" שבסעיף קטן (ג).

(תיקון מס' 81) תשע"ה-2015

(ג1ד) (בוטל).

(ג1ה) (בוטל).

(ג1ו) (1) על אף האמור בפסקה (1) של סעיף קטן (ג1ג), במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלקו ממנו שהוא דירת מגורים, שלא חלות לגביה הוראות פסקה (2) של הסעיף הקטן האמור, שנעשתה בתקופה שמיום תחילתו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 98), התשפ"ב-2021, עד יום ל' בכסלו התשפ"ה (31 בדצמבר 2024), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(א) על חלק השווי שעד 6,055,070 שקלים חדשים – 8%;

(ב) על חלק השווי העולה על 6,055,070 שקלים חדשים – 10%;

(2) שר האוצר רשאי, בצו, באישור ועדת הכספים של הכנסת, להאריך את התקופה הקבועה בפסקה (1) לתקופה נוספת של שנתיים.

(ג2) הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ג ו-(ג1ו), יתואמו בכל שנת מס, למעט בשנות המס 2025 עד 2027, בהתאם לעליית המדד ב-16 בינואר של כל שנה (להלן – יום העדכון), לפי שיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי; השווי שהותאם כאמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 5 ש"ח;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

בסעיף זה –

"המדד" – מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"המדד החדש" – המדד שיפורסם לאחרונה לפני יום העדכון;

"המדד הבסיסי" –

(תיקון מס' 75) תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013
(תיקון מס' 81) תשע"ה-2015
(תיקון מס' 95)

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיפים קטנים (ג) ו-(ג1) – המדד שפורסם ביום י"ד בשבט התשנ"ה (15 בינואר 1995);

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1א)(1) – המדד שפורסם ביום כ"ז בטבת התשנ"ט (15 בינואר 1999);

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1א)(2) – המדד שפורסם ביום ג' בחשוון התשס"ח (15 באוקטובר 2007);

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1ג) – המדד שפורסם ביום ז' בשבט התשפ"ז (15 בינואר 2027);

לעניין תיאום הסכומים הנקובים בסעיף קטן (ג1ו) – המדד שפורסם ביום ב' בשבט התשפ"א (15 בינואר 2021).

(ג3) המנהל יפרסם בהודעה ברשומות את סכומי השווי הקבועים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ג) ו-(ג1ו), כפי שהם מעודכנים עקב עליית המדד.

(תיקון מס' 31) תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 75) תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013
(תיקון מס' 81) תשע"ה-2015
(תיקון מס' 95) תש"ף-2020
(תיקון מס' 98) תשפ"ב-2021

(ג4) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי בצו להעלות את הסכומים הקבועים בסעיפים קטנים (ג), (ג1), (ג1א), (ג1ג) ו-(ג1ו), מעבר לשיעור עליית המדד.

(תיקון מס' 31) תשנ"ה-1995
(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 75) תשע"ג-2013
(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013
(תיקון מס' 81) תשע"ה-2015
(תיקון מס' 95) תש"ף-2020
(תיקון מס' 98) תשפ"ב-2021

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים למתן פטור ממס הרכישה, כולו או מקצתו, ורשאי הוא לקבוע, באישור כאמור, כללים שונים לסוגי חייבים ולסוגי מקרקעין.

(תיקון מס' 8) תש"ם-1980

(ה) דין מס הרכישה לכל דבר וענין, למעט פטורים שלפי פרק חמישי 1 עד פרק שישי - כדין המס.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(ו) (בוטל).

(תיקון מס' 8) תש"ם-1980

9א. (בוטל).

(תיקון מס' 23) תשנ"ג-1992

הפחתת שיעורי מס הרכישה ברכישת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת – הוראת שעה
(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

9ב. על אף האמור בסעיף 9(ג1א) לחוק העיקרי יחולו הוראות אלה:

(1) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (1) שבסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), יקראו את פסקת משנה (ב) שבפסקה (1) כאילו במקום "5%" בא "4.5%" ולגבי רכישה כאמור שנעשתה בתקופה שמיום י"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) - כאילו במקום "5%" בא "4.75%";

(2) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (2) לסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ועד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), יקראו את פסקת משנה (א)(3) שבפסקה (2), כאילו במקום "5%" בא "4.5%" ולגבי רכישה כאמור שנעשתה בתקופה שמיום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) - כאילו במקום "5%" בא "4.75%";

(3) לגבי רכישת זכות במקרקעין כאמור בפסקה (2) שבסעיף 9(ג1א), שנעשתה בתקופה הקובעת על ידי רוכש שהוא זכאי יקראו את פסקת משנה (א)(1) שבפסקה (2) כאילו במקום "0.5%" בא "0%"; לענין זה, "זכאי" - כהגדרתו בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב- 1992;

(4) האמור בסעיף זה לא יחול על רכישת זכויות במקרקעין כאמור

בפסקאות (1) עד (3) באחת מאלה:

(א) מכירה לקרוב; לענין זה, "קרוב" - כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;

(ב) מכירה בלא תמורה.

הפחתת שיעורי מס הרכישה לדייר מוגן – הוראת שעה (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

9ג. (א) במכירת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת, במקרקעין שהם נכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, לדייר המחזיק באותו הנכס בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה, ישולם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי הזכות הנמכרת, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) החזיק הדייר בנכס, בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה;

(2) לאחר המכירה לא חל חוק הגנת הדייר על השכירות בנכס.

(ב) התקיימו לגבי מכירת הזכות במקרקעין כאמור בסעיף קטן (א) גם הוראות סעיף 9ב(3), ישולם מס הרכישה לפי הוראות אותו סעיף או לפי הוראות סעיף זה, לפי בחירת הדייר הרוכש.

(ג) בסעיף זה, "דייר" ו"נכס" - כהגדרתם בחוק הגנת הדייר.

הפחתת שיעורי מס הרכישה – הוראת שעה (הוראת שעה) תשס"ה-2005 (הוראת שעה) (תיקון) תשס"ז-2007 (הוראת שעה) (תיקון מס' 2) תשס"ח-2007 הודעה תשס"ח-2007

9ד. (א) על אף האמור בסעיף 9(ג1א)(2), ברכישה על ידי יחיד של דירת מגורים יחידה, כמשמעותה בסעיף האמור, שיום רכישתה בין יום כ"ד בסיון התשס"ה (1 ביולי 2005) לבין יום ט"ז באב התשס"ז (31 ביולי 2007), ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

(1) על חלק השווי שעד 634,650 שקלים חדשים – לא ישולם מס;

(2) על חלק השווי העולה על 634,650 שקלים חדשים ועד 787,000 שקלים חדשים – 3.5%;

(3) על חלק השווי העולה על 787,000 שקלים חדשים – 5%.

(הוראת שעה) (תיקון מס' 2) תשס"ח-2007

(א1) על אף האמור בסעיף קטן (א), בתקופה שמיום י"ז באב התשס"ז (1 באוגוסט 2007) ועד ליום י"ט בחשון התשס"ח (31 באוקטובר 2007) יקראו כאילו בסעיף קטן (א), בכל מקום, במקום "550,000" יבוא "850,000", ובכל מקום, במקום "682,020" יבוא "1,300,000".

(הוראת שעה) (תיקון מס' 2) תשס"ח-2007

(ב) (בוטל).

(תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997

10. (בוטל).

צירוף תקופות חכירה

11. (א) בחכירת אותם המקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שהן רצופות בזו אחר זו או שהן חופפות זו על זו בחלקן, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת, שתקופתה כמועד תחילת החכירה המוקדמת ביותר ומסתיימת בתום החכירה שסיומה המאוחר ביותר.

(ב) בחכירת אותם מקרקעין על ידי קרובים לתקופות חכירה שאינן רצופות אך שההפסקה ביניהן אינה עולה על ששה חדשים, יראו את כל החוכרים כחוכר אחד, ואת החכירות שנעשו על ידיהם כחכירה אחת שתקופתה היא כאמור בסעיף קטן (א).

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

12. (בוטל).

הקניית זכויות שונות באיגוד

13. (א) הוקנו לאדם בעיסקות נפרדות זכות באיגוד מקרקעין וזכות במקרקעין של אותו האיגוד, והיה המנהל סבור כי הם מהווים שלבים שונים של עסקה אחת, יראו את בעל הזכות באיגוד כאילו הוא הקנה את כל הזכויות שהוקנו והמס ישולם לפי מהותה של אותה עסקה.

(ב) לענין סעיף קטן (א), אין נפקא מינה אם ההקניות היו במכירות בלבד או בפעולות באיגוד בלבד או בצירופן ואם היו על ידי האיגוד בלבד או על ידי בעל הזכות באיגוד בלבד או על ידי שניהם יחדיו.

(ג) פעולות באיגוד מקרקעין והקניית זכויות שסעיף קטן (א) חל עליהן, שניתן לראות בהן מכירה של זכות מסויימת במקרקעין, יראו אותן כמכירה אחת שתאריכה הוא יום המכירה לפי חוק זה שבו לדעת המנהל הושלמה המכירה.

14. (בוטל).

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

חובת תשלום המס (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

15. (א) חובת תשלום המס היא: במכירת זכות במקרקעין - על המוכר, ובפעולה באיגוד - על עושה הפעולה.

(תיקון מס' 72) תשע"ב-201 (תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין שתמורתה נקבעה בכסף בלבד יהיה הרוכש חייב להעביר למנהל תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו, בשיעורים כמפורט להלן מהתמורה שנקבעה בהסכם ביניהם (בסעיף זה – מקדמה):

(1) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה הוא לפני כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) – 15% מהתמורה;

(2) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה מיום כ"א בחשוון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) ואילך – 7.5% מהתמורה;

(תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(3) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(2), במכירת זכות במקרקעין בידי חבר בני-אדם – 7.5% מהתמורה.

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011 (תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(ג) סכום על חשבון המקדמה כאמור בסעיף קטן (ב), יועבר למנהל מכל תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר על פי המועדים שנקבעו בחוזה ביניהם, מיד לאחר ששולמו למוכר מעל 40% מהתמורה או במועד מסירת ההצהרה לפי סעיף 73(ג), לפי המאוחר; עלה סך התשלום ששילם הרוכש למוכר על 40% מהתמורה במסגרת תשלום שעל הרוכש לשלם למוכר במועד מסוים, יועבר למנהל אותו חלק מהתשלום העולה על 40%, הכל עד גובה המקדמה.

(תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(ג1) הוראות סעיף קטן (ג) יחולו לעניין מכירת זכות במקרקעין שהרווח ממנה נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה, ואולם בסעיף הקטן האמור, בכל מקום, במקום "40%" יקראו "80%".

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(ד) על תשלום מקדמה יחולו הוראות אלה:

(1) יראו את המקדמה כאילו שולמה למנהל על ידי המוכר על חשבון המס שהוא חייב בו;

(2) על אף האמור בכל דין ובהסכם בין המוכר והרוכש, יראו את המקדמה כאילו שולמה למוכר מאת הרוכש על חשבון התמורה שנקבעה בהסכם ביניהם;

(3) (א) היתה המקדמה גבוהה מסכום המס שהמוכר חייב בו לפי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב)(1) או (2), על פי החלטה של המנהל בהשגה שניתנה לפי סעיף 87 או על פי החלטה של ועדת ערר שניתנה לפי סעיף 89, יוחזר עודף הסכום למוכר, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר;

(ב) שוכנע המנהל כי מכירת זכות במקרקעין לא הושלמה בשל נסיבות התלויות במוכר בלבד, באופן שהחזקה במקרקעין לא נמסרה לרוכש או לא ניתנה לפקודתו כמתחייב לפי הסכם המכירה, רשאי הרוכש לבקש מהמנהל כי סכום המקדמה שלא הוחזר למוכר לפי הוראות פסקת משנה (א) יוחזר לו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום על ידי הרוכש עד יום ההחזר; אין באמור כדי לפגוע בזכויות הצדדים להסכם לפי כל דין;

(4) לעניין הוראות סעיף 16, יראו את תשלום המקדמה כאילו שולם המס שחייב בו המוכר ובלבד שהמקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות פסקה (3)(ב);

(5) על תשלום המקדמה לא יחולו הוראות סעיפים 94 ו-94ב.

(תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(ה) (1) המנהל רשאי להקטין את השיעורים הקבועים בסעיף קטן (ב), מיוזמתו וכן לבקשת המוכר או הרוכש שהוגשה עד למועד הקבוע להגשת ההצהרה לפי סעיף 73; הבקשה תהיה מנומקת בכתב ויצורפו לה מסמכים להוכחת סכום המס שיחול על המכירה;

(2) המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה עד למועד המאוחר מבין אלה:

(א) 20 ימים ממועד הגשת הבקשה;

(ב) המועד האחרון למשלוח ההודעה של המנהל לפי סעיף 78(א);

(3) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (2), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

(ו) (1) המוכר או הרוכש רשאים להגיש למנהל בקשה מנומקת לבחינת ההחלטה אשר ניתנה בעניינם לפי סעיף קטן (ה)(1), בתוך 14 ימים מיום שנמסרה למוכר או לרוכש ההחלטה; המנהל ייתן תשובה מנומקת בכתב לבקשה בתוך 45 ימים מיום הגשת הבקשה בהסתמך על המסמכים אשר צורפו לבקשה; (תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(2) לא נתן המנהל תשובה במועד כאמור בפסקה (1), יראו את הבקשה לעניין שיעור המקדמה כאילו התקבלה.

(ז) מי שהחליט בבקשה להקטנת שיעור המקדמה לפי סעיף קטן (ה) לא ידון בבקשה לבחינת ההחלטה לפי סעיף קטן (ו). (תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(ח) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לא יחולו על עסקאות אלה: (תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(1) מכירת דירת מגורים מזכה שהתבקש בשלה פטור לפי פרק חמישי 1;

(2) מכירת זכות במקרקעין בידי גוף מהגופים המנויים בסעיף 72;

(3) מכירת זכות במקרקעין שמתקיימות לגביה הוראות סעיף 2ב(א) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974;

(4) מכירת זכות במקרקעין, מסוג שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(ט) שילם רוכש את המקדמה בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) ושילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90א, יראו זאת, לעניין הוראות סעיף 16, כאילו שולם המס שהרוכש חייב בו, אם התקיימו כל אלה: (תיקון מס' 78) תשע"ד-2014

(1) חלפו 60 ימים מיום הצהרתו לפי סעיף 73(ג) או 30 ימים מהיום שהמציא למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

(2) לא נעשתה לגבי המכירה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב);

(3) המקדמה, כולה או חלקה, לא הוחזרה לרוכש לפי הוראות סעיף קטן (ד)(3)(ב);

(4) אם ביקש הרוכש הקלה או פטור ממס רכישה בהתאם להוראות לפי סעיף 9 – הוא הגיש את המסמכים להוכחת זכאותו להקלה או לפטור כאמור.

16. (א) (1) תקפן של מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין החייבות במס מותנה במילוי אחד התנאים האמורים להלן, וכל עוד לא נתמלא, לא תוקנה כל זכות על אף האמור בכל דין; משנתמלא, כוחו למפרע מעת המכירה או מיום הפעולה.

ואלה התנאים:

(א) שולם עליהן המס;

(ב) ניתנו עליהן הצהרות המוכר והקונה או עושה הפעולה על פי הפרק השביעי ושולם עליהן המס המגיע על פי ההצהרות;

(ג) הקונה זכות במקרקעין או הרוכש את הזכות באיגוד המקרקעין פירט בהצהרתו את שם המוכר ומענו, את הזכות שרכש ואת התמורה בעדה והפקיד אצל המנהל פקדון, כערובה לתשלום המס, בשיעור 20% משווי המכירה של הזכות במקרקעין, או שניתנו בטוחות להנחת דעתו של המנהל;

(2) מכירת זכות במקרקעין לא תירשם בפנקס המקרקעין, אלא אם כן המנהל אישר שהיא פטורה ממס או ששולם המס המגיע על פי שומה שנעשתה לפי הוראות סעיף 78(ב)(1) או (2); לא נעשתה שומה כאמור, תירשם המכירה אם ניתנה ערבות בנקאית או ערובה אחרת (תיקון מס' 69) תשע"א-2011

להנחת דעתו של המנהל, לגבי ההפרש שבין 20% מהתמורה לבין המס ששולם לפי השומה העצמית כמשמעותה בסעיף 78(א) או (ב)(3), להבטחת תשלום המס שיגיע; תוקפה של ערבות או ערובה כאמור יהיה לתקופה שיקבע המנהל, ובלבד שלא תעלה על תשעה חודשים מיום שנמסרה למנהל ההצהרה כאמור בסעיף 73, ולגבי מכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה – ובלבד שהומצא גם אישור מהמנהל, כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, לפי סעיף 136 לחוק האמור, שהמס המגיע לפי אותו חוק בשל אותה מכירה שולם או שניתנה ערובה לתשלומו במועדו;

(2א) על אף האמור בפסקה (2), ביקש מוכר של דירת מגורים מזכה כהגדרתה בסעיף 49, בהצהרתו לפי סעיף 73(א), פטור ממס שבח לפי פרק חמישי 1, תירשם מכירת הזכות בפנקסי המקרקעין, אם אישר המנהל כי התקיימו התנאים כאמור ותנאים אלה: (תיקון מס' 89) תשע"ז-2016

(א) הצהרת המוכר והצהרת הרוכש נמסרו במועד הקבוע בסעיף 73, לפי העניין;

(ב) חלפו 10 ימים מיום ההצהרה או מהיום שהמציאו הרוכש והמוכר למנהל את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר;

(ג) הרוכש שילם את מס הרכישה המגיע ממנו בהתאם לשומתו העצמית במועד הקבוע בסעיף 90א, ושומתו לא מותנית בהתקיימות תנאי עתידי;

(ד) לא נעשתה לגבי המכירה שומה לפי סעיף 78(ב);

(ה) הזכאות לפטור ממס שבח אינה מותנית בהתקיימות תנאי עתידי;

(ו) התמורה המשתלמת בעד הזכות במקרקעין לא הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר;

(3) לענין סעיף קטן זה, "מכירת זכות במקרקעין" או "פעולה באיגוד" החייבות במס – למעט מכירה או פעולה כאמור שסעיף 93 דן בהן.

(א1) (1) בסעיף קטן זה, "יישוב מיעוטים" – יישוב ש-80% לפחות מתושביו אינם יהודים, לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; (תיקון מס' 83) תשע"ו-2015

(2) נמכרה זכות במקרקעין שבתחומי יישוב מיעוטים, ומכירה קודמת של אותה זכות, שנעשתה לפני יום י"ט בכסלו התשע"ו (1 בדצמבר 2015) ושלא מתקיימים לגביה התנאים שבסעיף קטן (א), לא נרשמה בפנקסי המקרקעין (בסעיף קטן זה – מכירה קודמת שאינה רשומה), יחולו הוראות אלה:

(א) על אף האמור בסעיף קטן (א)(1), תוקפה של המכירה הקודמת שאינה רשומה לא יותנה בקיום התנאים המפורטים באותו סעיף קטן;

(ב) מכירת הזכות במקרקעין תירשם בפנקס המקרקעין, בהתקיים האמור בסעיף קטן (א)(2), על אף המכירה הקודמת שאינה רשומה, ובלבד שהמנהל אישר כי הרוכש דיווח, לגבי כל מכירה קודמת שאינה רשומה, על פרטי הזכות במקרקעין, פרטי העסקה ופרטי הצדדים לה, הידועים לו; הצהיר הרוכש כי לא ידועים לו פרטי העסקאות הקודמות, יראו אותו כמי שהפרטים אינם ידועים לו;

(3) אין בהוראות פסקה (2) כדי לגרוע מחובתו של צד למכירה קודמת שאינה רשומה להצהיר עליה על פי הוראות הפרק השביעי ולשלם את המס החל בשלה;

(4) על אף האמור בסעיף 11א(1) לפקודת המסים (גבייה), נרשמה מכירת זכות במקרקעין בפנקס המקרקעין לפי הוראות סעיף קטן זה, לא יהיה מס הרכישה שלא שולם במכירה קודמת שאינה רשומה, שעבוד על אותה זכות במקרקעין;

(5) הוראות סעיף קטן זה יחולו על אף האמור בסעיף 12 לפקודת

המסים (גבייה).

(ב) לא יהיה תוקף למכירת זכות במקרקעין או לפעולה באיגוד שהיא יפוי כוח לטובת הקונה או לפקודתו, אלא אם בנוסף להוראות סעיף קטן (א), הופקד יפוי- הכוח - או העתק ממנו שאושר על ידי נוטריון ציבורי - אצל המנהל, במקום שנקבע בתקנות, תוך שבעה ימים מיום שניתן, ואם ניתן בחוץ לארץ - תוך שלושים יום מיום שניתן.

(ג) פעולה באיגוד תהא תקפה אם מסר עושה הפעולה הודעה בדבר הפעולה שנעשתה וכן כי לדעתו האיגוד שבו נעשתה אינו איגוד מקרקעין, אך אין בהוראה זו כדי לפגוע בחובתו של האיגוד או של עושה פעולה בו לגבי כל אחריות המוטלת עליהם לפי חוק זה, לרבות המס, אם יתברר כי הם חייבים בו.

(ד) סעיף זה לא יחול לגבי תקפן של מכירות ופעולות שנעשו על ידי מי שפטור ממס לפי חוק זה או שאין להצהיר עליהן לפי חוק זה.

(ה) (בוטל).

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

(ו) שום דבר האמור בסעיף זה לא יפגע בזכות שביושר או בזכות שנרכשה בתמורה ובתום לב על ידי צד שלישי.

(תיקון מס' 89) תשע"ז-2016

(ז) (1) רשם המקרקעין שרשם זכות במקרקעין בהתבסס על אישור המנהל להתקיימות התנאים לפי סעיף 15(ט) או 16(א)(2א), ולא אישר המנהל ששולם מס הרכישה, ירשום רשם המקרקעין בפנקס המקרקעין הערה, כי טרם ניתן אישור המנהל שנעשתה שומה לעניין מס רכישה לפי סעיף 78(ב) ושהושלם תשלום המס לפיה או שהעסקה פטורה ממס, וכי ככל שיש חוב שטרם שולם בגינה, יחולו על גבייתו הוראות פקודת המסים (גבייה);

(2) הערה כאמור בפסקה (1) לא תמנע ביצוע עסקאות בזכות במקרקעין ולא תגביל כל פעולה בפנקס המקרקעין והיא תימחק בידי רשם המקרקעין רק לאחר שאישר המנהל, בהודעה ששלח לרשם ולמי שנרשמה לו זכות במקרקעין, כי העסקה היתה פטורה ממס או ששולם המס המגיע בשלה.

הטלת מס שבח ומס רכישה באזור (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

16א. (א) בסעיף זה –

"אזרח ישראלי" – כל אחד מאלה:

(1) מי שרשום במרשם האוכלוסין בישראל או חייב להירשם בו;

(1א) יחיד שהוא תושב ישראל;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(1ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950, והוא תושב אזור;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(2) חבר-בני-אדם שהוא תושב ישראל;

"חבר בני אדם" – כהגדרתו בסעיף 1 לפקודה;

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

"תושב אזור" – כהגדרתו בסעיף 3א לפקודה;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

"זכות במקרקעין המצויים באזור" – זכות במקרקעין, במקרקעין המצויים באזור, לרבות הרשאה כאמור בהגדרה "זכות במקרקעין" שבסעיף 1, להשתמש במקרקעין המצויים באזור, שנתן הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור שמינה מפקד כוחות צבא הגנה לישראל באזור, או מי מטעמו, או שההרשאה להשתמש ניתנה מכוח הרשאה כאמור, והכל אפילו אם ניתנה ההרשאה לתקופה הקצרה מ-25 שנים;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

"בעל שליטה" – כהגדרתו בסעיף 32(9) לפקודה;

(תיקון מס' 29) תשנ"ה-1994

"אזור" – כל אחד מאלה: יהודה והשומרון וחבל עזה כולל השטחים הכלולים בתחום השיפוט הטריטוריאלי של הרשות הפלסטינית על פי ההסכם בדבר רצועת עזה ואזור יריחו שנחתם בקהיר בין ישראל לבין ארגון השחרור הפלסטיני, ביום כ"ג באייר תשנ"ד (4 במאי 1994).

"מקרקעין" – קרקע לרבות בתים, בנינים וכל המחובר לקרקע חיבור של קבע.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) אזרח ישראלי המוכר או רוכש זכות במקרקעין המצויים באזור, יראוהו לענין חוק זה כמוכר או כרוכש זכות במקרקעין, במקרקעין המצויים בישראל.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ג) חבר-בני-אדם שאינו תושב ישראל ושאזרח ישראלי חבר בו, ושאזרח ישראלי בעל שליטה בו, במישרין או בעקיפין, המוכר או הרוכש זכות במקרקעין המצויים באזור, יראו לענין חוק זה את האזרח הישראלי כמוכר או כרוכש חלק יחסי מהזכות במקרקעין, ותחול הוראה זו: לענין חישוב השבח והמס, יום הרכישה הוא היום שבו רכש האזרח הישראלי את זכויותיו בחבר-בני-האדם או היום שבו רכש חבר-בני-האדם את הזכות במקרקעין, לפי המאוחר;

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), לא יראו מכירתה של דירה בידי חבר-בני-אדם כמכירת דירת מגורים לענין פטור על פי פרק חמישי 1.

(ה) חבר-בני-אדם שיש לו מקרקעין באזור ואשר היה נחשב איגוד מקרקעין אילו היה איגוד והמקרקעין היו בישראל, יראו את חבר-בני-האדם כאיגוד מקרקעין, את האזרח הישראלי שעשה פעולה בחבר – כעושה פעולה באיגוד, ואת האזרח הישראלי הרוכש זכות בחבר – כרוכש זכות באיגוד מקרקעין.

(תיקון מס' 87) תשע"ו-2016

(ו) (1) אזרח ישראלי החייב במס שבח או במס רכישה לפי סעיף זה, יופחת מסכום המס שהוא חייב בו כל סכום מס או אגרה ששילם לשלטונות האזור בשל אותה מכירה או פעולה באיגוד, וכשחבותו של האזרח היא על פי סעיף קטן (ג) יופחת חלק יחסי מהסכום ששילם כאמור חבר-בני-האדם שהוא חבר בו;

(2) שילם אזרח ישראלי מס שבח או מס רכישה לפי סעיף זה, בשל מכירה או פעולה באיגוד, רשאי הוא לבקש מהמנהל שיראו את סכום המס האמור עד גובה האגרה לשלטונות האזור בשל אותה מכירה או פעולה באיגוד כאילו היה מקדמה על חשבון אותה אגרה (בפסקה זו – סכום המקדמה); ביקש האזרח הישראלי כאמור, ואישר המנהל, לצורך רישום הזכות בספרי הרישום המנוהלים בידי שלטונות האזור, כי שולם המס לפי סעיף זה, יעביר המנהל את סכום המקדמה לשלטונות האזור, לאחר שהוכח לו כי הזכות נרשמה בספרי הרישום האמורים; לעניין פסקה זו –

"האגרה לשלטונות האזור בשל אותה מכירה או פעולה באיגוד" – סכום האגרה שהאזרח הישראלי חייב בתשלומו לפי הדין החל באזור לעניין רישום מקרקעין, לשלטונות האזור, בשל אותה מכירה או פעולה באיגוד שבשלה הוא חייב במס שבח או במס רכישה לפי סעיף זה, ואם חבותו של האזרח היא לפי סעיף קטן (ג) – חלקו היחסי של האזרח בסכום האגרה שחבר בני האדם שהוא חבר בו חייב בתשלומו;

"סכום המס" – סכום מס השבח או מס הרכישה ששולם, לפי העניין, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום עד יום רישום הזכות בספרי הרישום המנוהלים בידי שלטונות האזור.

(ז) לענין סעיף זה, "חלק יחסי" – חלקו של האזרח הישראלי בזכויות לרווחי חבר-בני-האדם או חלקו בנכסי החבר בעת פירוק, לפי הגבוה.

פרק שלישי: שווי המכירה והרכישה

שווי המכירה

17. (א) שווי המכירה הוא שווי ביום המכירה של הזכות במקרקעין הנמכרת כשהיא נקיה מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתה או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום.

(ב) שווי המכירה של זכות במקרקעין שהופקעה הוא השווי שנקבע לענין הפיצויים בשל ההפקעה.

(ג) שווי המכירה במכירה של זכות במקרקעין או פעולה באיגוד שסעיף 5 דן בהן, ואיננה הפקעה - הוא התמורה שנתקבלה במכירת הזכות.

(תיקון מס' 38) תשנ"ז-1997

(ד) נקבע בהסכם המכירה כי המס ישולם על ידי הקונה, רשאי המנהל לקבוע את שווי המכירה בדרך של גילום מלא; לענין זה, "גילום מלא" - התמורה בהסכם המכירה, בתוספת סכום המס שהיה על המוכר לשלם על מנת שתיוותר בידו התמורה האמורה, אילו הקונה לא היה מקבל על עצמו את תשלום המס.

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

18. (בוטל).

יום המכירה

19. "יום המכירה" או "יום הפעולה" לענין חישוב השבח והמס הוא היום שבו נעשתה המכירה או הפעולה באיגוד, ואולם -

(1) במכירה או בפעולה באיגוד באמצעות הליכי הוצאה לפועל - היום שבו הושלמה המכירה או הפעולה על ידי הרשות המוסמכת לכך;

(2) בהפקעה - היום שבו הועמד הפיצוי בעד הזכות שהופקעה לרשות מי שהזכות הופקעה ממנו; ואולם, אם נקבע על ידי בית משפט סופית כי הפיצוי שיש לשלמו בעד הזכות - למעט הריבית עליו - עולה ב- 50% על הסכום שהועמד לרשות מי שהזכות הופקעה ממנו, יהיה יום המכירה יום מתן פסק הדין הסופי;

(3) במכירת זכות במקרקעין בידי מדינת ישראל, רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל - יום אישור העסקה בידי מנהל רשות מקרקעי ישראל או בידי מי שהוא הסמיך לכך; (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 65) תשס"ט-2009

(3א) במכירת זכות במקרקעין המותנית בהתקיימות תנאי עתידי שלפיו יוגדלו אפשרויות הניצול של הזכות לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, שתמורתה הושפעה מהגדלת אפשרויות הניצול כאמור וכולה אינה בכסף – יום אישור התכנית; (תיקון מס' 69) תשע"א-2011

(4) (א) במכירה בתקופה הקובעת של חלק מזכות במקרקעין, שתמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין (להלן - עסקת קומבינציה) - יום מכירת החלק כאמור או אם בחר זאת המוכר - המוקדם מבין יום סיום הבניה או יום מכירת הזכויות ביתרת המקרקעין, כולן או מקצתן, על ידי המוכר (להלן - יום התקיים התנאי) ובלבד שהתקיימו כל אלה: (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(1) החל במועד ההתקשרות בעסקת הקומבינציה ועד למכירת הזכויות במקרקעין שבידי הרוכש, היו הזכויות האמורות מלאי עסקי בידי הרוכש;

(2) המוכר אינו קרוב של הרוכש;

(3) בתוך 30 ימים מיום עסקת הקומבינציה, מסר המוכר הודעה למנהל בהתאם לכללים שקבע המנהל, על בחירתו בהחלת הוראות פסקה זו.

(ב) לענין פסקה זו -

(1) יראו את זכויותיו של המוכר במקרקעין הגובלים זה בזה כזכות אחת במקרקעין;

(2) "סיום הבניה" - המועד המוקדם מבין אלה: המועד שבו הבנין או חלק הבנין, לפי הענין, שנבנה על יתרת המקרקעין, ראוי לשימוש, או מועד קבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה (להלן - אישור לאספקת שירותים); ת"ט תשס"ה-2004

(3) "קרוב", לענין המוכר - לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו; ולענין זה, "שליטה" - כמשמעותה בסעיף 2 בשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" יבוא "20%" או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" יבוא "20%" או יותר";

(4) "התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום י' בטבת התשס"ז (31 בדצמבר 2006). (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

20. (בוטל). (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

שווי הרכישה

21. (א) בכפוף להוראות הסעיפים 22 עד 36, שווי הרכישה של זכות במקרקעין לענין חישוב השבח והמס הוא שוויה ביום הרכישה על ידי המוכר. (תיקון מס' 6) תשל"ה-1975

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) - נקבע שוויה של זכות במקרקעין בקשר עם הרכישה לענין מס שבח, יהיה שווי הרכישה לענין חישוב השבח - השווי שנקבע כאמור. (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

שווי הרכישה במכירת חלק בלתי מסויים

22. שווי הרכישה במכירת זכות בחלק מסויים או בלתי מסויים במקרקעין - הוא חלק יחסי משווי הרכישה לפי פרק זה, של הזכות שממנה נמכר החלק, כיחס שבין החלק הנמכר לכלל הזכות.

23. (בוטל). (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

שווי הרכישה במכירת חכירה (תיקון מס' 40) תשנ"ח-1997

24. (א) שווי הרכישה במכירת חכירה יהיה חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות במקרקעין שרכש המוכר שיחסו לכלל אותו שווי כיחס שווי המכירה של החכירה לשווי שהיה נקבע לפי סעיף 17 או 18 אילו מכר המוכר ביום מכירת החכירה את כל הזכות במקרקעין שרכש.

(תיקון מס' 40) תשנ"ח-1997

(ב) במכירת זכות במקרקעין, שבהם נמכרה חכירה בעבר, ייקבע שווי הרכישה של הזכות במקרקעין שרכש המוכר בהתאם להוראות סעיף 25.

(תיקון מס' 40) תשנ"ח-1997

(ג) לעניין סעיף זה ולעניין סעיפים 25 ו-42, "מכירת חכירה" - כמשמעות כל מכירה במועד המכירה.

איסור כפל שווי רכישה (תיקון מס' 40) תשנ"ח-1997

25. במכירת זכות במקרקעין, שבהם נמכרה חכירה בעבר, תיחשב כשווי הרכישה של הזכות במקרקעין יתרת שווי הרכישה לאחר הפחתת הסכומים שנקבעו כשווי הרכישה במכירות חכירה קודמות באותם מקרקעין.

שווי הרכישה בהורשה (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

26. (א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, שהגיעה למוכר או לעושה הפעולה בדרך הורשה או בדרך ויתור של אחר על זכותו לרשת אותה הוא כלהלן:

(1) נפטר המוריש לפני כ"ו באדר ב' תשמ"א (1 באפריל 1981) - שוויה ביום פטירת המוריש, ואם נקבע שוויה לצורך מס עזבון - השווי שנקבע כאמור; ובלבד שאם המנהל סבור שהשווי שנקבע לצורך מס עזבון גבוה משוויה של הזכות לפי חוק זה ביום פטירת המוריש, והמוכר או עושה הפעולה לא הוכיחו שהשווי שנקבע לצורך מס עזבון שונה מהשווי שהוצהר עליו בדו"ח שהוגש לפי חוק מס עזבון, התש"ט-1949, יהא שווי הרכישה של הזכות - שוויה ביום פטירת המוריש;

(2) נפטר המוריש בכ"ו באדר ב' תשמ"א (1 באפריל 1981) או לאחר מכן - השווי שהיה נקבע לפי חוק זה אילו נמכרה בידי המוריש.

(ב) קבע המנהל, על פי סעיף קטן (א)(1) שווי רכישה שונה מהשווי שנקבע לצורך מס עזבון, ומס העזבון ששולם בשל הזכות במקרקעין גבוה ממס העזבון שהיה מתחייב בו החייב במס אילו שווי הזכות לצורך מס עזבון היה שווי הרכישה שקבע המנהל, יזוכה המוכר או עושה הפעולה ממס השבח שהוא חייב בו, בסכום השווה להפרש שבין המס ששולם בשל הזכות לבין מס העזבון שהיה מתחייב בו כאמור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על סכום ההפרש האמור, מיום תשלום מס העזבון עד יום המכירה.

שווי הרכישה במתנה שלא הוכרה לענין מס עזבון (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

27. שווי הרכישה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שהגיעה למוכר או לעושה הפעולה בהעברה ללא תמורה שחל עליה סעיף 3(א)(3) לחוק מס עזבון, התש"ט-1949, הוא השווי לפי סעיף 26(א)(1), ובלבד שאם מסר המוכר, במועד הקבוע בסעיף 73, הצהרה לגבי רכישת הזכות, ושילם לפני מות המוריש את מס הרכישה שהוא חייב בו, יהיה השווי, אם ביקש זאת המוכר או עושה הפעולה, לפי הסיפה של סעיף 29.

שווי הרכישה כשהמוכר הוא אפוטרופוס וכו'

28. שווי הרכישה בזכות במקרקעין שהוקנתה כאמור בסעיף 3, הוא השווי שהיה נקבע לפי פרק זה, אילו נמכרה הזכות על ידי מי שממנו הוקנתה אותה זכות.

שווי רכישה ללא תמורה (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 49) תשס"ב-2002

29. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה על ידי המוכר ללא תמורה הוא שוויה ביום קבלתה, ואולם אם מכירתה למוכר היתה פטורה ממס לפי הסעיפים 62, 63, 66 ו-69, יהיה שוויה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו נמכרה על ידי מי שממנו נתקבלה.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

29א. (בוטל).

שווי הרכישה בחילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה (הוראת שעה) (מס' 2) תשס"ב-2002

29ב. (א) למונחים המופיעים בסעיף זה, שמשמעותם מפורשת בפרק חמישי 3, תהא המשמעות הנודעת להם בפרק האמור.

(ב) שווי הרכישה של זכות חלופית הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי פרק זה לזכות הנמכרת; ואולם אם פחת שוויה של הזכות החלופית המתואמת משווי

המכירה של הזכות הנמכרת, יופחת משווי הרכישה כאמור שווי הרכישה שנקבע ליתרת הזכות הנמכרת.

(ג) שווי הרכישה של חלק הזכות החלופית הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי פרק זה לזכות הנמכרת.

(ד) שווי הרכישה של יתרת הזכות הנמכרת, כאמור בסעיף 49יא(ג)(2), הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי פרק זה לזכות הנמכרת כשהוא מוכפל ביחס שבין יתרת הזכות הנמכרת לבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת.

(ה) על אף הוראות סעיף קטן (ב), שווי הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא שוויה ביום רכישתה.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ו) הוראות סעיף זה יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית, זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49יג וזכות למגורים בבית אבות.

שווי רכישה באיגוד במקרים מסויימים

30. שווי הרכישה בזכות במקרקעין של איגוד שרכישתם על ידי האיגוד היתה פטורה ממס לפי סעיף 70, יהיה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו מכר אותה האדם שממנו נתקבלה.

שווי רכישה של מקרקעין שנתקבלו אגב פירוק (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

31. (א) שווי הרכישה של זכות במקרקעין או של זכות באיגוד מקרקעין שמכירתה לבעליה היתה פטורה ממס לפי סעיף 71, יהיה השווי שהיה נקבע לפי פרק זה אילו נמכרה על ידי האיגוד שממנו נתקבלה.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), שווי הרכישה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין כאמור באותו סעיף קטן, יהיה שוויה ביום שהמוכר רכש את הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות במקרקעין, או שוויה ביום רכישתה בידי האיגוד, לפי המאוחר, בהתקיים שניים אלה:

(1) ערב פירוקו היה האיגוד איגוד מקרקעין;

(2) יום הרכישה של הזכות באיגוד שמכוחה התקבלה הזכות במקרקעין קדם ליום פרסומו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תיקון מס' 55), התשס"ה-2005.

שווי רכישה של זכות במקרקעין שהיא פיצוי בהפקעה או בחליפין (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

32. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה כפיצוי בעד זכות אחרת במקרקעין שהופקעה כאמור בסעיף 64, או בחליפין הפטורים ממס לפי סעיפים 65, 67 או 68, יהיה שווי הרכישה של הזכות במקרקעין שהופקעה או שנתן בחליפין ובחליפין כאמור בסעיפים 65 ו-67 ששולם עמהם גם הפרש בכסף או בשווה כסף, יהיה שווי הרכישה חלק יחסי משווי הרכישה כאמור, כיחס שווי הזכות במקרקעין שקיבל בתמורה, לתמורה כולה.

זכויות במקרקעין שנתקבלו לפני תחילת חוק זה

33. סעיפים 28 עד 32 לא יחולו לענין קביעת השבח והמס במכירתם של מקרקעין שנתקבלו על ידי המוכר לפני תחילת חוק זה.

שווי הרכישה בחליפין שנעשו לפני תחילת החוק

34. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנרכשה לפני תחילתו של חוק זה בדרך חליפין של מקרקעין במקרקעין שאין עמהם תמורה אחרת הוא השווי לפי פרק זה של המקרקעין שנתן בחליפין.

שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילת החוק

35. שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה במתנה לפני תחילתו של חוק זה אך לאחר תחילתו של חוק מס שבח מקרקעין, תש"ט- 1949, יהיה שווי הרכישה שהיה נקבע אילו נמכרה על ידי נותן המתנה.

שווי רכישה כשהיתה הפקעה חלקית

36. לענין קביעת שווי הרכישה של זכות במקרקעין שלאחר רכישתה הופקע חלק ממנה ללא מתן פיצוי - יראו את ההפקעה כאילו לא היתה.

יום הרכישה

37. "יום הרכישה" לענין חישוב השבח והמס:

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(1) לגבי זכות במקרקעין שנרכשה לאחר תחילתו של חוק זה -

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(א) היום שנקבע לפי סעיף 19 או 20 כיום המכירה לגבי מי שממנו רכש המוכר את הזכות; ואולם לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיפים 28, 30, או לפי התנאי שבסעיף 29 כשווי שהיה נקבע אילו מכר אותה האדם שממנו רכש אותה המוכר, יהיה יום הרכישה, היום שהיה נקבע כיום הרכישה לצורך קביעת השבח והמס אילו מכר אותה אותו אדם.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) לגבי זכות במקרקעין שנרכשה מאיגוד בעת פירוקו וששווי

רכישתה נקבע לפי סעיף 31 – היום שבו נרכשה הזכות באיגוד שמכוחה נתקבלה הזכות במקרקעין על ידי המוכר, או היום בו נרכשה הזכות במקרקעין על ידי האיגוד, לפי התאריך המאוחר יותר.

(ג) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 32 יהיה יום הרכישה - היום שנקבע כיום הרכישה לצורך קביעת השבח והמס אילו נמכרה הזכות במקרקעין שהופקעה או שהוחלפה.

(ד) אם המוכר רכש את הזכות במקרקעין במכירה שפסקה (א) אינה חלה עליה - היום שבו רכש את הזכות.

(ה) אם המוכר רכש את הזכות במקרקעין ולאחר מכן ניתן זיכוי של מס השבח ששולם בעת רכישתו, לפי סעיף 104 - היום שבו נפטר מי שממנו נרכשה הזכות האמורה.

(ו) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 26(א)(1), לרבות שווי רכישה שנקבע כאמור מכוח סעיף 27 - יום פטירת המוריש. (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

(ז) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 26(א)(2), או לפי הסיפה של סעיף 29 כשחל על המוכר סעיף 27 - היום שהיה נקבע כיום הרכישה אילו מכר אותה המוריש. (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

(ח) (נמחקה); (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ט) לגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 29ב(ב), (ג), ו-(ד) – יום הרכישה של הזכות הנמכרת כמשמעותה בסעיף האמור, ולגבי זכות במקרקעין ששווי רכישתה נקבע לפי סעיף 29ב(ה) – היום שבו נרכשה אותה זכות; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית, זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49ג וזכות למגורים בבית אבות כמשמעותם בפרק חמישי 3. (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(2) לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד שנרכשו לפני תחילתו של חוק זה -

(א) במכירה ששולם בה מס שבח, לפי חוק מס שבח מקרקעין (תש"ט- 1949 - היום שנקבע כיום המכירה באותה עסקה;

(ב) במכירה או בפעולה באיגוד שלא שולם בהן מס שבח כאמור -

(1) במכירה שניתנה לה הסכמה לפי פקודת העברת קרקעות - יום מתן ההסכמה;

(2) במכירה של זכות שנתקבלה בחליפין כאמור בסעיף 34 - היום בו נרכשה הזכות שהוחלפה;

(3) במכירה ששווי רכישת הזכות שנמכרה בה נקבע לפי סעיף 35 - היום שבו נרכשה הזכות על ידי מי שממנו קיבל אותה המוכר;

(4) בכל מקרה אחר - היום שבו רכש את הזכות למעשה.

(2א) לגבי זכות במקרקעין שמקורה בהרשאה במקרקעי ישראל - ביום שבו ניתנה למוכר לראשונה הרשאה לשימוש באותם מקרקעין. (תיקון מס' 33) תשנ"ו-1996

(3) אולם, על אף האמור בסעיף זה, אם הוכיח המוכר, להנחת דעתו של המנהל, כי הוא היה בעל הזכות שביושר בזכות במקרקעין בתאריך מוקדם יותר, יראה המנהל אותו תאריך כיום הרכישה.

38. (בוטל). (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

פרק רביעי: ניכויים

הניכויים המותרים (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

39. לשם קביעת סכום השבח יותרו בניכוי הוצאות שהוצאו לרכישת הזכות במקרקעין או במכירתה, לרבות כל אחד מאלה, אם אינן כלולות בשווי הרכישה ואינן מותרות בניכוי לפי הפקודה:

(תיקון מס' 6) תשל"ה-1975

(1) כל ההוצאות שהוציא המוכר מיום הרכישה ועד ליום המכירה, לשם השבחתם של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת; ולענין זה יראו כהוצאה גם שוויה המוערך של עבודה, שהוכח למנהל שעבדו בעל הזכות במקרקעין וקרוביו להשבחת המקרקעין, אם התמורה בעד אותה עבודה - אילו היתה משתלמת - לא היתה ניתנת לניכוי לפי סעיף 32(4) לפקודת מס הכנסה;

(תיקון מס' 8) תשמ"ם-1980
(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

(2) במכירת זכות במקרקעין שיש עמה זכות חזקה ייחודית, הסכום שהוציא המוכר בין היום שבו רכש את הזכות לבין יום מכירתה, לרכישת אותה זכות חזקה ייחודית הנמכרת;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(2א) סכום ששולם למי שהחזיק במקרקעין שנה או יותר בעד פינויים, ובלבד שאינו קרובו של המוכר; לענין זה, "קרוב" – כהגדרתו בסעיף 105יא לפקודה;

(3) עלה שוויים של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת עקב הוצאות שהוציא המוכר להשבחתם של מקרקעין שלו הסמוכים להם, חלק יחסי מהוצאות אלה כיחס סכום עליית השווי של המקרקעין שהזכות בהם נמכרת, לבין סכום עליית שוויים של מקרקעין אלה ושל הסמוכים להם יחד, ובלבד שסכום הניכוי בשל כל המקרקעין לפי פסקה זו לא יעלה על סכום ההוצאות שהוציא עליהם כאמור;

(4) אגרות ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין לפי תקנות העברת מקרקעין (אגרות), תשט"ז-1956, או לפי תקנות שהיו בתוקף בעת העברת המקרקעין על שם המוכר, וכן אגרה ששילם המוכר כאמור לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959, וכן תוספת מס ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות לפי סעיף 7(א);

(5) דמי תיווך ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שנתן בעדם;

(6) דמי תיווך ששילם המוכר בקשר למכירת הזכות במקרקעין, אך לא יותר מ-2% מהתמורה שקיבל בעדם, אלא אם שוכנע המנהל שבקשר עם נסיבות העסקה המיוחדות שהוסברו לו שולמו דמי תיווך גבוהים יותר;

(7) שכר טרחת עורך דין ששילם המוכר בקשר לרכישת הזכות במקרקעין ולמכירתה;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(7א) שכר טרחת שמאי מקרקעין ושכר טרחת מודד מוסמך, ששולמו בקשר עם רכישת הזכות במקרקעין, השבחתה ומכירתה;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(7ב) הוצאות שהוציא החוכר או בעל הזכות במקרקעין, לפי הענין, לשם הוכחת זכותו במקרקעין;

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

(8) מס רכוש עירוני - לפי פקודת מס רכוש עירוני, 1940, או מס רכוש לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, וכן ארנונת רכוש המשתלמת לרשות מקומית;

(תיקון מס' 61) תשס"ח-2008

(8א) (נמחקה);

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005
(תיקון מס' 65) תשס"ט-2009

(9) במכירת חכירה – כל סכום ששילם המוכר, לבעל המקרקעין, בעד הסכמתו לרשום שעבוד על זכות החכירה או בעד הסכמתו למכירה, בעד חכירת הזכות, ולרבות בעד דמי חכירה מהוונים או דמי היוון, ששולמו בשלה לרשות מקרקעי ישראל;

(10) היתה משכנתה על המקרקעין שהזכות בהם נמכרת - דמי עמילות המוכר לבעל המשכנתה בעד הסכמתו לאותה מכירה, אך לא יותר מ-2% מסכום המשכנתה שטרם נפרע;

(11) כל סכום ששילם המוכר על המקרקעין שהזכות בהם נמכרת כמס השבחה לפי פקודת בנין ערים, 1936, או לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, או לפי פקודה שבוטלה על ידי אחת משתי הפקודות האמורות, או מס השבחה אחר או תשלום חובה כיוצא באלה;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(11א) הוצאות כאמור בסעיף 17(11) לפקודה, לרבות בשל הליכי השגה, ערר וערעור;

(12) במכירת זכות במקרקעין ששווי הרכישה שלה נקבע לפי סעיפים 26(א)(2), 28, 29 סיפה, 29ב, 30 עד 34 ו-49כג –

(תיקון מס' 6) תשל"ה-1975
(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005
(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(א) אם נתקבלה הזכות ללא תמורה או שנתקבלה אגב הליכי גירושין וחלו עליה הוראות סעיף 4א – ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א, שהוציא האדם שממנו נתקבלה הזכות;

(ב) אם נתקבלה הזכות בחליפין, פטורים ממס כאמור בסעיף 32 או 34 - ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א שהוציא המוכר בקשר לזכות שהוא נתן בחליפין ואם נתקבלה הזכות בחליפין ששולם עמהם גם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף כאמור בסעיף 32 - חלק יחסי מהוצאות כאמור, כיחס שווי הזכות במקרקעין שקיבל בתמורה, לתמורה כולה;

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ג) אם הזכות היא זכות חלופית כהגדרתה בסעיף 49יא – ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או לפי סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל הזכות הנמכרת, כהגדרתה בסעיף 49יא, שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 3; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ד) אם הזכות היא יחידה מגורים חלופית, כהגדרתה בסעיף 49יט – ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף זה או סעיף 39א, שהוציא המוכר בשל יחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותה בסעיף 49כב, שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 4; הוראות פסקת משנה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין יחידת מגורים חלופית או יחידה אחרת, שהתקבלה בתמורה ליחידה אחרת נמכרת, כאמור בסעיף 49כז.

ניכוי הוצאות ריבית ריאלית

39א. (א) במכירת זכות במקרקעין יותרו בניכוי לשם קביעת סכום השבח, נוסף על ההוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף 39, תשלומי ריבית ריאלית, אם אינם מותרים בניכוי לפי הפקודה, ששילם המוכר, החל ביום הרכישה עד 90 ימים לאחר יום המכירה, בשל הלוואה שקיבל, ושהתקיימו לגביה כל אלה:

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(1) (נמחקה);

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(2) ההלוואה התקבלה לאחד מאלה:

(א) לרכישה או להשבחה של הזכות במקרקעין סמוך לרכישה או להשבחה;

(ב) לשם פירעון של יתרת ההלוואה כאמור בפסקה (א);

(3) ההלוואה אינה מקרוב; לעניין זה –

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום";

(4) לגבי זכות במקרקעין שאינה רשומה בפנקסי חשבונות המנוהלים בשיטת החשבונאות הכפולה - ההלוואה מובטחת במשכנתה או במשכון שנרשמו לגבי הזכות במקרקעין או שנרשמה לגבי ההלוואה הערת אזהרה בשל התחייבות לרישום משכנתה, כאמור, ובלבד שהרישום הראשון מביניהם נעשה סמוך לקבלת ההלוואה.

(ב) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות ותנאים נוספים על אלה המנויים בסעיף קטן (א), אשר בהתקיימם יותר הניכוי לפי סעיף זה, וכן את השיטה לחישוב הריבית הריאלית, הגבלת שיעורה, דרכי ההוכחה לייחוס ההלוואה והוצאות הריבית לזכות במקרקעין.

חישוב הניכוי במכירת חלק מזכות במקרקעין

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

40. (א) היתה הזכות הנמכרת, חלק מזכות במקרקעין או חלק מסוים במקרקעין, יותר חלק יחסי של הניכויים המותרים לפי סעיפים 39 ו-39א (להלן - הניכויים המותרים), כיחס החלק הנמכר אל הזכות בשלמותה.

(ב) במכירת זכות במקרקעין כאמור בסעיפים 49יא(ג), 49כב(א)(2) ו-67(א)(2), יותר חלק יחסי של הניכויים המותרים, כיחס חלק הזכות הנמכרת החייבת במס לפי אותם סעיפים.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ג) במכירת זכות חלופית יותרו הניכויים המותרים, בהתאם להוראות אלה:

(1) הניכויים המותרים שהם הוצאות בשל הזכות הנמכרת שמכירתה היתה פטורה ממס לפי הוראות פרק חמישי 3, יותרו כנגד השבח כמפורט להלן:

(א) היה שווי הזכות החלופית המתואמת כשווי המכירה של הזכות הנמכרת – כנגד השבח במכירת הזכות החלופית;

(ב) עלה שווי הזכות החלופית המתואמת על שווי המכירה של הזכות הנמכרת – כנגד השבח במכירת חלק הזכות החלופית;

(2) הניכויים המותרים שהם הוצאות בשל הזכות החלופית, יותרו כנגד השבח במכירת חלק הזכות החלופית וכנגד השבח במכירת הזכות החלופית הנוספת, כיחס שבין חלק הזכות החלופית והזכות החלופית הנוספת, לכלל הזכות החלופית הנוספת.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ד) הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יחולו, בשינויים המחויבים ולפי הענין, גם לענין קרקע חקלאית נמכרת או חלופית, דירת מגורים נמכרת או חלופית או זכות במקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49יג וזכות למגורים בבית אבות.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ה) למונחים המופיעים בסעיפים קטנים (ב) עד (ד) שמשמעותם מפורשת בפרק חמישי 3, תהא המשמעות הנודעת להם בפרק האמור.

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

41. (בוטל).

איסור ניכויי כפל (תיקון מס' 6) תשל"ה-1975

42. (א) במכירת חכירה שסעיף 24 חל עליה יותר חלק יחסי מהניכויים המותרים לפי חוק זה שיחסו לכלל הניכויים והתוספות שהיו מותרים אילו מכר המוכר את כל הזכויות במקרקעין שרכש, כיחס שבין שווי הרכישה שנקבע לצורך הסעיף האמור לכלל הזכויות במקרקעין שרכש.

(תיקון מס' 40) תשנ"ח-1997

(ב) במכירת זכות במקרקעין שבהם נמכרה חכירה בעבר, יוקטן סכום הניכויים בסכום שהותר בניכוי בחישוב השבח במכירות החכירה הקודמות במקרקעין.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

43. (בוטל).

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

44. (בוטל).

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

45. (בוטל).

הוצאות שלא יותרו (תיקון מס' 105) תשפ"ה-2025

46. הוצאות שהוצאו בשל מכירה שסעיפים 29 או 31 חלים עליה, או במכירה לאיגוד מקרקעין שסעיף 30 חל עליה, לא יותרו כניכוי בחישוב השבח החל על מכירת הזכות במקרקעין על ידי מקבל המתנה או ממכירת הזכות על ידי האיגוד, חוץ מסכומים ששולמו בעת המכירה האמורה כאגרת העברת מקרקעין, ולפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט-1959.

פרק חמישי: סכום המס

הגדרות (תיקון מס' 6) תשל"ה-1975

47. בפרק זה –

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

"מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולגבי התקופה שלפני שנת 1951 - המדד שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, והכל כפי שפורסם לאחרונה לפני היום שבו מדובר, זולת אם היום נקוב בתאריך; ואולם מי שבהיותו תושב חוץ כמשמעותו בפקודת מס הכנסה רכש זכויות במקרקעין או זכויות באיגוד מקרקעין במטבע חוץ כדין, רשאי לבקש שיראו את שער המטבע שבו נרכשו כמדד;

"פחת" - הסכומים הניתנים לניכוי לגבי מקרקעין לפי סעיף 21 לפקודת מס הכנסה, בצירוף הסכומים שהופחתו מהמחיר המקורי שלהם לענין מס הכנסה;

(תיקון מס' 12) תשמ"ב-1982

"פחת מתואם" – (בוטל);

(תיקון מס' 12) תשמ"ב-1982

"ערך הוצאות ששולמו לאחר יום המכירה" - סכום השווה להוצאות המותרות בניכוי לפי סעיף 39 ששולמו לאחר יום המכירה בתוספת ריבית והפרשי הצמדה אם שולמו עליהן, בשל התקופה שמיום המכירה ועד יום תשלום ההוצאה, כשהוא מוכפל במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום תשלום ההוצאה;

(תיקון מס' 12) תשמ"ב-1982 (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

"יתרת שווי רכישה" - שווי הרכישה לאחר הוספת הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיפים 39 ו-39א שהוצאו עד יום המכירה בתוספת ערך ההוצאות ששולמו לאחר יום המכירה ולאחר ניכוי הפחת, ולענין זכות חלופית, כהגדרתה בסעיף 49יא – גם לאחר ניכוי הפחת בשל הזכות הנמכרת הפטורה, ובשל יתרת הזכות הנמכרת, כהגדרתן באותו סעיף; האמור בהגדרה זו לענין זכות חלופית, יחול, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות, כמשמעותם בפרק חמישי 3.

(תיקון מס' 12) תשמ"ב-1982 (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

"יתרת שווי רכישה מתואמת" - יתרת שווי הרכישה למעט הסכומים המותרים בניכוי לפי סעיפים 39 ו-39א שהוצאו עד יום המכירה, ולמעט ערך ההוצאות ששולמו לאחר יום המכירה, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום הרכישה ובהוספת כל אלה:

(1) המסים המותרים בניכוי לפי סעיף 39(8) כשהם מתואמים כך:

(א) מחצית המסים ששולמו מיום הרכישה ועד יום 31 במרס 1972, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום הרכישה;

(תיקון מס' 35) תשנ"ז-1997

(ב) המסים ששולמו מיום 1 באפריל 1972 ועד יום י"ט בטבת תשמ"ו (31 בדצמבר 1985), כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד הממוצע;

(תיקון מס' 35) תשנ"ז-1997

לענין זה, "מדד ממוצע" - סיכום המדדים שפורסמו ב- 15 לחודש יולי בכל אחת מהשנים החל בשנת 1972 או בשנה הראשונה שבה שולם מס רכוש עבור הזכות במקרקעין, לפי המאוחר, ועד לשנה שהסתיימה ביום י"ט בטבת תשמ"ו (31 בדצמבר 1985), מחולק במספר השנים שהובאו בחשבון לענין הסיכום האמור;

(תיקון מס' 35) תשנ"ז-1997

(ג) המסים ששולמו מיום כ' בטבת תשמ"ו (1 בינואר 1986) ועד ליום המכירה כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד שהתפרסם ב- 15 לחודש יולי בשנת המס שבה שולמו המסים.

ת"ט תשמ"ב-1982 ת"ט תשמ"ג-1982

(2) הוצאות אחרות המותרות בניכוי לפי סעיף 39 שהוצאו לפני יום המכירה, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד ביום ההוצאה או גמר ההשבחה, לפי הענין; ולענין זה יראו כגמר השבחה בבנין חדש על קרקע פנויה, את היום שבו תמו שני שלישים מהתקופה המתחילה בתחילת הבניה ומסתיימת ביום גמר הבניה;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(2א) הוצאות ריבית ריאלית המותרות בניכוי לפי סעיף 39א, שהוצאו לפני יום המכירה, כפול במדד ביום המכירה ומחולק במדד שהתפרסם ב- 15 בחודש יולי בשנת המס שבה שולמו;

(תיקון מס' 12) תשמ"ב-1982

(3) ערך ההוצאות ששולמו לאחר יום המכירה;

(תיקון מס' 25) תשנ"ד-1994

"סכום אינפלציוני" - חלק השבח השווה לסכום שבו עולה יתרת שווי הרכישה המתואם על יתרת שווי הרכישה;

"סכום אינפלציוני חייב" - הסכום האינפלציוני שהיה מתחייב במס אילו נמכרה זכות במקרקעין או נעשתה פעולה באיגוד מקרקעין, לפי הענין, ביום י"ז בטבת התשנ"ד (31 בדצמבר 1993) כששווי המכירה הוא יתרת שווי רכישה מתואמת;

(תיקון מס' 12) תשמ"ב-1982

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

"שבח ריאלי" - השבח פחות הסכום האינפלציוני;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

"יום התחילה" - כ"א בחשון תשס"ב (7 בנובמבר 2001);

"שבח ריאלי עד יום התחילה" - לענין מכירה או פעולה באיגוד מקרקעין שנעשו לאחר יום התחילה כשהזכות במקרקעין או באיגוד נרכשה לפני יום התחילה - החלק מהשבח הריאלי שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמיום הרכישה ועד יום התחילה לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה; שר האוצר רשאי לקבוע כללים לעיגול התקופות האמורות;

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

"יתרת השבח הריאלי" – (נמחקה);

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

"מועד השינוי" – ו' בטבת התשע"ב (1 בינואר 2012);

"שבח ריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי" – שבח ריאלי, כשהוא מוכפל ביחס שבין התקופה שמיום התחילה או מיום הרכישה, לפי המאוחר, ועד ליום שקדם למועד השינוי, לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה; שר האוצר רשאי לקבוע כללים לעיגול התקופות האמורות;

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

"יתרת שבח ריאלי לאחר מועד השינוי" – ההפרש שבין שבח ריאלי לבין הסכום המתקבל מצירוף שבח ריאלי עד יום התחילה ושבח ריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי;

(תיקון מס' 8) תש"ם-1980

"שנת מס" - תקופת שנים עשר חדשים שתחילתה באחד באפריל;

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

"הפסד במכירת זכות במקרקעין" - הסכום שבו עולה יתרת שווי הרכישה על שווי המכירה;

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

"דירת מגורים מזכה" – כהגדרתה בסעיף 49(א);

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

"יום המעבר" – כ"ט בטבת התשע"ד (1 בינואר 2014);

"שבח ריאלי עד יום המעבר" – לעניין מכירת דירת מגורים מזכה שנעשתה לאחר יום המעבר, כשהזכות במקרקעין נרכשה לפני יום המעבר – החלק מהשבח הריאלי שיחסו לכלל השבח הריאלי הוא כיחס שבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המעבר, לבין התקופה שמיום הרכישה ועד ליום המכירה;

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

"יתרת שבח ריאלי לאחר יום המעבר" – ההפרש שבין השבח הריאלי לבין השבח הריאלי עד יום המעבר.

(תיקון מס' 64) תשס"ח-2008

המס על השבח (תיקון מס' 6) תשל"ה-1975

48. (בוטל).

(תיקון מס' 18) תשמ"ז-1987

(תיקון מס' 118ג) תש"ן-1990

(תיקון מס' 22) תשנ"ג-1992

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(תיקון מס' 56) תשס"ה-2005

(תיקון מס' 42) תשנ"ח-1998

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(תיקון מס' 56) תשס"ה-2005

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

48א. (א) חבר-בני-אדם יהיה חייב במס על שבח ריאלי, בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.

(ב) (1) יחיד יהיה חייב במס על שבח ריאלי כאמור בסעיף 121 לפקודה, בשיעור של עד 25%;

(א1) על אף האמור בפסקה (1), יחיד יהיה חייב במס על שבח ריאלי כאמור בסעיף 121 לפקודה בשיעור של עד 30%, בפעולה באיגוד מקרקעין, אם הוא בעל מניות מהותי באיגוד המקרקעין במועד הפעולה באותו איגוד, או במועד כלשהו בשנים עשר החודשים שקדמו לפעולה כאמור; לעניין זה, "בעל מניות מהותי" – כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה;

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(2) על אף הוראות פסקאות (1) ו-(א1) רשאי המנהל להתיר בכתב, חיוב במס על השבח הריאלי, בשיעור הנמוך מהקבוע בפסקה (1) או בפסקה (א1), לפי העניין, אם הוא סבור כי המס שיחול לגביו לא יגיע לשיעור האמור.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 56) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 72) תשע"ב-2011 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013 (תיקון מס' 101) תשפ"ג-2023

(ב1) על אף האמור בסעיף קטן (ב)(1), במכירת זכות במקרקעין, למעט במכירת דירת מגורים מזכה שחלות לגבי מכירתה הוראות סעיפים קטנים (ב2) ו-(ב3), או בפעולה באיגוד מקרקעין שעשה יחיד, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני מועד השינוי, יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(1) נרכש הנכס לפני יום התחילה, יחויב השבח הריאלי במס בשיעורים כמפורט להלן:

(א) על השבח הריאלי עד יום התחילה – בשיעור המס הגבוה ביותר הקבוע בסעיף 121 לפקודה;

(ב) על השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי – בשיעור כאמור בסעיף 121 לפקודה עד 20%;

(ג) על יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי – בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב)(1) או (א1), לפי העניין;

(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(2) נרכש הנכס לאחר יום התחילה יחויבו השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי ויתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי, במס, בהתאם להוראות פסקה (1)(ב) ו-(ג);

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(3) הוראות סעיף קטן (ב)(2) יחולו, בשינויים המחויבים, על חיוב במס של יחיד לפי פסקאות (1) ו-(2).

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(ב2) (1) על אף האמור בסעיף קטן (ב)(1), במכירת דירת מגורים מזכה שיום רכישתה היה לפני יום המעבר, יחויב השבח הריאלי בהתאם להוראות אלה:

(א) השבח הריאלי עד יום המעבר יהיה פטור ממס;

(ב) על יתרת השבח הריאלי לאחר יום המעבר יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב)(1);

(2) הוראות סעיף קטן (ב)(2) יחולו, בשינויים המחויבים, על חיוב במס של יחיד לפי סעיף קטן זה.

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(ב3) על אף האמור בסעיף קטן (ב2), במכירת דירת מגורים מזכה שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מזכויות לבנייה נוספת ויום רכישתה קדם ליום המעבר יחולו הוראות אלה:

(1) יראו את סכום שווי המכירה עד לסכום שווי הדירה בצירוף סכום הפטור הנוסף לפי סעיף 49ז(א)(2) או (3), לפי העניין, כדמי מכר של דירת מגורים מזכה ועל השבח הריאלי בשלה יחול הוראות סעיף קטן (ב2)(1);

(2) יראו את יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים שנקבעו כדמי מכר של דירת מגורים מזכה כאמור בפסקה (1) כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין ועל השבח הריאלי בשלה יחול מס בשיעור הקבוע בסעיף קטן (ב)(1) או סעיף קטן (ב1), לפי העניין;

(3) בקביעת השבח הריאלי כאמור בפסקאות (1) ו-(2) יחולו הוראות סעיף 49ז(א)(4), בשינויים המחויבים.

בסעיף קטן זה, "זכויות לבנייה נוספת" ו"סכום שווי הדירה" – כהגדרתם בסעיף 49ז(א)(1).

(תיקון מס' 101) תשפ"ג-2023

(ב4) על אף האמור בסעיפים קטנים (ב2) ו-(ב3), במכירת דירת מגורים מזכה בידי יחיד שיום רכישתה היה לפני יום המעבר, ומתקיימים לגביה שני אלה, יחולו הוראות סעיף קטן (ב)(1) ולא יחולו הוראות סעיפים קטנים (ב2) ו-(ב3):

(1) הן במועד רכישת הזכות במקרקעין שעליהם בנויה דירת המגורים המזכה והן ביום י"ב בסיוון התשפ"ג (1 ביוני 2023), לא הייתה בנויה על המקרקעין דירת מגורים;

(2) בניית דירת המגורים המזכה הושלמה לאחר יום ה' בטבת התשצ"א (31 בדצמבר 2030).

(ג) (1) המס על הסכום האינפלציוני החייב יהיה 10% ושיעור זה יהיה גם השיעור לענין השומה על פי פקודת מס הכנסה;

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 25) תשנ"ד-1994
(תיקון מס' 82) תשע"ו-2015

(2) על אף האמור בפסקה (1), במכירת דירת מגורים מזכה שחלות עליה הוראות סעיף קטן (ב2), ובכלל זה בנסיבות האמורות בסעיף קטן (ב3)(1), יהיה המס על הסכום האינפלציוני החייב בשיעור 0%, ושיעור זה יהיה גם השיעור לעניין השומה לפי פקודת מס הכנסה.

(תיקון מס' 82) תשע"ו-2015

(ד) (1) לגבי מכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין כאשר יום הרכישה היה עד שנת המס 1948 לא יעלה המס על 12% מהשבח, וכאשר יום הרכישה היה בשנות המס 1949 עד 1960 לא יעלה המס על 12% מהשבח ועוד 1% לכל שנה משנת המס 1949 ועד לשנת הרכישה;

(תיקון מס' 18) תשמ"ז-1987
(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002
(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005
(תיקון מס' 60) תשס"ח-2008
(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(2) על אף הוראות פסקה (1) לגבי מכירת זכות במקרקעין לאחר יום התחילה בידי חברה כמשמעותה בחוק החברות, תשנ"ט-1999, שהכנסתה מעסק (בסעיף זה - חברה) או בידי יחיד שקיבל זכות במקרקעין בפירוק החברה, החל בשנת המס 2005 ייווסף לשיעור המס לפי סעיף קטן זה 1% לכל שנת מס החל בשנת המס 2005 ועד לשנת המכירה, ואולם אם שיעור המס בשנת המכירה לפי הוראות סעיף קטן זה עולה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב), יחויב השבח בשיעורים לפי הוראות סעיפים קטנים (א) או (ב), לפי הענין;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005
(תיקון מס' 56) תשס"ה-2005
(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(3) על אף הוראות פסקה (1), לגבי מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, בידי מי שפסקה (2) אינה חלה עליו, ייווספו לשיעור המס לפי סעיף קטן זה, השיעורים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ג) להלן, לכל שנת מס; ואולם אם שיעור המס בשנת המכירה לפי הוראות פסקה זו עולה על השיעור הקבוע בסעיפים קטנים (א) או (ב), יחויב השבח במס בשיעורים לפי הוראות אותם סעיפים קטנים, לפי העניין:

(תיקון מס' 60) תשס"ח-2008
(תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(א) בשנת המס 2011 – 1%;

(ב) בשנת המס 2012 – 1% נוסף על השיעור האמור בפסקת משנה (א);

(ג) בשנותה מס 2013 ואילך – 2% נוסף על השיעורים האמורים בפסקאות משנה (א) ו-(ב), לכל שנת מס עד לשנת המכירה.

(ד1) (1) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה היה בתקופה שמיום התחילה עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002) זכאי המוכר להנחה בשיעור של 20% מהמס החל לפי סעיף זה;

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(2) במכירת זכות במקרקעין שיום הרכישה שלה היה בתקופה שמיום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2003), זכאי המוכר להנחה בשיעור של 10% מהמס החל לפי סעיף זה;

(3) האמור בפסקאות (1) ו-(2) לא יחול לגבי מכירת זכות במקרקעין במקרקעין שהיו ביום רכישתם קרקע, אלא אם כן התקיימו כל אלה:

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(א) קיימת תכנית, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (בסעיף זה - התכנית), המתירה בניה על הקרקע;

(ב) לא יאוחר מתום 5 שנים מיום הרכישה, נבנה על הקרקע בנין ששטחו לפחות 70% מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי התכנית החלה על הקרקע במועד שבו ראוי הבנין לשימוש או במועד קבלת אישור לאספקת שירותים כמשמעותו בסעיף 19(4)(ב), לפי המוקדם;

(4) האמור בסעיף קטן זה לא יחול על מכירת זכות במקרקעין שהתקבלה בידי המוכר באחד מאלה:

(א) לפי סעיף 70 או לפי חלק ה'2 לפקודה;

(ב) בלא תמורה;

(ג) במסגרת חילוף זכויות במקרקעין לפי פרק חמישי 3;

(ד) הזכות הועברה מקרוב; לענין זה, "קרוב" - כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;

(ה) הזכות היא במקרקעין שהיו מלאי עסקי בעסק והפכו לנכס קבוע באותו העסק כאמור בסעיף 85 לפקודה.

(ה) (1) המוכר רשאי לבקש כי המס על השבח הריאלי יחושב כאילו נבע השבח בחלקים שנתיים שווים, תוך תקופה שאינה עולה על ארבע שנות מס או על תקופת הבעלות בנכס, לפי הקצרה שבהן, והמסתיימת בשנת המס שבה נבע השבח (להלן - תקופת הפריסה), כדלקמן: (תיקון מס' 42) תשנ"ח-1998

(א) בכל אחת משנות המס בתקופת הפריסה - חלק השבח הריאלי יצורף להכנסה החייבת הקובעת של המוכר באותה שנת המס, וחישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעור המס הקבוע בסעיף קטן (ב), בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר לפי הוראות הפקודה וביתרת נקודות הזיכוי שזכאי להן המוכר בכל אחת משנות המס בתקופה האמורה; (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) על אף הוראות פסקת משנה (א), בשנה שבה נבע הרווח - יחושב המס על חלק השבח המיוחס לה, לפי האמור בסעיף קטן (ב);

הוראות פסקה זו יחולו רק אם המוכר הגיש דוחות לפי סעיף 131 לפקודה לשנות המס שבתקופת הפריסה, למעט שנות מס שלגביהן טרם חלף המועד להגשת אותם דוחות;

לענין פסקה זו -

"תקופת הבעלות בנכס" - תקופה שתחילתה בתחילת שנת המס שלאחר שנת המס שבה הגיעה הזכות במקרקעין לידי המוכר וסיומה בתום שנת המס שבה יצאה הזכות במקרקעין מידיו;

"הכנסה חייבת" - לרבות שבח;

"ההכנסה החייבת הקובעת בשנת המס" - ההכנסה החייבת במס בשנת המס כפי שנקבעה בשומה סופית, ואם לא נקבעה בשומה סופית, כפי שהוצהרה בדוח שהוגש לאותה שנה לפי סעיף 131 לפקודה; לגבי שנת מס שהמועד להגשת דוח כאמור לגביה טרם חלף, יראו כהכנסה החייבת במס את ההכנסה החייבת במס בשנת המס האחרונה שלגביה הוגש דוח, או שלגביה נקבעה שומה סופית, לפי שנת המס המאוחרת;

"שומה סופית" - שומה שאין עליה זכות להשגה או לערעור;

"המוכר" - מוכר שהוא תושב ישראל.

(1א) במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין, כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני מועד השינוי, יחולו הוראות פסקה (1), בשינויים האלה: (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(א) השבח הריאלי עד יום התחילה, השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי ויתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי יחושבו כפי שהיו מחושבים אילולא הגיש המוכר בקשה כאמור בפסקה (1); (תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(ב) חישוב המס ייעשה בהתחשב בשיעורי המס הקבועים בסעיף קטן (ב1), וכן בהתחשב בשיעורי המס החלים על כלל הכנסתו החייבת של המוכר וביתרת נקודות הזיכוי שלהם הוא זכאי, כאמור בפסקה (1);

(ג) בשנה שבה נבע הרווח, יחושב המס על חלק השבח המיוחס למכירת הזכות במקרקעין או לפעולה באיגוד מקרקעין, לפי האמור בסעיף קטן (ב1).

(2) התברר לאחר עשיית השומה על פי סעיף 91(ד) לפקודת מס הכנסה שהסכום המגיע על פי אותה שומה גבוה מהמס המגיע על פי (תיקון מס' 8) תש"ם-1980

סעיף זה, יהיה המוכר חייב בתשלום הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בסעיף 159א(א) לפקודת מס הכנסה על ההפרש שבין המס שחוייב בו על פי פסקה זו לבין המס המגיע על פי סעיף זה לתקופה שמהמועד לתשלום המס על פי חוק זה ועד ליום התשלום.

48א1. (א) במכירת זכות במקרקעין בתקופה הקובעת, שיום הרכישה שלה היה לפני יום התחילה, זכאי המוכר להנחה ממס כמפורט להלן:

(1) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום התחילה עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002) - בשיעור של 20% מהמס החל לפי סעיף 48א;

(2) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003) - בשיעור של 10% מהמס החל לפי סעיף 48א.

(ב) (1) במכירת זכות במקרקעין, בתקופה הקובעת, בנכס שחוק הגנת הדייר חל עליו, לדייר המחזיק באותו הנכס בשכירות לפי החוק האמור יחולו הוראות אלה:

(א) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום התחילה עד יום כ"ו בטבת התשס"ג (31 בדצמבר 2002), המס על השבח הריאלי יהיה בשיעור שלא יעלה על 15%;

(ב) נעשתה המכירה בתקופה החל ביום כ"ז בטבת התשס"ג (1 בינואר 2003) עד יום ו' בטבת התשס"ד (31 בדצמבר 2003), המס על השבח הריאלי יהיה בשיעור שלא יעלה על 20%.

(2) הוראות פסקה (1) יחולו רק אם התקיימו כל אלה:

(א) ביום התחילה החזיק הדייר בנכס בשכירות שחוק הגנת הדייר חל עליה;

(ב) לאחר המכירה לא חל חוק הגנת הדייר על שכירות באותו הנכס.

(3) בסעיף קטן זה, "דייר" ו"נכס" - כהגדרתם בחוק הגנת הדייר.

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחול על מכירת זכות במקרקעין שנעשתה בלא תמורה או בין קרובים או שחל לגביה פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת, לפי חוק זה, או לפי הפקודה; לענין זה, "קרוב" - כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" יפורש לפי אותו סעיף.

48ב. (א) לענין שיעורי המס והזיכויים ממנו, יראו את השבח, כפי שנקבע על פי חוק זה, כחלק מההכנסה החייבת במס הכנסה בשנת המס שבה נעשתה המכירה, והוראות סעיף 91(ג), (ד)(3א), (ה) ו-(ז) לפקודת מס הכנסה יחולו עליו, ובלבד ששיעור המס על השבח הריאלי לא יעלה על השיעור האמור בסעיף 126(א) לפקודת מס הכנסה לענין חבר-בני-אדם, ולא יעלה על השיעור האמור בסעיף 48א(ב)(1) או (1א), לפי העניין – לענין יחיד, ויראו את השבח כשלב הגבוה ביותר בסולם ההכנסה החייבת; על החייב במס על פי חוק זה לכלול את השבח כפי שנקבע בשומה, בהשגה, בערר או בערעור, לפי הענין, בדו"ח שהוא מגיש על פי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה, ואולם –

(1) המס שחייבים בו על פי חוק זה, יראוהו כמקדמה על חשבון מס הכנסה, זולת אם המציא המוכר אישור מפקיד השומה שלפיו יש להפחית מסכום השבח סכום כלשהו בשל קיזוז הפסדים, או שיש לזכות מהמס סכום כלשהו בשל זיכויים על פי פקודת מס הכנסה, ובמקרה זה יתאם המנהל את המס לפי זה והוראות חוק זה יחולו על גביית המקדמה;

(2) במכירה או פעולה באיגוד מקרקעין שמועד תשלום המס עליהן נקבע לפי סעיפים 51 או 52, ייחשב מועד זה כמועד התשלום גם לענין פקודת מס הכנסה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין כשיום הרכישה של הזכות במקרקעין או באיגוד המקרקעין, לפי הענין, היה לפני מועד השינוי יחולו הוראות אלה: (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 72) תשע"ב-2011

(1) על השבח הריאלי עד יום התחילה יחולו הוראות סעיפים 91(ג), (תיקון מס' 51) תשס"ב-2002

(ד)(3א), (ה)
ו-(ז) לפקודה, וכן הוראות סעיפים 121 או 126, לפי הענין;

(תיקון מס' 56) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 72) תשע"ב-2011
(2) על השבח הריאלי לאחר יום התחילה ועד למועד השינוי ועל יתרת השבח הריאלי לאחר מועד השינוי יחול האמור בסעיף קטן (א) ובלבד ששיעור המס לא יעלה על 25% - לענין חבר-בני-אדם ולא יעלה על השיעור האמור בסעיף 48א(ב)(1) או (1א), לפי העניין – לענין יחיד;

(תיקון מס' 51) תשס"ב-2002
(3) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48א(ג) או (ד), או סעיף 48א1(ב), יחולו הוראות סעיפים 91(ג), (ד)(3א) וכן הוראות סעיפים 121 או 126 לפקודה, לפי הענין, ובלבד ששיעור המס לא יעלה על המס החל לפי סעיף 48א(ג) או (ד) או סעיף 48א1(ב) לפי הענין;

(תיקון מס' 51) תשס"ב-2002
(4) על שבח שחלות לגביו הוראות סעיף 48א(ד1) או 48א1(א), יחולו הוראות סעיפים 91(ג), (ד)(3א), (ה) ו-(ז) וכן הוראות סעיפים 121 או 126 לפקודה, לפי הענין, ובלבד שתינתן ההנחה מהמס לפי הקבוע בסעיף 48א(ד1) או בסעיף 48א1(א), לפי הענין.

(תיקון מס' 51) תשס"ב-2002
(5) לענין פסקאות (1) עד (4), יראו את השבח כשלב הגבוה ביותר בסולם ההכנסה החייבת.

שיעור מיוחד להפקעה (תיקון מס' 6) תשל"ה-1975 (תיקון מס' 8) תש"ם-1980 (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984
48ג. (א) במכירת זכות במקרקעין שהיא הפקעה או מכירה שלפי סעיף 65 רואים בה את המוכר כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין – לגבי החלק האמור – יינתן למוכר זיכוי מן המס שהוא חייב בו, בסכומים אלה:

סכום המס	הזיכוי
על 1,000 לירות	100%
על 1,000 לירות נוספות	75%
על 1,000 לירות נוספות	$66^{2}/_{3}$%
על כל סכום נוסף	50%

(תיקון מס' 8) תש"ם-1980
(ב) בסעיף זה, "המס" – למעט מס הרכישה שיחיד חייב בו לפי סעיף 9.

(ג) במכירת זכות במקרקעין המשותפת לאחדים יינתן הזיכוי לכל אחד מן השותפים בשיעור חלקו היחסי בזכות.

(תיקון מס' 8) תש"ם-1980 (תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997
פרק חמישי 1: פטור לדירת מגורים מזכה

(תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997

הגדרה וחזקה (תיקון מס' 8) תש"ם-1980
49. (א) לענין פרק זה,

"בעלות" – לרבות חכירה כמשמעותה בהגדרת "זכות במקרקעין";

(תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997
"היום הקובע" – יום ג' בטבת התשנ"ח (1 בינואר 1998);

"דירת מגורים מזכה" – דירת מגורים ששימשה בעיקרה למגורים לפחות באחת משתי התקופות שלהלן:

(1) ארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח;

(2) ארבע השנים שקדמו למכירתה;

(תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997 (תיקון מס' 36) תשנ"ז-1997
לענין הגדרה זו, יראו תקופה שבה לא נעשה בדירה שימוש כלשהו, או תקופה שבה שימשה הדירה לפעולות חינוך, לרבות פעוטון, או דת כפי שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים; לענין התקופה הקבועה בפסקה (1) – לא תובא בחשבון תקופה שקדמה ליום הקובע, ולענין התקופה הקבועה בפסקה (2) – לא תובא בחשבון תקופה כאמור, אם ביקש זאת המוכר.

(תיקון מס' 103) תשפ"ג-2023
(ב) לענין פרק זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים למעט ילדים נשואים או ילדים יתומים מאחד או משני הוריהם – כמוכר אחד.

תנאים לפטור (תיקון מס' 8) תש"ם-1980 (תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013
49א. (א) תושב ישראל או תושב חוץ שאין לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, המוכר את כל הזכויות במקרקעין שיש לו בדירת מגורים מזכה, שלגביה נתקיימו התנאים האמורים בפרק זה, יהיה זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד

הגשת ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור ממס במכירתה; לעניין סעיף קטן זה, יראו תושב חוץ כמי שיש לו דירת מגורים במדינה שבה הוא תושב, כל עוד לא המציא אישור משלטונות המס באותה מדינה כי אין לו דירה כאמור.

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013 (תיקון מס' 104) תשפ"ה-2024

(א1) על אף האמור בסעיף 49ב, עלה סכום שווי המכירה על 5,008,000 שקלים חדשים (בסעיף קטן זה – סכום התקרה), יהיה המוכר זכאי לפטור ממס על חלק השווי שעד סכום התקרה, ויראו את סכום ההפרש שבין שווי המכירה לסכום התקרה כדמי מכר של זכות אחרת בדירת מגורים מזכה החייבת במס אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, כיחס חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו למלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות; הסכום הנקוב בסעיף קטן זה יתואם בתחילת כל שנת מס, למעט בשנות המס 2025 עד 2027, לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום כ"ב בטבת התשפ"ז (1 בינואר 2027), ויעוגל ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים.

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), אך בכפוף לסעיף 49ב, מוכר המוכר חלק מזכויותיו בדירת מגורים מזכה שתמורתה היא שירותי בנייה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה, זכאי על פי בקשתו, שתוגש במועד האמור בסעיף קטן (א), לפטור ממס על החלק הנמכר בדירת המגורים המזכה.

פטור לדירת מגורים מזכה (תיקון מס' 8) תש"ם-1980 (תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997

49ב. המוכר דירת מגורים מזכה יהא זכאי לפטור ממס במכירתה אם נתקיים אחד מאלה:

(1) (נמחקה);

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(2) הדירה הנמכרת היא דירתו היחידה של המוכר בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א, והמוכר הוא בעל הזכות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים, ולא מכר, במשך שמונה עשר החודשים שקדמו למכירה האמורה, דירת מגורים אחרת כאמור, בפטור ממס לפי פסקה זו; הוראה זו לא תחול על מכירת חלק בדירה כאמור בסעיף 49ג(3) ועל מכירת דירה שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת תשנ"ז (1 בינואר 1997) אם בשל החלק או הדירה האמורים הוחלה החזקה שבסעיף 49ג במכירת דירת מגורים אחרת בפטור ממס לפי פסקה זו;

(תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997

(3) – (נמחקה);

(תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997

(4) – (נמחקה);

(תיקון מס' 24) תשנ"ג-1993 (תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997

(5) המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(א) המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש;

(ב) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד;

(ג) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה.

(תיקון מס' 46) תש"ס-2000

(6) (א) בפסקה זו –

"מוסד ציבורי" – כהגדרתו בסעיף 61(ד) או כמשמעותו בסעיף 61(ה);

"דירת מגורים" – דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 1, אף כשהיא בבעלותו או בחכירתו של מוסד ציבורי.

(ב) המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל בירושה מוכר שהוא מוסד ציבורי ובלבד שנתקיימו כל אלה:

(1) המוסד הציבורי מגיש דין וחשבון שנתי לגבי נכסיו, הכנסותיו והוצאותיו, כאמור בסעיף 9(2) לפקודה (להלן – דין וחשבון שנתי) והגיש דין וחשבון כדין בשנים שקדמו לשנת המכירה;

(2) המוסד הציבורי עשה שימוש בכל סכום התמורה שנתקבל ממכירת דירת המגורים (להלן – סכום התמורה) למטרותיו

הציבוריות ורואה החשבון שלו יאשר את השימוש האמור בדין וחשבון השנתי;

(3) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד;

(4) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה;

(5) המוריש קבע בצוואתו שימוש מוגדר למטרות הציבוריות של המוסד הציבורי בכל סכום התמורה ורואה החשבון שלו יאשר את השימוש כאמור בדין וחשבון השנתי.

חזקת דירת מגורים יחידה (תיקון מס' 8) תש"ם-1980

(תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 85) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 102 הוראת שעה) תשפ"ג-2023

(תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997

(תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013 (תיקון מס' 85) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

49ג. לענין סעיף 49ב(2), יראו את הדירה הנמכרת כדירת המגורים היחידה שבבעלות המוכר גם אם יש לו, בנוסף על הדירה הנמכרת, דירת מגורים שנתקיים לגביה אחד מאלה:

(1) היא נרכשה כתחליף לדירה הנמכרת ב-24 החודשים שקדמו למכירה;

(2) היא הושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997);

(3) חלקו של המוכר בבעלותה הוא אינו עולה על שליש ולגבי דירה שהתקבלה בירושה – אינו עולה על מחצית;

(4) היא דירה שהתקבלה בירושה והתקיימו בה תנאי סעיף 49ב(5)(א) ו-(ב).

חזקת דירת מגורים נוספת (תיקון מס' 8) תש"ם-1980 (תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013 (תיקון מס' 85) תשע"ו-2016

49ד. לענין סעיף 49ב(2) יראו כדירת מגורים נוספת גם דירה המשמשת למגורים או מיועדת למגורים לפי טיבה שהיא בבעלותו של איגוד, למעט דירה המהווה מלאי עסקי לענין מס הכנסה, אך למוכר יש באמצעות זכויותיו באיגוד, במישרין או בעקיפין, חלק העולה על שליש בבעלות בה, ולגבי מוכר שירש את זכויותיו באיגוד – חלק העולה על מחצית בבעלות בה, והיא לא הושכרה בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997); לענין זה, "זכויות" – כל אחת מאלה: הזכות לקבלת נכסי האיגוד בעת פירוקו, הזכות לקבל רווחים והזכות למנות מנהלים.

פטור חד-פעמי – הוראה מיוחדת (תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(תיקון מס' 104) תשפ"ה-2024

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013 (תיקון מס' 104) תשפ"ה-2024

49ה. (א) על אף הוראות סעיף 49ב, המוכר דירת מגורים מזכה (בסעיף זה – הדירה הראשונה), יהיה זכאי לפטור ממס במכירתה, אם התקיימו כל אלה:

(1) במועד המכירה של הדירה הראשונה יש בבעלותו, דירת מגורים נוספת אחת בלבד (בסעיף זה – הדירה הנוספת);

(2) המוכר מכר את הדירה הנוספת בפטור ממס, בתוך 12 חודשים מיום מכירת הדירה הראשונה;

(3) סכום השווי של הדירה הראשונה ושל הדירה הנוספת, יחד, לא עלה על 2,252,000 שקלים חדשים;

(4) המוכר רכש בשנה שלפני מכירת הדירה הנוספת או ירכוש בשנה שלאחר מכירתה, דירת מגורים אחרת כהגדרתה בסעיף 9(ג), בישראל או באזור כהגדרתו בסעיף 16א (בסעיף זה – הדירה החלופית), בסכום השווה לשלושה רבעים לפחות משווי הדירות כאמור בפסקה (3); הדירה החלופית לא תבוא במניין הדירות כאמור בפסקה (1).

(א1) על אף הוראות סעיף 49ב, התקיימו במוכר דירה ראשונה הוראות סעיף קטן (א)(1), (2) ו-(4), וסכום השווי של הדירה הראשונה והדירה הנוספת, יחד, לא עלה על 3,746,000 שקלים חדשים, יהיה המוכר זכאי לפטור ממס במכירה של הדירה הראשונה, על סכום השווי להפרש שבין 2,252,000 שקלים חדשים לבין סכום השווי של הדירה הנוספת; את יתרת סכום השווי של הדירה הראשונה יראו

כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי מהשווי של הזכות כולה, כיחס שבין חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו לבין מלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

(תיקון מס' 44 תשנ"ט-1999) (תיקון מס' 76 תשע"ג-2013) (תיקון מס' 104 תשפ"ה-2024)

(א2) הסכומים הנקובים בסעיף זה יתואמו בתחילת כל שנת מס, למעט בשנות המס 2025 עד 2027, לפי שיעור עליית המדד, לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני יום כ"ב בטבת התשפ"ז (1 בינואר 2027) ויעוגלו ל-1,000 השקלים החדשים הקרובים.

(תיקון מס' 44 תשנ"ט-1999)

(ב) פטור לפי סעיף זה לא יינתן למוכר אחד יותר מפעם אחת.

סייג לדירה שנתקבלה במתנה (תיקון מס' 8 תש"ם-1980) (תיקון מס' 76 תשע"ג-2013)

49ו. (א) על אף האמור בהוראות הקודמות של פרק זה לא יינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה –

(1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו ארבע שנים מיום שנעשה בעלה;

(תיקון מס' 55 תשס"ה-2005) (תיקון מס' 76 תשע"ג-2013)

(2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה – שלוש שנים.

(ב) מוכר כאמור בסעיף קטן (א) שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, יתחיל לגביו מנין השנים האמורות מיום שמלאו לו 18 שנים.

(ג) לענין סעיף זה –

(1) יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדירה במתנה, בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה, כקבלתה במתנה;

(2) אם הבעלות בדירה הנמכרת משותפת לבני-זוג, יביאו בחשבון לענין התקופות האמורות בסעיף קטן (א) את גילו של המבוגר שבהם.

כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה (תיקון מס' 8 תש"ם-1980) (תיקון מס' 36 תשנ"ז-1997) (תיקון מס' 76 תשע"ג-2013)

49ז. (א) (1) במכירת דירת מגורים מזכה, שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר (להלן – זכויות לבנייה נוספת), יהא המוכר זכאי, על פי בקשתו שתוגש במועד ההצהרה לפי סעיף 73, לפטור, בכפוף, להוראות סעיפים 49א ו-49ב, בשל סכום שווי המכירה, עד לסכום שיש לצפות לו ממכירתה של הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, ללא הזכויות לבניה הנוספת כאמור (להלן – סכום שווי הדירה);

(תיקון מס' 104 תשפ"ה-2024)

(2) היה סכום שווי הדירה כאמור בפסקה (1) נמוך מ-2,428,100 שקלים חדשים יהא המוכר זכאי לפטור נוסף בשל הזכויות לבניה הנוספת כאמור, בסכום שווי הדירה או בסכום ההפרש שבין 2,428,100 שקלים חדשים לבין סכום שווי הדירה, לפי הנמוך;

(תיקון מס' 104 תשפ"ה-2024)

(3) סכום הפטור הכולל לפי פסקאות (1) ו-(2) בשל מכירת דירה כאמור, שבנייתה הסתיימה לפני יום כ"ג באדר ב' תשנ"ז (1 באפריל 1997) ואשר יום רכישתה על ידי המוכר קדם למועד האמור, לא יפחת מ-607,000 שקלים חדשים;

(4) יראו את יתרת סכום שווי המכירה לאחר הפחתת הסכומים הפטורים ממס לפי פסקאות (1) עד (3), כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה, כיחס חלק שווי המכירה המתייחס לזכות זו למלוא שווי המכירה, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות;

(תיקון מס' 104 תשפ"ה-2024)

(5) הסכומים הנקובים בסעיף קטן זה יתואמו אחת לשנה, למעט בשנות המס 2025 עד 2027, ב-16 בינואר, לפי שיעור עליית המדד שיפורסם בינואר של אותה שנה לעומת המדד הבסיסי, ויעוגלו ל-100 השקלים החדשים הקרובים; המנהל יפרסם ברשומות את הסכומים כפי שעודכנו; לענין פסקה זו –

"המדד" – כהגדרתו בסעיף 9(ג2);

"המדד הבסיסי" – המדד שיפורסם ביום ז' בשבט התשפ"ז (15 בינואר 2027).

(תיקון מס' 55 תשס"ה-2005)

(א1) על אף הוראות סעיף קטן (א), במכירת חלק מדירת מגורים מזכה,

יקראו כל אחד מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א)(2) ו-(3), באופן יחסי, בהתאם לחלקו של המוכר בדירת המגורים המזכה.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(א1) יחולו גם במכירת משק חקלאי הכולל את דירת מגוריו של המוכר, כאשר לא ניתן למכור את הדירה בנפרד.

פטור על תשלומי איזון (תיקון מס' 32) תשנ"ה-1995

49ז1. תשלומי איזון כמשמעותם בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ששולמו לבעל דירה, פטורים ממס כל עוד סכומם אינו עולה על מחצית התמורה שיש לצפות לה ממכירת הדירה, ללא זכויות ההרחבה, ממוכר מרצון לקונה מרצון.

כללים למגורי קבע (תיקון מס' 8) תש"ם-1980

49ח. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים בדבר מהותם של מגורי קבע לענין פרק זה.

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

49ט. (בוטל).

פרק חמישי 2: אופציה במקרקעין

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002
(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

הגדרות (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

49י. (א) בסעיף זה -

"אופציה" - זכות לרכישה של זכות במקרקעין למעט זכות לרכישה של זכות באיגוד, שהתקיימו לגביה כל אלה:

(1) האופציה ניתנה בכתב;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(2) האופציה ניתנת להעברה ולמימוש בתנאים הקבועים בהסכם האופציה;

(3) התחייבות המוכר בהסכם האופציה למכירת הזכות במקרקעין בתנאים הקבועים בהסכם היא בלתי חוזרת;

(4) האופציה ניתנת למימוש בתקופת האופציה; בסעיף זה, "תקופת האופציה" - תקופה שאינה עולה על 24 חודשים מיום מתן אופציה לראשונה על ידי בעל הזכות במקרקעין, לרבות כל תקופת הארכה שניתנה במהלך תקופת האופציה או לאחר שהסתיימה ואם ניתנו אופציות אחרות בידי אותו בעל מקרקעין לרכישת אותה הזכות במקרקעין כולה או חלקה, יראו את כל התקופות של האופציות האחרות או המוארכות כאמור כתקופת האופציה;

(5) התמורה ששולמה בעבור האופציה במועד מתן האופציה לראשונה לא עולה על 5% משווי הזכות במקרקעין או ממחיר המימוש שנקבע בהסכם האופציה, לפי הגבוה מביניהם;

(6) למחזיק האופציה לא ניתנה זכות חזקה במקרקעין שלגביהם ניתנה האופציה;

(7) הודעה על מכירת האופציה נמסרה למנהל בתוך 30 ימים מיום מתן האופציה, בהתאם לכללים שקבע;

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

"התקופה הקובעת" – (נמחקה);

"מימוש" - מכירת הזכות במקרקעין שלגביה ניתנה האופציה, למחזיק האופציה;

"מחזיק" - מי שקיבל אופציה מבעל הזכות במקרקעין או מאחר.

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

(ב) על אף הוראות חוק זה, במכירה של אופציה, שאינה מימוש אופציה יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 61) תשס"ח-2008

(1) המכירה תהיה פטורה ממס שבח וממס רכישה;

(2) המכירה תהיה חייבת במס רווח הון לפי חלק ה' לפקודה או במס הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, הכל לפי הענין.

(ג) על אף הוראות חוק זה, במימוש האופציה יחולו הוראות אלה:

(1) לצורך חישוב השבח, תיווסף לשווי המכירה התמורה שקיבל בעל הזכות במקרקעין בעבור האופציה, אלא אם כן חויבה התמורה במס על פי הוראות סעיף קטן (ב)(2);

(1א) (נמחקה);

(תיקון מס' 61) תשס"ח-2008
(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(2) לצורך חישוב מס הרכישה, ייווספו לשווי המכירה סכומים ששילם רוכש הזכות במקרקעין בעבור רכישת האופציה.

הוראה מיוחדת במימוש זכות (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

49י1. במכירת זכות במקרקעין שהיא מימוש זכות לקבלת זכות במקרקעין לרבות מימוש אופציה, לא יחולו פטור או הקלה אחרת ממס, אם במועד מתן הזכות לראשונה לא היתה מכירת הזכות במקרקעין פטורה מאותו המס או זכאית לאותה הקלה.

פרק חמישי 3: חילוף זכויות במקרקעין – הוראת שעה

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

פטור ממס בחילוף זכויות במקרקעין (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

49יא. (א) בפרק זה -

"מבנה עסקי" - מבנה שאינו מלאי עסקי, ושמתקיים בו אחד מאלה:

(1) הוא משמש בייצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, בידי המוכר או בידי שוכר המבנה בתנאים שקבע שר האוצר ולמשך תקופה שקבע, או שהוא מושכר למדינה או לגוף שחלות עליו הוראות סעיף 9(2) לפקודה, ומשמש אותם במישרין;

(2) הוא מיועד לשמש לפי טיבו, ליצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה בידי מוכר, ובלבד שלא שימש למגורים בידי המוכר, שוכר או קרוב של מי מהם;

"הזכות הנמכרת" ו"הזכות החלופית" - כמשמעותן בסעיף קטן (ב);

"שווי הזכות החלופית" - שווי המכירה של הזכות החלופית ואם היא זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע לבניית מבנה עסקי, לרבות הוצאות בניית המבנה העסקי עליה;

"שווי הזכות החלופית המתואמת" - שווי הזכות החלופית כפול במדד ביום המכירה של הזכות הנמכרת ומחולק במדד יום רכישת הזכות החלופית ובתוספת הוצאות שהוצאו לבניית המבנה העסקי, כשהן מוכפלות במדד יום המכירה ומחולקות במדד יום ההוצאה; לענין זה יראו כיום ההוצאה את היום שבו תמו שני שלישים מהתקופה המתחילה ביום תחילת הבניה, ומסתיימת ביום גמר הבניה;

"מלאי עסקי" - כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

"התקופה הקובעת" – התקופה שמיום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) עד יום כ"ד בטבת התשע"א (31 בדצמבר 2010).

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007 (תיקון מס' 66) תש"ע-2009

(ב) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם מבנה עסקי (בפרק זה - הזכות הנמכרת) פטורה ממס, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, זכות במקרקעין במקרקעין שהם מבנה עסקי או קרקע לבניית מבנה עסקי, לחילוף הזכות הנמכרת (בפרק זה - הזכות החלופית);

(2) היתה הזכות החלופית זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע לבניית מבנה עסקי, והתקיים, בתוך חמש שנים מיום רכישתה או מיום מכירת הזכות הנמכרת, לפי המוקדם, אחד מאלה:

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

(א) קיימת תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה (בסעיף זה - תכנית) המתירה בניה על הקרקע ונבנה עליה מבנה עסקי ששטחו 70% לפחות מהשטח הכולל הניתן לבניה לפי התכנית החלה על הקרקע במועד קבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) קיימת תכנית כאמור בפסקה (א) ונבנה עליה מבנה עסקי והוצאות הבניה לא פחתו מ-70% משווי המכירה של הזכות הנמכרת.

(3) שווי הזכות החלופית המתואמת לא פחת משווי המכירה של הזכות הנמכרת;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(4) מכירת הזכות הנמכרת אינה לקרוב ורכישת הזכות החלופית אינה מקרוב, והן אינן שינוי ייעוד; לענין זה -

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום";

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

"שינוי ייעוד" - העברה כמשמעותה בסעיף 5(ב) או הפיכת מלאי עסקי בעסק לנכס קבוע באותו עסק כאמור בסעיף 85.

(ג) במכירת זכות במקרקעין שהתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (ב), למעט התנאי האמור בפסקה (3) של אותו סעיף קטן - יחולו הוראות אלה:

(1) מכירת החלק מהזכות הנמכרת שהוא כיחס שבין שווי הזכות החלופית המתואמת, לבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת - פטורה ממס (בפרק זה - הזכות הנמכרת הפטורה);

(2) מכירת החלק מהזכות הנמכרת שהוא כיחס שבין יתרת הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות הנמכרת - חייבת במס; לענין זה, "יתרת הזכות הנמכרת" - ההפרש שבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת לבין שווי הזכות הנמכרת הפטורה.

(ד) עלה שווי הזכות החלופית המתואמת על שווי המכירה של הזכות הנמכרת, יראו את המוכר, לצורך חישוב השבח והמס, כרוכש שתי זכויות במקרקעין כמפורט להלן:

(1) זכות במקרקעין ששוויה כשווי המכירה של הזכות הנמכרת (בפרק זה - חלק הזכות החלופית);

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(2) זכות במקרקעין ששוויה כהפרש שבין שווי הזכות החלופית המתואמת לבין שווי המכירה של הזכות הנמכרת (בפרק זה - הזכות החלופית הנוספת).

(ה) שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו רכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין במקרקעין שהם מבנה עסקי או קרקע לבניית מבנה עסקי כזכות חלופית אחת לענין סעיף זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

פטור ממס בחילוף קרקע חקלאית (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

49יא1. (א) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית (בפרק זה - הקרקע החקלאית הנמכרת), פטורה ממס ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה זכות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית לחילוף הקרקע החקלאית הנמכרת (בפרק זה - הקרקע החקלאית החלופית);

(2) הקרקע החקלאית הנמכרת שימשה בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות קודם למכירתה ומשמשת בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות לאחר המכירה;

(3) הקרקע החקלאית החלופית משמשת בייצור הכנסה מחקלאות במשך חמש שנים לפחות, לאחר רכישתה;

(4) שווי הקרקע החקלאית החלופית לא פחת משווי המכירה של הקרקע החקלאית הנמכרת;

(5) המכירה אינה לקרוב: לעניין זה –

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות", ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום".

(ב) (1) במכירת זכות במקרקעין שהתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (א), למעט התנאי האמור בפסקה (4) של אותו סעיף קטן, יחולו הוראות סעיף 49יא(ג), בשינויים המחויבים;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(2) עלה שווי הקרקע החקלאית החלופית על שווי המכירה של

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

הקרקע החקלאית הנמכרת - יחולו הוראות סעיף 49יא(ד), בשינויים המחויבים.

(ג) בסעיף זה -

"קרקע חקלאית" - קרקע שיועדה לחקלאות לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, למעט קרקע כאמור שאף שיועדה לחקלאות ניתן לפי התכנית לבנות עליה גם מבנה שאינו משמש לייצור הכנסה מחקלאות או להשתמש בה שלא לצורכי חקלאות;

"הכנסה מחקלאות" - הכנסה מחקלאות לפי סעיף 2(1) או 2(8) לפקודה.

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו ברכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין במקרקעין שהם קרקע חקלאית, כקרקע חקלאית חלופית אחת לענין סעיף זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

פטור ממס בחילוף זכויות בדירת מגורים (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

49יב. (א) מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים (בסעיף זה - דירת המגורים הנמכרת), פטורה ממס ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) המוכר רכש בתוך שנים עשר החודשים שלפני המכירה או שנים עשר החודשים שלאחריה, זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחילוף דירת המגורים הנמכרת (בסעיף זה - דירת המגורים החלופית);

(2) שווי דירת המגורים החלופית לא פחת משווי המכירה של דירת המגורים הנמכרת;

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

(3) המכירה אינה לקרוב; לעניין זה –

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום".

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) (1) במכירת דירת המגורים הנמכרת, שהתקיימו לגביה התנאים האמורים בסעיף קטן (א) למעט התנאי האמור בפסקה (2) של אותו סעיף קטן, יחולו הוראות סעיף 49יא(ג), בשינויים המחויבים;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(2) עלה שווי דירת המגורים החלופית על שווי המכירה של דירת המגורים הנמכרת, יחולו הוראות סעיף 49יא(ד), בשינויים המחויבים.

(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים שבהתקיימם יראו רכישה בתקופה הקובעת של מספר זכויות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים כזכות חלופית אחת לענין זה; בתקנות כאמור יקבע שר האוצר את התיאומים הנדרשים.

פטור ממס במכירת מקרקעין לצורך רכישת זכות בבית אבות (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

49יג. (א) על מכירה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין במקרקעין שהם דירת מגורים מזכה, בידי מי שמלאו, לו או לבן זוגו, 60 שנים יחולו הוראות סעיפים 49יא ו- 49יב, בשינויים המחויבים, ובלבד שהזכות החלופית היא זכות למגורים בבית אבות, למגורי המוכר או בן זוגו.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם לגבי מוכר שטרם מלאו לו או לבן זוגו 60 שנים, ובלבד שאחד מהם זקוק לשירותי סיעוד כהגדרתם בחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה- 1995 (בסעיף זה - שירותי סיעוד); שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת יקבע הוראות לביצוע סעיף קטן זה.

הודעה תשס"ג-2003

(ג) (1) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם במכירת זכות במקרקעין במקרקעין שאינם דירת מגורים מזכה, ובלבד שלא היתה למוכר או לבן זוגו דירת מגורים מזכה בארבע השנים שקדמו למכירת הזכות הנמכרת ואולם סכום הפטור במכירה לפי סעיף קטן זה, לא יעלה על 540,500 שקלים חדשים;

(2) הסכום האמור בפסקה (1) יתואם לפי הוראת סעיף 49ז(א)(5) ואולם לענין זה יהיה "המדד הבסיסי" המדד שפורסם ביום ב' בשבט התשס"ב (15 בינואר 2002).

(ד) לענין זה -

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

"בית אבות" - מקום מגורים קבוע לשלושים אנשים או יותר, שהם או בני זוגם בני 60 שנים לפחות או שהם נזקקים לשירותי סיעוד, שהוא אחד מאלה:

(1) דיור מוגן;

(2) מקום המעניק שירותי סיעוד לנזקקים, שניתן לו רישיון על פי חוק הפיקוח על המעונות, התשכ"ה-1965;

"דירת מגורים מזכה" - כהגדרתה בסעיף 49;

"זכות למגורים בבית אבות" - זכות בעלות או חכירה ביחידת מגורים בבית אבות או זכות אחרת ביחידה כאמור כפי שקבע שר האוצר.

החזר מס ודחיית מס (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 61) תשס"ח-2008

49יד. (א) מוכר זכות במקרקעין שהוראות פרק זה חלות עליו חייב בתשלום מס השבח ומס הרכישה, לפי הענין כל עוד לא התקיימו כל התנאים המזכים בפטור ממס לפי פרק זה.

(ב) התקיימו כל התנאים המזכים בפטור ממס או בהנחה ממס רכישה לפי פרק זה, זכאי המוכר להחזר המס ששילם ויחולו לענין זה הוראות סעיף 103א.

(ג) המנהל רשאי לקבוע כללים לענין החזר מס ששולם כאמור בסעיף קטן (א) וכן לדחות את תשלום המס, כולו או חלקו, אם המוכר המציא ערובה בדרך ובתנאים שקבע שר האוצר להבטחת התשלום האמור.

(ד) התקיימו התנאים המזכים בפטור לפי פרק זה, לאחר מועד המכירה, ולאחר שחלפו ארבע שנים מיום שנעשתה השומה, תתוקן השומה על אף האמור בסעיף 85.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

49טו. (בוטל).

שלילת פטור (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

49טז. (א) (1) במכירת הזכות החלופית, הקרקע החקלאית החלופית, דירת המגורים החלופית והזכות למגורים בבית אבות (בסעיף זה – הזכות החלופית במקרקעין), לא יחולו פטור ממס, כולו או חלקו, שיעור מס מופחת או דחיית מס;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(א1) הוראות פסקה (1) לא יחולו במכירת זכות חלופית במקרקעין שחלות עליה הוראות סעיפים 60, 61(א), 64, 65, 67 ו-69 וכן לא יחולו לענין הוראות סעיפים 51 ו-91א.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(2) היתה הזכות החלופית במקרקעין זכות במקרקעין שאינה בעלות, ובפקיעתה לא הוארכה הזכות או חודשה, יראו את פקיעתה כמכירתה של הזכות במקרקעין שפקעה ושווי מכירתה יהיה השווי שהיה נקבע אילו נרכשה לראשונה במועד הפקיעה;

(3) הוראות פסקה (2) לא יחולו על זכות למגורים בבית אבות.

(ב) נוסף על האמור בסעיף קטן (א), מי שרכש דירת מגורים חלופית כאמור בסעיף 49יב (בסעיף זה - רוכש דירה) לא יהא זכאי לפטור ממס במכירתה לפי פרק חמישי 1.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ג) האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחול גם לגבי מי שיום הרכישה שנקבע לגביו במכירת הזכות החלופית במקרקעין הוא יום הרכישה שהיה נקבע לרוכש הזכות החלופית במקרקעין אילו הוא היה מוכר אותה.

(ד) האמור בסעיפים קטנים (א) עד (ג) לא יחול על רוכש דירת מגורים חלופית שהיא דירת מגורים באזור עדיפות לאומית, כפי שקבע שר האוצר בתקנות, ובלבד שהדירה שימשה דרך קבע למגוריו במשך שנתיים לפחות.

אי-שלילת פטור לדירת מגורים מזכה (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

49טז1. מכירת דירת המגורים הנמכרת בפטור ממס לפי סעיף 49יב או 49 יג, לא תיחשב, לענין סעיף 49ב(1), כמכירה פטורה ממס.

פטור חלקי ממס רכישה בחילוף זכויות במקרקעין (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

49יז. (א) ברכישה בתקופה הקובעת של זכות במקרקעין שהיא זכות חלופית, ישולם מס רכישה כאמור בסעיף 9, ואולם על חלק מהזכות החלופית ששוויה כשווי הזכות הנמכרת הפטורה, ישולם מס רכישה בשיעור 50% ממס הרכישה החל עליה.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו, בשינויים המחויבים, גם לענין קרקע חקלאית חלופית, דירת מגורים חלופית וזכות למגורים בבית אבות. (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

תחולת הפרק (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

49יח. הוראות פרק זה יחולו רק אם הזכות הנמכרת, הקרקע החקלאית הנמכרת, דירת המגורים הנמכרת או הזכות למקרקעין שנמכרה כאמור בסעיף 49יג, נמכרו בתקופה הקובעת.

פרק חמישי 4: פינוי ובינוי

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

הגדרות וחזקות (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

49יט. (א) בפרק זה –

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

"התקופה הקובעת" – (נמחקה);

"יחידה" – יחידת מגורים או יחידה אחרת;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 88) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

"יחידת מגורים" – דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים לרבות למגורי המחזיק בה ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני ההכרזה על המתחם לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (בפרק זה – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית), לפי הענין;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 88) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

"יחידה אחרת" – מבנה או חלק ממבנה שאינו יחידת מגורים, המשמש את בעל הזכויות בו, לרבות כשהוא משמש את המחזיק בו כיחידה עצמאית ונפרדת, ואשר שימש כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, סמוך לפני ההכרזה על המתחם לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

"יזם" – כל אחד מאלה:

(1) מי שלצורך פינוי מתחם לשם בינויו או לשם עיבוי הבניה בו רוכש יחידות באותו המתחם;

(תיקון מס' 88) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

(2) מי שהגיש בקשה לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על שטח כעל מתחם פינוי ובינוי, רוכש יחידות בשטח האמור, לצורך פינוי המתחם לשם בינויו או לשם עיבוי הבניה בו;

"המנהלים" – המנהל וכן המנהל כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף;

"יחידת מגורים חלופית" – דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) וכן תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית דירת המגורים האמורה ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שיקבע המנהל;

(תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

"מתחם" או "מתחם פינוי ובינוי" – מתחם פינוי ובינוי כהגדרתו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

(תיקון מס' 88) תשע"ו-2016

"מתחם פינוי ובינוי" – (נמחקה);

(תיקון מס' 88) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 94) תשע"ח-2018 (תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

"מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" – (נמחקה);

"קשיש" – כל אחד מאלה:

(1) מי שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף התגורר ביחידת המגורים הנמכרת וכן התגורר דרך קבע באותה יחידה במועד החתימה על ההסכם עימו והתקיים בו אחד מאלה:

(א) במועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף מלאו לו 70 שנים, ובאותו מועד הוא התגורר ביחידת המגורים הנמכרת שנתיים רצופות לפחות;

(ב) הוא נזקק לשירותי סיעוד; לעניין זה, "נזקק לשירותי סיעוד" – אדם שבמועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון כאמור

בסעיף 49כ על ידי אחד מבעלי הדירות בבית המשותף ובמועד החתימה על ההסכם עימו היה זכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995;

(2) בן זוגו של מי שמתקיים בו האמור בפסקה (1), למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד;

(תיקון מס' 88) תשע"ו-2016

"הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית", ו"מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית" – כהגדרתם בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

(ב) לענין פרק זה –

(1) (נמחקה);

(2) יראו מכירה ליזם של זכות דיירות מוגנת ביחידת מגורים לפי חוק הגנת הדייר כמכירת זכות במקרקעין, ויחולו עליה לענין זה הוראות חוק זה החלות על מכירת זכות במקרקעין בלבד;

(תיקון מס' 74) תשע"ב-2012

(3) יראו תמורה המשתלמת למחזיק ביחידה שאינה מלאי עסקי כתמורה בשל מכירת זכות במקרקעין, ויחולו עליה הוראות חוק זה החלות על מכירת זכות במקרקעין בלבד.

יום המכירה (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 74) תשע"ב-2012 (תיקון מס' 88) תשע"ו-2016 (תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

49כ. על אף האמור בחוק זה ובחלק ב' לפקודה, לענין פינוי לשם בינוי, במכירה ליזם של כל הזכויות ביחידה במתחם או בשטח שהוגשה לגביו בקשה לאישור מקדמי לפי סעיף 14(ג) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או בסמוך לפני הגשת הבקשה כאמור, המותנית בתנאי מתלה, או שהיא מכירה של זכות לרכישת זכות ביחידה כאמור (בפרק זה – האופציה), יום המכירה יהיה המוקדם מבין אלה, לפי הענין ובלבד שנמסרה הודעה למנהל כאמור בסעיף 49כא:

(1) המועד שבו התקיים התנאי;

(2) המועד שבו מומשה האופציה; בסעיף זה, "מימוש האופציה" – המועד שבו מחזיק האופציה רכש את הזכויות ביחידה שלגביה ניתנה האופציה;

(תיקון מס' 74) תשע"ב-2012

(3) המועד שבו התחיל היזם או מי מטעמו את הבניה בבניין שבו נמצאת היחידה הנמכרת.

חובת הודעה ודיווח (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

49כא. (א) על אף הוראות סעיף 49כ יודיע היזם למנהל על כל הסכם למכירה כאמור באותו סעיף בתוך 30 ימים מיום ההסכם, על גבי טופס שקבע המנהל.

(ב) לענין הצהרה ודיווח על מכירת זכות ביחידה, יחולו הוראות חוק זה או פקודת מס הכנסה, לפי הענין, מיום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כ.

(ג) (1) יזם רשאי לפנות למנהלים לפני יום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כ בבקשה שיאשרו כי תנאי עסקה כפי שהוצגו למנהלים יזכו בהטבות הקבועות בפרק זה, ובלבד שהיחידות שלגביהן נתבקש האישור הן חלק ממתחם או יהיו חלק ממתחם;

(2) המנהלים ישיבו בתוך 120 ימים מהיום שהומצאו להם כל הפרטים והמסמכים הדרושים כפי שקבעו בכללים שפורסמו.

(ד) המבקש אישור לפי סעיף קטן (ג) ישלם אגרת בקשה כפי שקבע שר האוצר, ורשאי השר לקבוע שהאגרה תהיה בשיעור משווי המכירה לפי סעיף קטן (ג) או לפי חישוב אחר.

פטור ממסים (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 74) תשע"ב-2012 (תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023 (תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

49כב. (א) (1) לעניין פינוי לשם בינוי – המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה – יחידת המגורים הנמכרת) שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה, ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית לא עלה על תקרת השווי; לענין זה, "תקרת השווי" – אחד מאלה, לפי הגבוה:

(1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49ז(א)(1);

(2) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;

(תיקון מס' 67) תשע"א-2010

(3) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר;

והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(2) על אף האמור בפסקה (1), עלה שוויה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי או שניתנה למוכר גם תמורה כספית (בפרק זה – הפרש השווי), יחולו הוראות אלה:

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(א) יראו את המוכר כמוכר זכות ביחידת מגורים ששוויה כשווי יחידת המגורים החלופית או כתקרת השווי, לפי הנמוך (בפרק זה – הזכות הנמכרת הפטורה), וזכות נוספת ביחידת מגורים ששוויה כהפרש השווי (בפרק זה – הזכות הנמכרת החייבת);

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(ב) יראו את המוכר כרוכש זכות בדירת המגורים החלופית שוויה כשווי יחידת המגורים החלופית או כתקרת השווי, לפי הנמוך (בפרק זה – הזכות החלופית הבסיסית), וזכות נוספת ששוויה כהפרש השווי בהפחתת התמורה הכספית (בפרק זה – הזכות החלופית הנוספת);

(ג) מכירת הזכות הנמכרת הפטורה, פטורה ממס;

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(ד) היה המוכר יחיד ותמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה זכות ביחידת מגורים חלופית וגם תמורה כספית, יחושב המס על חלק השבח המיוחס לתמורה הכספית עד גובה תקרת השווי, לפי האמור בסעיף 48א(ב)(1).

(תיקון מס' 94) תשע"ח-2018

(א1) (בוטל).

(תיקון מס' 94) תשע"ח-2018

(א2) קשיש המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת במתחם, שתמורתה ניתנו לו שתי יחידות מגורים חלופיות, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי הוראות סעיף קטן (א), בתנאים הקבועים בו, ויחולו על שתי היחידות החלופיות ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית.

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(א3) מוכר כאמור בסעיף קטן (א)(1) אשר תמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה לו גם תמורה כספית, יקראו את סעיף קטן (א), לגבי דירה אחת שמכר במתחם, בשינויים אלה:

(1) בפסקה (1), ברישה, אחרי "ביחידת מגורים חלופית אחת" יבוא "וגם תמורה כספית" ובמקום "ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית לא עלה על תקרת השווי" יבוא "ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית לא עלו על תקרת השווי";

(2) בפסקה (2) –

(א) ברישה, במקום "עלה שוויה של הזכות ביחידת המגורים החלופית על תקרת השווי או שניתנה למוכר גם תמורה כספית" יבוא "עלה שוויין של הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית על תקרת השווי";

(ב) בפסקת משנה (א), במקום "יראו את המוכר כמוכר זכות ביחידת מגורים ששוויה כשווי יחידת המגורים החלופית או תקרת השווי, לפי הנמוך" יבוא "יראו את המוכר כמוכר זכות ביחידת מגורים ששווייה כתקרת השווי".

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(א4) (1) בסעיף קטן זה –

"מתחם מזכה" – מתחם פינוי בינוי הכולל גם מבנים המיועדים לעיבוי בנייה ונמצא באזור מוטב כהגדרתו בסעיף 49לב או מתחם פינוי בינוי הכולל גם מבנים המיועדים לעיבוי בנייה שהמנהל, לאחר שהתייעץ עם מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אישר לעניין זה מטעמים מיוחדים בהחלטה מנומקת בכתב;

"שירותי בנייה" – כל אחד מאלה:

(1) חיזוק של המבנה שבו יחידת המגורים שזכויות בה נמכרו;

(2) הרחבת יחידת דיור הקיימת במבנה, ובלבד ששטח היחידה לאחר הרחבתה אינו עולה על שטח דירת המגורים הקיימת בתוספת 25 מ"ר או על 120 מ"ר בסך הכול, לפי הגבוה;

(3) התקנת מעלית במבנה;

(4) עיצוב המבנה ושיפוצו;

(5) תשלום לכיסוי הוצאות הכרוכות בשירותי בנייה כפי שיקבע המנהל;

(2) המוכר ליזם זכויות שיש לו ביחידת מגורים בבניין המיועד לעיבוי בנייה במתחם, שתמורתן ניתנו לו שירותי בנייה, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה;

(3) יראו תמורה בעד מכירה כאמור בפסקה (2), שניתנה שלא בשירותי בנייה, כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות הנמכרת, כיחס שבין התמורה האמורה לבין שווי הזכות הנמכרת, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות;

(4) הוצאות שהוצאו לשם שירותי בנייה, שקיבל מוכר כתמורה למכירה כאמור בפסקה (2), לא יותרו בניכוי בעת מכירת יחידת המגורים שבה בוצעה הבנייה;

(5) נוסף על הוראות פסקה (2), המוכר ליזם את כל הזכויות שיש לו ביחידת מגורים בבניין לשם עיבוי בנייה במתחם מזכה, שתמורתן ניתנה לו זכות ביחידת מגורים במתחם, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה לפי אותם התנאים הקבועים בפרק זה למתן פטור ממס למכירה כאמור בסעיף 49כב(א) ו-(א2), ולעניין קשיש יחולו אף הוראות סעיפים 49כב1 ו-49כב2;

(6) נוסף על הוראות פסקה (2), המוכר ליזם את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים בבניין המיועד לעיבוי בנייה במתחם, שתמורתן ניתנו לו שירותי בנייה וגם תמורה כספית, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה; הפטור לפי פסקה זו יחול לגבי יחידת מגורים אחת בלבד של המוכר במתחם; שר האוצר יקבע בתקנות הוראות לעניין אופן חישוב מס השבח ומיסוי התמורה הכספית שהתקבלה לפי פסקה זו במכירת יחידת המגורים החלופית.

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007
(תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021
(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(ב) הפטור לפי סעיף קטן (א) יינתן בשל מכירת הזכויות ביחידת מגורים אחת או יותר במתחם, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר ביחידת המגורים החלופית שווה לשיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת, ולגבי דירה שמלוא הזכויות בה התקבלו בירושה – ובלבד ששיעור זכותו של המוכר ביחידת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת.

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(ג) הועברה יחידה לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה בתקופת המיזם, יראו את המעביר ואת קרובו כמוכר אחד לעניין אותן יחידות; בסעיף קטן זה –

"קרוב" – לרבות איגוד השולט בו ואיגוד שבשליטת השולט בו;

"שליטה" – כמשמעותה בסעיף 2 ובשינויים אלה: בכל מקום בסעיף האמור, במקום "רובו של הון המניות" ייקרא "20% או יותר של הון המניות" ובמקום "את רובו של הסכום" ייקרא "20% או יותר של הסכום";

"תקופת המיזם" – התקופה המתחילה 24 חודשים לפני מועד החתימה על ההסכם למכירת הזכות הנמכרת, וסופה ביום המכירה כמשמעותו בסעיף 49כ.

מכירת יחידת מגורים חלופית על ידי קשיש לכל אדם
(תיקון מס' 94) תשע"ח-2018

49כב1. (א) בסעיף זה, "היתר בנייה" ו"תכנית לפינוי ובינוי" – כהגדרתם בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006.

(ב) קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו ביחידת מגורים חלופית שקיבל בעסקה כאמור בסעיף 49כב(א), זכאי בשל המכירה לפטור ממס, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) לפני המכירה, נקלטה במוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה בקשה להיתר בנייה מכוח תכנית לפינוי ובינוי, לגבי הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנמכרת;

(2) הקשיש רכש, בתקופה שתחילתה ביום שהוגשה בקשה להיתר בנייה כאמור בפסקה (1) וסיומה שישה חודשים לאחר מועד הפינוי של יחידת המגורים הנמכרת או שנה מיום המכירה של יחידת המגורים החלופית, לפי המאוחר, זכות שהיא אחת מאלה (בסעיף זה – יחידת המגורים הנרכשת):

(א) זכות במקרקעין שהם דירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג),

לחילוף דירת המגורים החלופית;

(ב) זכות למגורים בבית אבות כהגדרתה בסעיף 49יג(ד), למגוריו או למגורי בן זוגו;

(3) שווי יחידת המגורים הנרכשת לא פחת מ-75% משווי המכירה של יחידת המגורים החלופית;

(4) המכירה אינה לקרוב כהגדרתו בסעיף 49כב(ב);

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(5) המכירה של דירת המגורים החלופית נעשתה עד שישה חודשים לאחר מועד הפינוי של יחידת המגורים הנמכרת.

(ג) לא עלה שווי יחידת המגורים הנרכשת על שווי המכירה של יחידת המגורים החלופית, יראו את יחידת המגורים הנרכשת כיחידת מגורים חלופית ואת הסכום הכספי שנותר אצל הקשיש ממכירת יחידת המגורים החלופית, ככל שנותר, כתמורה כספית נוספת, ויחולו עליהם כל ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית ותמורה כספית נוספת.

(ד) עלה שווי יחידת המגורים הנרכשת על שווי יחידת המגורים החלופית, יראו את הקשיש כרוכש שתי זכויות במקרקעין כמפורט להלן:

(1) זכות ביחידת המגורים הנרכשת ששווייה כשווי המכירה של יחידת המגורים החלופית, שיראו אותה כיחידת מגורים חלופית, ויחולו עליה כל ההוראות החלות על יחידת מגורים חלופית;

(2) זכות במקרקעין ששווייה כהפרש שבין שווי יחידת המגורים הנרכשת ובין שווי המכירה של יחידת המגורים החלופית, שיום רכישתה ושווי רכישתה הם כפי שנקבע לפי חוק זה.

מכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש ליזם (תיקון מס' 94) תשע"ח-2018 (תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

49כב2. (א) מכירה ליזם של זכות ביחידת מגורים חלופית שקיבל קשיש, בעסקה כאמור בסעיף 49כב(א), תהיה פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שהקשיש מכר את הזכות ביחידת המגורים החלופית ליזם עד שבקשה להיתר בנייה מכוח תוכנית לפינוי ובינוי לגבי הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנמכרת נקלטה במוסד התכנון המוסמך לפי חוק התכנון והבנייה, ושהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49כב1(ב)(2) עד (4), בשינויים המחויבים.

(ב) על מכירה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו ההוראות החלות על מכירה כאמור בסעיף 49כב1(ג) או (ד), בשינויים המחויבים.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו גם לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בן זוגו נזקק לשירותי סיעוד כמשמעותם בסעיף 49יג(ב), ובלבד שבכספי התמורה, כולם או חלקם, הוא רכש זכות למגורים בבית אבות כאמור בפסקה (2)(ב) של סעיף 49כב1(ב), לו או לבן זוגו, והתקיימו שאר התנאים שבפסקאות (2) עד (4) של אותו סעיף, בשינויים המחויבים.

יום, שווי רכישה ושווי מכירה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 94) תשע"ח-2018

49כג. (1) שווי הרכישה ויום הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי המוכר במכירה פטורה ממס לפי סעיף 49כב(א)(1), יהיה שווי הרכישה ויום הרכישה שהיו נקבעים במכירת יחידת המגורים הנמכרת;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(2) שווי הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת הוא שווי הרכישה שהיה נקבע לפי חוק זה ליחידת המגורים הנמכרת, כשהוא מוכפל ביחס שבין הפרש השווי לבין שווי יחידת המגורים החלופית, ואם תמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה זכות ביחידת מגורים חלופית וגם תמורה כספית – כשהוא מוכפל ביחס שבין הפרש השווי לבין התוצאה המתקבלת מחיבור שווי יחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(3) יום הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת הוא יום הרכישה שהיה נקבע לפי חוק זה במכירת יחידת המגורים הנמכרת;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(4) שווי הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי המוכר במכירה כאמור בסעיף 49כב(א)(2), הוא כמפורט להלן:

(א) שווי הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא השווי שהיה נקבע לפי חוק זה במכירת יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שווי הרכישה שנקבע לזכות הנמכרת החייבת, כאמור בפסקה (2);

(ב) שווי הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא שווי רכישתה כפי שנקבע לפי חוק זה;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(5) יום הרכישה של יחידת המגורים החלופית כאמור בפסקה (4) הוא כמפורט להלן:

(א) יום הרכישה של הזכות החלופית הבסיסית הוא יום הרכישה של הזכות הנמכרת החייבת כאמור בפסקה (3);

(ב) יום הרכישה של הזכות החלופית הנוספת הוא יום רכישתה כפי שנקבע לפי חוק זה;

(6) שווי הרכישה של יחידת המגורים החלופית שהתקבלה על ידי מוכר של זכות ביחידת המגורים הנמכרת שאינה זכות במקרקעין ואשר לא שולם בעד רכישתה, יהיה אפס, ויום הרכישה יהיה יום המכירה שנקבע כאמור בסעיף 49כ;

(תיקון מס' 94) תשע"ח-2018
(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(7) אם תמורת יחידת המגורים הנמכרת ניתנה זכות ביחידת מגורים חלופית וגם תמורה כספית אשר, כולה או חלקה, הייתה פטורה ממס לפי הוראות פרק זה, לעניין חישוב מס השבח החל במכירת הזכות החלופית הנמכרת ייווסף לשווי המכירה סכום התמורה הפטורה שמתחת לתקרת השווי כשהוא מתואם; בפסקה זו –

"הזכות החלופית הנמכרת" –

(א) במכירה שחלות עליה הוראות סעיף 49כב(א)(1) – יחידת המגורים החלופית;

(ב) במכירה שחלות עליה הוראות סעיף 49כב(א)(2) – הזכות החלופית הבסיסית;

"מדד" – כהגדרתו בסעיף 47;

"סכום התמורה הפטורה שמתחת לתקרת השווי" – סכום התמורה הכספית שהייתה פטורה ממס או ההפרש שבין תקרת השווי ושווי יחידת המגורים החלופית, לפי הנמוך;

"סכום התמורה הפטורה שמתחת לתקרת השווי כשהוא מתואם" – סכום התמורה הפטורה שמתחת לתקרת השווי מוכפל במדד ביום המכירה של הזכות החלופית הנמכרת, ומחולק במדד ביום המכירה של יחידת המגורים הנמכרת שנקבע לפי סעיף 49כ;

(תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

(8) לעניין חישוב המס במכירת יחידת המגורים החלופית, יחולו, בשינויים המחויבים ולפי העניין, הוראות סעיף 40(ג), וההגדרה "יתרת שווי רכישה" שבסעיף 47 כמשמעותה לעניין זכות חלופית.

פטור ממס רכישה (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

49כד. על אף הוראות סעיף 9, במכירת יחידת מגורים כאמור בסעיף 49כב, פטור המוכר ממס רכישה ברכישת יחידת המגורים החלופית.

שווי הרכישה של היזם (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

49כה. שווי המכירה של זכות במקרקעין שרכש היזם, לצורך חישוב מס הרכישה, הוא כלל התמורות שנדרש לשלם בשל רכישת הזכות במתחם; ואולם על אף הוראות חוק זה, כלל שווי הרכישה לפי סעיף זה את שוויה של הקרקע ביחידת המגורים החלופית, ינוכה שוויה של הקרקע משווי המכירה כאמור.

שווי הרכישה של יזם ממשיך במכירה שהתקיימה בתקופה שמיום הסכם המכירה ועד לפני יום המכירה (תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

49כה1. (א) בסעיף זה –

"יום המכירה" של העסקה המקורית – כמשמעותו בסעיף 49כ;

"יזם ממשיך" – אחד מאלה:

(1) יזם הרוכש זכות במקרקעין מיזם אחר, ובלבד שבמסגרת הסכם המכירה בין היזמים הומחו ליזם הרוכש התחייבויות היזם האחר כלפי המוכר לפי העסקה המקורית;

(2) בפעולה באיגוד מקרקעין שהוא יזם – רוכש הזכות באיגוד;

"עסקה מקורית" – מכירת זכות במקרקעין ליזם כאמור בסעיף 49כ, המותנית בתנאי מתלה.

(ב) החל מיום ההסכם למכירת זכויות ליזם כאמור בסעיף 49כ, יראו זכות שנרכשה בידי יזם במכירה כאמור כזכות במקרקעין ויחולו עליה לעניין זה

הוראות חוק זה החלות על זכות במקרקעין.

(ג) על אף הוראות סעיף 49כה, לעניין חישוב מס הרכישה של זכות במקרקעין שרכש יזם ממשיך מהיזם האחר, בתקופה שמיום הסכם המכירה של העסקה המקורית ועד לפני יום המכירה של העסקה המקורית – ינוכה משווי המכירה של אותה הזכות שווי התמורות שהיזם האחר התחייב בהן כלפי המוכר לפי העסקה המקורית ואשר הומחו ליזם הממשיך לפי הסכם המכירה בין היזמים.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), בפעולה באיגוד כהגדרתה בסעיף 9(ב) שהיא הקצאה כהגדרתה בהכגדרה "פעולה באיגוד" בסעיף 1, לעניין חישוב מס הרכישה של יזם ממשיך בתקופה שמיום הסכם המכירה של העסקה המקורית ועד לפני יום המכירה של העסקה המקורית, יראו כאילו שווי המכירה של הזכות שנרכשה בעסקה המקורית הוא אפס.

(ה) יראו את היזם הממשיך שביום המכירה של העסקה המקורית חב בהתחייבויות היזם כלפי המוכר לפי העסקה המקורית כאילו רכש את הזכות במקרקעין מהמוכר בעסקה המקורית.

פטור נוסף
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

49כו. מוכר זכאי לפטור האמור בפרק זה, נוסף על כל פטור אחר ממס שהוא זכאי לו, ואין בזכאות לפטור כאמור כדי לפגוע בזכאות לפטור אחר ממס, לרבות לפי פרק חמישי 1.

פטור ליחידה אחרת
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 76)
תשע"ג-2013
(תיקון מס' 94)
תשע"ח-2018
(תיקון מס' 100)
תשפ"ג-2023

49כז. האמור בסעיפים 49כב עד 49כו, למעט בסעיפים 49כב(א2) ו-(א3), 49כב1 ו-49כב2, יחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי מכירה ליזם של יחידה אחרת במתחם שאינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר, ואולם הפטור לפי סעיף 49כב לא יחול על תמורה כספית נוספת, אם ניתנה, ובמכירת הזכות ביחידת מגורים חלופית או ביחידה אחרת שהתקבלה תמורת היחידה האחרת הנמכרת, לא יחול פטור ממס, כולו או חלקו, או שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה.

זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים
(תיקון מס' 96)
תשפ"ב-2021

49כז1. על אף האמור בחוק זה, נמכרה יחידת מגורים במכירה לפי סעיף 49כב, יראו זכות ליחידת מגורים חלופית שהתקבלה תמורת יחידת המגורים הנמכרת כדירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לעניין מס רכישה או כדירת מגורים לעניין מס שבח, לפי העניין.

(תיקון מס' 88)
תשע"ו-2016

49כח. (בוטל).

תחולת הפרק
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

49כט. הוראות פרק זה יחולו בתקופת תוקפו של הצו על מכירה כאמור בסעיף 49כ, ובלבד שהסכם המכירה, כאמור באותו סעיף, נעשה ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) או לאחריו.

מתחם להתחדשות עירונית – הוראות מיוחדות
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002
(תיקון מס' 88)
תשע"ו-2016

49ל. (א) בסעיף זה, "מתחם להתחדשות עירונית" – מתחם שעליו הכריזה הממשלה כמתחם להתחדשות עירונית (פינוי ובינוי) לפני תחילתו של סעיף 33א לחוק התכנון והבניה כנוסחו ערב ביטולו בסעיף 21 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית באחת מהחלטות הממשלה שניתנו ביום כ"א בחשון התשס"א (19 בנובמבר 2000) או ביום ב' באב התשס"א (22 ביולי 2001) או ביום כ"ה בחשון התשס"ב (11 בנובמבר 2001), כנוסחן ביום הינתנן.

(ב) הוראות פרק זה יחולו גם על מכירת זכויות ביחידה במתחם להתחדשות עירונית ועל מכירת אופציה לגבי זכויות ביחידה כאמור, ובלבד שהסכם המכירה כאמור בסעיף 49כ נעשה אחרי יום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) וכל עוד הכרזת הממשלה לגבי המתחם האמור עומדת בתוקפה.

הסמכה
(תיקון מס' 50)
תשס"ב-2002

49לא. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כללים ותיאומים ככל הנדרש לענין פרק זה.

פרק חמישי 5: פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תוכנית החיזוק

(תיקון מס' 62) תשס"ח-2008
(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

הגדרות
(תיקון מס' 62) תשס"ח-2008

49לב. בפרק זה –

(תיקון מס' 74) תשע"ב-2012

"אזור מוטב" – אזור שמתקיים בו אחד מאלה:

(1) הוא נמצא בנגב, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, או בגליל, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993;

(2) הוא מסווג ברמה חברתית-כלכלית באשכול 1 עד 6 בדירוג הרמה החברתית-כלכלית לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

"אזור פריפריאלי" – אזור הנמצא בנגב, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, או בגליל, כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993;

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

"דירת מגורים" – דירה או חלק מדירה המשמשת למגורים, לרבות למגורי המחזיק בה ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות, לפני המועד שבו נחתם הסכם מכירה ראשון בבניין שבו נמצאת הדירה;

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

"הסכם מכירה ראשון" – עסקה ראשונה לפי תוכנית החיזוק כהגדרתה בחוק החיזוק;

"זכויות בניה לפי תכנית החיזוק" – זכויות לבניה נוספת שהוקנו לפי הוראות תכנית החיזוק;

(תיקון מס' 74) תשע"ב-2012
(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

"זכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה" – זכויות לבנייה נוספת שהוקנו לפי הוראות תכנית החיזוק בדרך של הריסה, ולמעט זכויות בנייה מכוח תכנית אחרת;

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

"חוק החיזוק" – חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008;

"מלאי עסקי" – כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה;

"מס מכירה" – כהגדרתו בסעיף 72ג, כנוסחו ערב ביטולו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) (תיקון מס' 61), התשס"ח-2008;

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

"קשיש" – כהגדרתו בסעיף 49יט, בשינויים המחויבים;

"רכוש משותף" – כהגדרתו בסעיף 52 או בסעיף 77א לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, לפי העניין;

"שירותי בניה לפי תכנית החיזוק" – כל אחד מאלה, לפי הוראות תכנית החיזוק:

(1) חיזוק של מבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק (בהגדרה זו – מבנה), מפני רעידות אדמה;

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(2) הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, ובלבד ששטח יחידת הדיור, לאחר הרחבתה, אינו עולה על שטח היחידה הקיימת בתוספת 25 מ"ר;

(3) התקנת מעלית במבנה;

(4) עיצוב המבנה ושיפוצו;

(5) תשלום לכיסוי הוצאות כרוכות בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק כפי שיקבע המנהל;

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

"תכנית החיזוק" – כהגדרתה בחוק החיזוק;

(תיקון מס' 74) תשע"ב-2012

"תכנית החיזוק בדרך של הריסה" – הוראות תכנית החיזוק שמתנה את מימושה בחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בדרך של הריסה ובנייה מחדש.

יום המכירה
(תיקון מס' 68) תשע"א-2010
(תיקון מס' 74) תשע"ב-2012

49לב1. על אף האמור בחוק זה, היתה המכירה של הזכות הנמכרת לפי סעיף 49לג או 49לג1, לפי העניין, מותנית בתנאי מתלה, או מכירה של זכות לרכישת זכות במקרקעין (בפרק זה – האופציה), יהיה יום המכירה המוקדם מבין אלה, ובלבד שנמסרה הודעה למנהל כאמור בסעיף 49לב2:

(1) המועד שבו התקיים התנאי או שבו מומשה האופציה, לפי העניין;

(תיקון מס' 74) תשע"ב-2012

(2) המועד שבו הוחל במתן שירותי בנייה לפי תכנית החיזוק או המועד שבו החלה הבנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה, לפי העניין.

חובת הודעה ודיווח (תיקון מס' 68) תשע"א-2010 (תיקון מס' 74) תשע"ב-2012

49לב2. (א) המוכר יודיע למנהל על הסכם למכירה כאמור בסעיף 49לב1 בתוך 30 ימים מיום ההסכם, על גבי טופס שקבע המנהל.

(ב) לעניין הצהרה על מכירת הזכות הנמכרת לפי סעיף 49לג או 49לג1, לפי העניין, יחולו הוראות חוק זה מיום המכירה כמשמעותו בסעיף 49לב1.

שווי הרכישה של יזם ממשיך במכירה שהתקיימה בתקופה שמיום הסכם המכירה ועד לפני יום המכירה (תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

49לב3. (א) בסעיף זה –

"יום המכירה", של העסקה המקורית – כמשמעותו בסעיף 49לב1;

"יזם" – מי שרוכש זכות נמכרת כמשמעותה בסעיפים 49לג או 49לג1, לפי העניין, במבנה לשם חיזוק המבנה בהתאם לתוכנית החיזוק או לשם הריסת המבנה בהתאם לתוכנית החיזוק בדרך של הריסה, רוכש באותו המבנה זכות נמכרת;

"יזם ממשיך" – אחד מאלה, לפי העניין:

(1) יזם הרוכש זכות במקרקעין מיזם אחר, ובלבד שבמסגרת הסכם המכירה בין היזמים הומחו ליזם הרוכש התחייבויות היזם האחר כלפי המוכר לפי העסקה המקורית;

(2) בפעולה באיגוד מקרקעין שהוא יזם – רוכש הזכות באיגוד;

"עסקה מקורית" – מכירת זכות נמכרת ליזם לפי סעיפים 49לג או 49לג1, המותנית בתנאי מתלה.

(ב) החל מיום ההסכם למכירת זכות נמכרת ליזם כאמור לפי סעיפים 49לג או 49לג1, יראו זכות שנרכשה בידי יזם במכירה כאמור כזכות במקרקעין, ויחולו עליה לעניין זה הוראות חוק זה החלות על זכות במקרקעין.

(ג) על אף הוראות פרק שלישי, לעניין חישוב מס הרכישה של יזם ממשיך בתקופה שמיום הסכם המכירה של העסקה המקורית ועד לפני יום המכירה של העסקה המקורית, ינוכה משווי המכירה של אותה הזכות, שווי התמורות שהיזם התחייב בהן כלפי המוכר לפי העסקה המקורית ואשר הומחו ליזם הממשיך לפי הסכם המכירה בין היזמים.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), בפעולה באיגוד כהגדרתה בסעיף 9(ב) שהיא הקצאה כהגדרתה בהגדרה "פעולה באיגוד" בסעיף 1, לעניין חישוב מס הרכישה של יזם ממשיך בתקופה שמיום הסכם המכירה של העסקה המקורית ועד לפני יום המכירה של העסקה המקורית, יראו כאילו שווי המכירה של הזכות שנרכשה בעסקה המקורית היא אפס.

(ה) יראו את היזם הממשיך שביום המכירה של העסקה המקורית חב בהתחייבויות היזם כלפי המוכר לפי העסקה המקורית כאילו רכש את הזכות מהמוכר בעסקה המקורית.

פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק (תיקון מס' 62) תשס"ח-2008 (תיקון מס' 88) תשע"ו-2016

49לג. (א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק (בפרק זה – הזכות הנמכרת), תהא פטורה ממס וממס מכירה, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

(1) התמורה בעד המכירה ניתנה בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק;

(2) בוצע חיזוק של המבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק, מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תכנית החיזוק.

(ב) תמורה בעד מכירה כאמור בסעיף קטן (א) שניתנה שלא בשירותי בניה לפי תכנית החיזוק, יראו אותה כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות הנמכרת, כיחס שבין התמורה האמורה לבין שווי הזכות הנמכרת, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

(תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021

(ג) הוצאות אשר הוצאו לשירותי בנייה לפי תכנית החיזוק במקרקעין, שקיבל מוכר כתמורה למכירה כאמור בסעיף קטן (א), לא יותרו בניכוי בעת מכירת היחידה שבה בוצעה הבנייה.

פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה (תיקון מס' 74) תשע"ב-2012 (תיקון מס' 88) תשע"ו-2016

49לג1. (א) מכירת זכות במקרקעין שהתמורה המשתלמת בעדה מושפעת מזכויות בנייה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה (בסעיף זה – הזכות הנמכרת), תהיה פטורה ממס, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:

(1) ניתנה למוכר, תמורת הזכות הנמכרת, דירת מגורים חלופית, ובאזור מוטב – שתי דירות מגורים חלופיות, לכל היותר, שמתקיים בהן אחד מאלה:

(א) שטח הדירה או השטח המצטבר של הדירות, לפי העניין, אינו עולה על שטח דירת המגורים הנמכרת בתוספת 25 מ"ר;

(ב) שווי הדירה או השווי המצטבר של הדירות, לפי העניין, אינו עולה על סכום הפטור הקבוע בסעיף 49ז(א)(2) או על שווייה של דירת המגורים הנמכרת, בלא הזכויות לבנייה נוספת, לפי הגבוה;

והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת הריסת המבנה ובנייתו מחדש ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל;

(2) בוצעה הקמתו מחדש של המבנה שנהרס בהתאם לתכנית החיזוק בדרך של הריסה.

(ב) תמורה בעד מכירה כאמור בסעיף קטן (א) שניתנה שלא כאמור באותו סעיף קטן, יראו אותה כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות הנמכרת, כיחס שבין התמורה האמורה לבין שווי הזכות הנמכרת, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

(תיקון מס' 96) תשפ"ב-2021 (ב1) לעניין חישוב המס במכירת דירת מגורים חלופית כמשמעותה בסעיף קטן (א), יחולו ההוראות החלות על מכירת יחידת מגורים חלופית כאמור בסעיף 49כב(א), בשינויים המחויבים.

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023 (ג) (1) הפטור לפי סעיף זה יינתן בשל מכירת הזכויות בשתי דירות מגורים בבניין, לכל היותר, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית יהיה שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הנמכרת, ובדירה שמלוא הזכויות בה התקבלו בירושה – ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית לא יפחת משיעור זכותו ביחידת המגורים הנמכרת;

(2) על אף האמור בפסקה (1) –

(א) במכירת זכות במקרקעין על ידי קשיש או במכירת זכות במקרקעין באזור מוטב יחול הפטור לגבי שתי דירות מגורים שניתנו למוכר בשל מכירת זכויות בדירת מגורים אחת, ויחולו על שתי הדירות החלופיות ההוראות החלות על דירת מגורים חלופית;

(ב) במכירת זכויות בדירה ציבורית כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, התשנ"ח-1998, או במכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים הנמצאת באזור פריפריאלי, הפטור לפי סעיף זה יינתן בשל מכירת הזכויות בדירת מגורים אחת או יותר בבניין, ובלבד ששיעור זכותו של המוכר בדירת המגורים החלופית שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הנמכרת.

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023 (ג1) במכירת זכות נמכרת כאמור בסעיף קטן (א) על ידי מוכר מוטב, שבה ניתנה לו, תמורת הזכות הנמכרת, דירת מגורים חלופית וגם תמורה כספית, יחולו הוראות סעיף 49כב(א3), בשינויים המחויבים; קיבל מוכר מוטב גם תמורה כספית הפטורה ממס לפי סעיף קטן זה, יחולו על התמורה הכספית הנוספת הוראות סעיף 49כג(7), בשינויים המחויבים; בסעיף קטן זה, "מוכר מוטב" – קשיש או מי שיחידת המגורים במתחם היא דירתו היחידה כמשמעותה לעניין פטור ממס לפי סעיף 49בז(2).

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023 (ד) הועברה דירת מגורים לקרוב בפטור ממס לפי חוק זה, בתקופת המיזם, יראו את המעביר ואת קרובו כמוכר אחד לעניין אותה דירה; בסעיף קטן זה, "קרוב", "שליטה" ו"תקופת המיזם" – כהגדרתם בסעיף 49כב(ג), בשינויים המחויבים.

(ה) לעניין סעיף זה יראו מוכר ובן זוגו, למעט בן זוג הגר דרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים – כמוכר אחד.

(ו) (1) הוראות סעיפים קטנים (א) עד (ה) יחולו, בשינויים המחויבים, גם אם ניתנה למוכר, תמורת הזכות הנמכרת, זכות ביחידה בבניין שאינה דירת מגורים ואינה מהווה מלאי עסקי בידי המוכר;

(2) במכירת זכות בדירת מגורים חלופית שהתקבלה תמורת זכות נמכרת שאינה דירת מגורים, לא יחולו פטור ממס, כולו או חלקו,

שיעור מס מופחת או דחיית מס לפי הוראות חוק זה או לפי הפקודה.

(תיקון מס' 100) תשפ"ג-2023

(ו1) (1) קשיש המוכר את כל הזכויות שיש לו בדירת מגורים חלופית שקיבל בעסקה כאמור בסעיף קטן (א), זכאי בשל המכירה לפטור ממס, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הקבועים בסעיף 49כב1(ב), בשינויים המחויבים; הוראות סעיפים 49כב1(ג) ו-(ד) יחולו בשינוים המחויבים, ועל דירת מגורים הנרכשת על ידי הקשיש יחולו הוראות סעיף 49כד, בשינויים המחויבים;

(2) מכירה ליזם של זכות בדירת מגורים חלופית שקיבל קשיש, בעסקה כאמור בסעיף קטן (א), תהיה פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 49כב2(א) בשינויים המחויבים, והוראות סעיף 49כב2(ב) ו-(ג) יחולו, בשינויים המחויבים; הוראות פסקה זו יחולו גם לגבי מוכר שאינו קשיש אך הוא או בן זוגו נזקק לשירותי סיעוד כמשמעותם בסעיף 49יג(ב), ובלבד שהתקיימו התנאים שבסעיף 49כב2(ג), בשינויים המחויבים.

(ז) המנהל יפרסם את רשימת היישובים הנכללים בהגדרה "אזור מוטב".

49לד. על אף האמור בסעיף 9, מכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף במבנה שלגביו ניתנו זכויות בניה לפי תכנית החיזוק תהא פטורה ממס וממס רכישה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) המוכר והרוכש מכרו את הזכות הנמכרת בפטור ממס לפי הוראות סעיף 49לג;

(2) המכירה נעשתה בסמוך למכירת הזכות הנמכרת;

(3) לא ניתנה תמורה כספית בעד המכירה.

49לה. הוראות פרק זה לא יחולו על מכירת זכות במקרקעין, במקרקעין המהווים מלאי עסקי בידי המוכר.

49לו. מוכר זכאי לפטור כאמור בפרק זה נוסף על כל פטור אחר ממס שהוא זכאי לו, ואין בזכאות לפטור כאמור כדי לפגוע בזכאות לפטור אחר ממס, לרבות לפי פרק חמישי 1.

49לו1. על אף האמור בחוק זה, נמכרה זכות במקרקעין שהיא יחידת מגורים במכירה לפי סעיף 49לג1, יראו זכות ליחידת מגורים שהתקבלה תמורת יחידת המגורים הנמכרת כדירת מגורים כהגדרתה בסעיף 9(ג) לעניין מס רכישה או כדירת מגורים לעניין מס שבח, לפי העניין.

49לו2. הוראות פרק זה יחולו על מכירת זכות נמכרת לפי סעיף 49לג שנעשתה בתקופה שמיום ט' באייר התשס"ה (18 במאי 2005) ועד יום ט' בטבת התשצ"ג (31 בדצמבר 2033) ולעניין מכירת זכות נמכרת לפי סעיף 49לג1 – מיום י"ט בטבת התשע"ג (1 בינואר 2013) עד יום ט' בטבת התשצ"ג (31 בדצמבר 2033).

(תיקון מס' 63) תשס"ח-2008

פרק חמישי 6: העברת מפעל לאזור מוטב – הוראת שעה

הגדרות (תיקון מס' 63) תשס"ח-2008

49לז. בפרק זה –

"אזור מוטב" – אחד מאלה:

(1) תחום רשות מקומית במחוז הדרום, במחוז הצפון או בנפת חיפה, ובלבד שבתיה, כולם או חלקם, נמצאים מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600, ומתקיימים בה שני אלה:

(א) רמה חברתית-כלכלית נמוכה לפי אשכול 1 עד 3;

(ב) שיעור אבטלה שנתי ממוצע, לפי פרסומי שירות התעסוקה, של 10% ומעלה; תנאי זה לא יחול על רשות מקומית שהיא מועצה אזורית;

(2) אזור תעשיה מרחבי בתחום מחוז הצפון או מחוז הדרום, ובלבד שכולו או חלקו, נמצא מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600;

ואולם בנפת אשקלון – רק אזור תעשיה מרחבי בתחום רשות מקומית שבה רמה חברתית-כלכלית נמוכה לפי אשכול 1 עד 4; בפסקה זו, "אזור תעשיה מרחבי" – אזור תעשיה ששטחו, בהתאם לתכנית בניין עיר מאושרת המיועדת לתעשיה, 100 דונם לפחות;

(3) אזור תעשיה ביישוב מיעוטים ובלבד שכולו או חלקו נמצא מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600; בפסקה זו, "יישוב מיעוטים" – יישוב ש-80% לפחות מתושביו אינם יהודים לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

(4) שדרות ויישובי עוטף עזה; בפסקה זו, "יישובי עוטף עזה" – היישובים במועצות האזוריות שער הנגב, חוף אשקלון, שדות נגב ואשכול, שבתיהם, כולם או חלקם, שוכנים עד 7 קילומטרים מגדר המערכת המקיפה את רצועת עזה;

"אשכול" – דירוג הרמה החברתית-כלכלית לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"הפעלה מהותית", במפעל באזור מוטב – העסקת עובדים במפעל באזור מוטב שמספרם לא פחת מ-75% ממספר העובדים שהועסקו במפעל הנמכר בתקופה של שלוש שנים רצופות סמוך לפני מכירתו, לפי חישוב ממוצע שנתי, והכל לפי אישור מאת רואה חשבון, בטופס שקבע המנהל;

"מפעל" – מפעל תעשייתי כהגדרתו בסעיף 51 לחוק לעידוד השקעות הון, וכן מרכז לסיוע לוגיסטי או מוקד מענה טלפוני;

"מפעל באזור מוטב", "מפעל נמכר" – כמשמעותם בסעיף 49לח;

"עובד" – עובד המועסק במשרה מלאה במהלך שנה שלמה, ולעניין זה יימנה עובד המועסק במשרה חלקית או עובד המועסק בחלק מהשנה, באופן יחסי בהתאם לחלקיות המשרה או למשך עבודתו באותה שנה, לפי העניין;

"קרוב" – כהגדרתו בסעיף 19(4) והמונח "שליטה" בהגדרה האמורה יפורש לפי אותו סעיף;

"רשות מקומית מוטבת" – אחד מאלה, ובלבד שהרמה החברתית-כלכלית בו אינה עולה על אשכול 5;

(1) רשות מקומית שנמצאת באזור מוטב;

(2) יישוב במחוז הדרום או יישוב מיעוטים שבתיהם, כולם או חלקם, נמצאים מעל קו רוחב 710 או מתחת לקו רוחב 600;

(3) יישוב במחוז הצפון.

פטור ממס בהעברת מפעל לאזור מוטב (תיקון מס' 63) תשס"ח-2008

49לח. מכירה של זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל שאינו נמצא באזור מוטב (בפרק זה – מפעל נמכר), פטורה ממס עד לסכום הפטור כאמור בסעיף 49לט, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) המוכר רכש, עד סוף שנת המס 2009, זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל שנמצא באזור מוטב או שהם קרקע לבניית מפעל כאמור (בפרק זה – מפעל באזור מוטב) לחילוף הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר;

(2) המכירה התבצעה בתקופה שתחילתה ביו תחילתו של חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 63 – הוראת שעה), התשס"ח-2008, וסיומה בתום ארבע שנים מיום רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב;

(3) המפעל הנמכר שימש בייצור הכנסה לפי סעיף 2(1) לפקודה, במשך חמש שנים רצופות, לפחות, סמוך לפני מכירתו;

(4) רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב אינה מקרוב ומכירת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר אינה לקרוב;

(5) לא התקיימו לגבי המכירה הוראות סעיף 70 והיא אינה במסגרת שינוי מבנה כהגדרתו בסעיף 103 לפקודה;

(6) לא יאוחר מתום ארבע שנים מיום רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב התקיימה במפעל האמור הפעלה מהותית והיא המשיכה להתקיים בו במשך עשר שנים רצופות לפחות (בסעיף זה – תקופת ההפעלה המהותית);

(7) במהלך כל תקופת ההפעלה המהותית לא פחת שטחו של המפעל באזור מוטב מ-75% משטחו של המפעל הנמכר;

(8) בשלוש שנים האחרונות של תקופת ההפעלה המהותית הועסקו במפעל באזור מוטב שישים עובדים לפחות, לפי חישוב ממוצע שנתי, וכן 80% לפחות מכלל העובדים, בכל שנה, היו תושבי רשות מקומית מוטבת, והכל לפי אישור מאת רואה חשבון בטופס שקבע המנהל;

(9) הזכות במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב לא נמכרה במהלך כל תקופת ההפעלה המהותית;

(10) בהצהרה שהגיש המוכר, בהתאם להוראות סעיף 73(א), הוא הודיע על בחירתו בהחלת הוראות פרק זה;

(11) נקבעו בהסכם קיבוצי כמשמעותו בחוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957, ואם לא חל הסכם קיבוצי כאמור – בהסכם או בהסדר אחר, הוראות המסדירות את הזכויות של עובד המפעל הנמכר שסיים את עבודתו עקב העברת המפעל הנמכר, וכן הוראות המסדירות את שמירת הזכויות ותנאי העבודה, שהיו ערב העברת המפעל הנמכר, לעובד המפעל הנמכר שהמשיך בעבודתו במפעל באזור מוטב; אין בהוראה זו כדי לפגוע בזכויות עובדי המפעל הנמכר לפי כל דין.

הסכום הפטור (תיקון מס' 63) תשס"ח-2008

49לט. הסכום הפטור ממס לפי סעיף 49לח הוא הסכום הנמוך מבין אלה:

(1) הסכום המתקבל מצירוף של שווי הרכישה של הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב ושל כל ההוצאות כמפורט להלן שהוצאו עד למועד שבו היתה במפעל האמור הפעלה מהותית:

(א) הוצאות לבניית מבנה שישמש למפעל באזור מוטב;

(ב) הוצאות הקשורות במישרין לחילוף הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר בזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב;

(ג) הוצאות להכשרת כוח אדם שיועסק במפעל באזור מוטב;

(2) הסכום המתקבל ממכפלה של 337,500 שקלים חדשים, במספר העובדים שהם תושבי רשות מקומית מוטבת שהועסקו במפעל באזור מוטב בשלוש השנים האחרונות של תקופת ההפעלה המהותית, לפי חישוב ממוצע שנתי, והכל לפי אישור מאת רואה חשבון בטופס שקבע המנהל.

ייחוס ניכויים (תיקון מס' 63) תשס"ח-2008

49מ. יראו את יתרת סכום שווי המכירה של הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר לאחר הפחתת הסכום הפטור ממס לפי סעיף 49לט, כדמי מכר של זכות אחרת במקרקעין אשר שווי רכישתה הוא חלק יחסי משווי הרכישה של הזכות כולה במקרקעין שהם מפעל נמכר, כיחס בין חלק שווי המכירה המתייחס לזכות האחרת כאמור לבין מלוא שווי המכירה של הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר, ובהתאם לכך ייוחסו גם הניכויים והתוספות.

החזר מס ודחיית מס (תיקון מס' 63) תשס"ח-2008

49מא. (א) מוכר זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר, שהוראות פרק זה חלות עליו, חייב בתשלום מס כל עוד לא התקיימו כל התנאים המזכים בפטור ממס לפי פרק זה (בפרק זה – התנאים המזכים בפטור).

(ב) התקיימו כל התנאים המזכים בפטור, זכאי המכר להחזר המס ששילם ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א.

(ג) המנהל רשאי לקבוע כללים לעניין החזר המס ששולם כאמור בסעיף קטן (א), וכן לדחות את תשלום המס, כולו או חלקו, אם המוכר המציא ערובה, בדרך ובתנאים שקבע המנהל, להבטחת התשלום האמור.

(ד) התקיימו כל התנאים המזכים בפטור לאחר מועד המכירה ולאחר שחלפו ארבע שנים מיום שנעשתה השומה, תתוקן השומה, על אף האמור בסעיף 85.

שלילת פטור נוסף (תיקון מס' 63) תשס"ח-2008

49מב. התקיימו לגבי מכירת זכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר התנאים המזכים בפטור, לא יחולו הוראות פרק חמישי 3 ולא יראו את רכישת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל באזור מוטב כרכישת זכות חלופית לפי הוראות הפרק האמור.

הסמכה (תיקון מס' 63) תשס"ח-2008

49מג. שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לביצוע פרק זה, ובין השאר הוראות בעניינים אלה:

(1) החלת הוראות פרק זה, בתנאים שיקבע, באחד מאלה:

(א) במקרה שבו מכירת הזכות במקרקעין במקרקעין שהם מפעל נמכר היתה לקרוב, וזאת על אף הוראות פסקה (4) של סעיף 49לח;

(ב) במקרה שבו ההפעלה המהותית במפעל באזור מוטב לא התקיימה במשך עשר שנים רצופות לפחות, כאמור בפסקה (6) של סעיף 49לח, ובלבד שהיא התקיימה המשך חמש שנים רצופות לפחות, והופסקה לאחר התקופה האמורה בשל משבר כלכלי בענף שאליו משתייך המפעל באזור מוטב או בשל מצב ביטחוני מיוחד במקום הפעלתו; קבע שר האוצר כאמור, יחושב הסכום הפטור ממס לפי סעיף 49לט באופן יחסי בהתאם לתקופת ההפעלה המהותית;

(2) תנאים מיוחדים שצריכים להתקיים לגבי עובדים שהם תושבי רשות מקומית מוטבת כאמור בפסקה (8) של סעיף 49לח, לרבות תנאים בדבר גילם או מצבם המשפחתי או דרישה להיותם עולים חדשים; קביעה כאמור תיעשה לאחר התייעצות עם שר הרווחה והשירותים החברתיים ועם שר התעשיה המסחר והתעסוקה ובשים לב למידת השתלבותם של עובדים שמתקיימים לגביהם תנאים כאמור בשוק העבודה באזור המוטב.

פרק ששי: פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום

(תיקון מס' 8) תש"ם-1980

מכירה החייבת במס הכנסה (תיקון מס' 1) תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 1) תשכ"ה-1965

50. (א) מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד שהריווח מהן נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה תהא פטורה ממס.

(ב) הפטור לפי סעיף זה יינתן לאדם שימציא למנהל אישור בדרך שתיקבע בתקנות, כי הריווח מאותה מכירה או מאותה פעולה באיגוד נתון לשומה לפי פקודת מס הכנסה.

(תיקון מס' 3) תשכ"ח-1968

המנהל רשאי להתנות מתן האישור בתשלום מס הכנסה המגיע מאותו אדם, או במתן ערובה כדי הנחת דעתו של פקיד השומה להבטחת תשלום מס ההכנסה; ובלבד שלא יידרשו תשלום או ערובה כאמור בסכום העולה על 40% מהתמורה שנתקבלה בעד מכירת הזכות במקרקעין או הפעולה באיגוד שבשלה נדרש האישור; אם מבקש האישור הוא איגוד מקרקעין יחולו ההוראות כאמור גם לגבי מס ההכנסה המגיע מבעל זכויות באיגוד.

(תיקון מס' 8) תש"ם-1980

(ג) (בוטל).

הסכם למכירה (תיקון מס' 8) תש"ם-1980

51. בהסכם למכור זכות במקרקעין ישולם המס במועד שנקבע לפי סעיף 91 או בהתקיים אחת מאלה, לפי המאוחר:

(1) החזקת המקרקעין היא בידי הקונה או נתונה לפקודתו;

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(2) הקונה שילם או זיכה על חשבון המחיר את המתחייב למכור, בדרך של פקדון או בכל דרך אחרת, בסכום העולה על 50% מהמחיר לעניין מס רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור;

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

(3) המתחייב נתן יפוי כוח בלתי חוזר לקונה או לאדם אחר לרשום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו.

הסכם לעשות פעולה (תיקון מס' 8) תש"ם-1980

52. בהסכם לעשות פעולה באיגוד מקרקעין ישולם המס במועד שנקבע לפי סעיף 91 או בהתקיים אחת מאלה, לפי המאוחר:

(1) לרוכש את הזכות באיגוד הזכות לתפוס את מקרקעי האיגוד או חלק מהם או זכות להורות לאיגוד למסור את המקרקעין או חלק מהם למי שיורה;

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(2) הקונה שילם או זיכה, על חשבון המחיר, את המתחייב לעשות פעולה באיגוד, בדרך של פקדון או בכל דרך אחרת, בסכום העולה על 50% מהמחיר לעניין מס רכישה ו-40% מהמחיר לעניין מס שבח, או העמיד לפקודתו את הסכום האמור;

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

(3) המתחייב נתן יפוי כוח בלתי חוזר לרוכש או לאדם אחר לעשות את הפעולה באיגוד לטובת הרוכש או לפקודתו.

יפוי כוח לבצע מכירה

53. מתן יפוי כוח לאחר למכור לאדם שלישי זכות במקרקעין מטעם המרשה יהיה פטור ממס באחת מאלה -

(1) המרשה יכול לבטל את יפוי הכוח בכל עת;

(2) יפוי הכוח תקף לתקופה שאינה עולה על ששה חדשים;

(3) יפוי הכוח ניתן על ידי בעלי הזכות לאדם החייב לפעול לטובתם ולא להבטחת הזכות של מי שרכש זכות במקרקעין או מי שעומד לרכוש זכות כזו ואין המורשה רשאי ליהנות מתמורת המכירה - למעט שכר סביר והחזרת הוצאות שהוציא וחייב הוא למסרה בשלמותה למרשה, ויפוי הכוח אינו ניתן להעברה על ידיו;

(4) יפוי הכוח ניתן לבורר לשם הבטחת ביצוע פסק דינו.

העברת שליטה פטורה ממס

54. (א) הענקת שליטה לאדם באיגוד על ידי בעל זכות באיגוד תהיה פטורה ממס אם נתקיימו בה כל אלה:

(1) הענקת שליטה באיגוד כאמור היא לפעול לטובת בעל הזכות באיגוד ולמי שהוענקה השליטה אין שום זכות ליהנות במישרין או בעקיפין, מנכסי האיגוד או מהכנסותיו בשל אותה הענקה, למעט זכות לשכר סביר ולהחזרת הוצאות שהוציא;

(2) מי שהוענקה לו השליטה באיגוד כאמור איננו יכול להעבירה לאחר ומי שהעניק את השליטה יכול לחזור ולנטלה.

(ב) מי שהוענקה לו השליטה חייב להודיע למנהל על כל שינוי שחל בזכויותיו של נותן השליטה תוך שלושים יום מיום שנודע לו על כך.

מניעת מס כפל

55. מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד תהיה פטורה ממס אם בעד מכירת אותה זכות לאותו קונה או בעד עשיית אותה פעולה שולם בעבר מס, והמוכר או עושה הפעולה, לא הפך להיות שוב בעל הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד בה נעשתה הפעולה לאחר המכירה או הפעולה הראשונה.

פטור מאגרת העברת מקרקעין

56. שולמה תוספת מס לפי סעיף 9(א) על רכישת זכות במקרקעין, לא תשולם אגרת העברת מקרקעין והתוספת המשתלמת לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט- 1959, בזמן הרישום של הזכות האמורה בפנקס המקרקעין על שם האדם ששילם את התוספת.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

57. (בוטל).

(תיקון מס' 1) תשכ"ה-1965

58. (בוטל).

פעולות באיגוד שנקבעו

59. סוגי פעולות בסוגי איגודים שנקבעו על ידי שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יהיו פטורים ממס.

מכירה למדינה לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים

60. מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה, למדינה, לרשות מקומית, לקרן הקיימת לישראל, או לקרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל - תהיה פטורה ממס.

מוסדות ציבור

61. (א) מכירת זכות במקרקעין ללא תמורה למוסדות ציבור פטורה ממס.

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

(ב) מכירת זכות במקרקעין בידי מוסד ציבורי -

(1) אם המקרקעין שהזכות בהם נמכרת היו בידי המוסד במשך תקופה של שנה לפחות, ושימשו במישרין את המוסד במשך תקופה של 80% לפחות מהתקופה שהזכות במקרקעין היתה בידיו - תהא פטורה ממס;

(2) אם המקרקעין שהזכות בהם נמכרת שימשו במישרין את המוסד במשך תקופה קצרה מ- 80% מהתקופה שהזכות במקרקעין היתה בידי המוסד, או שלא שימשו אותו כלל -

(א) כשהזכות במקרקעין היתה בידי המוסד במשך תקופה שאינה פחותה משנה ואינה עולה על ארבע שנים - יינתן פטור יחסי מהמס, שהוא כיחס שבין התקופה שבה שימשו המקרקעין במישרין את המוסד לבין כל התקופה שהזכות היתה בידיו;

(ב) כשהזכות במקרקעין היתה בידי המוסד במשך תקופה העולה על ארבע שנים - יינתן פטור של מחצית המס, ואם המקרקעין שימשו במישרין את המוסד - יינתן, בנוסף לפטור האמור, גם פטור על חלק יחסי מהמחצית השניה של המס, שהוא כיחס שבין התקופה שבה שימשו המקרקעין במישרין את המוסד לבין כל התקופה שהזכות היתה בידיו.

(ג) מכר מוסד את הזכות במקרקעין שרכישתם היתה פטורה ממס לפי סעיף קטן (א) תוך חמש שנים מיום שרכשה, יהא המוכר חייב גם במס אשר האדם שממנו נרכשה הזכות היה פטור ממנו על פי הוראות הסעיף הקטן האמור.

(ד) לענין סעיף זה, "מוסדות ציבור" - מוסדות לדת, לתרבות, לחינוך, למדע, לבריאות, לסעד או לספורט או למטרה ציבורית אחרת ושאינם מיועדים להפקת רווחים, שנקבעו לענין זה על-ידי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

(ה) מוסד ציבורי שנקבע לענין סעיף 46(א) לפקודת מס הכנסה, יראוהו כאילו נקבע גם לענין סעיף קטן (ד).

מתנות לקרובים (תיקון מס' 26) תשנ"ד-1994 (תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

62. (א) מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באיגוד ללא תמורה מיחיד לקרובו – יהיו פטורים ממס; לעניין זה, "קרוב" – קרוב כאמור בפסקאות (1) ו-(2) להגדרה "קרוב" שבסעיף 1, וכן אח או אחות, לגבי זכות שקיבלו מהורה או מהורי הורה בלא תמורה או בירושה.

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013

(ב) (בוטל).

פטור על ויתור וללא תמורה

63. ויתור על זכות ללא תמורה - פטור ממס.

פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין

64. הפקעה של זכות במקרקעין, שתמורתה ניתנה כפיצוי רק זכות במקרקעין - תהא פטורה ממס.

פטור בהחלפות מסריימות (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984 (תיקון מס' 49) תשס"ב-2002

65. החלפת מקרקעין בשל צו רשות מוסמכת שניתן על פי כל דין, שהוראות סעיף 67 אינן חלות לגביה כשלא שולם גם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף - תהא פטורה ממס; שולם סכום הפרש כאמור - יראו את המוכר לענין חישוב השבח והמס כמוכר חלק יחסי מהזכות במקרקעין שנתן, שהוא כיחס שבין סכום ההפרש האמור, לבין כל התמורה שקיבל בעד הזכות במקרקעין שנתן.

פטור בחלוקת קרקע למתיישבים

66. מכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקת מקרקעין המשמשים למטרה חקלאית, ושעובדו על- ידי חברי אגודה שיתופית חקלאית במשותף, לחברי אותה אגודה בהתאם לזכויותיה בה וללא תמורה נוספת - פטורה ממס.

פטור באיחוד וחלוקה (תיקון מס' 49) תשס"ב-2002 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

67. (א) על מכירת זכות במקרקעין, שהיא חלוקת מקרקעין בין כל בעליה המשותפים או שהיא איחוד מקרקעין, יחולו הוראות אלה:

(1) לא שולם סכום הפרש בכסף או בשווה כסף (להלן - סכום הפרש) - פטורה המכירה ממס;

(2) שולם סכום הפרש - פטורה המכירה ממס, למעט מכירת הזכות שבשלה שולם סכום ההפרש.

(ב) בסעיף זה -

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

"איחוד מקרקעין" –

(1) איחוד חלקות גובלות או חלקות רצופות לשם תכנונן מחדש, לרבות איחוד חלקות כאמור לפי תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(תיקון מס' 58) תשס"ז-2007

(2) מכירה של חלק מזכות במקרקעין שתמורתה היא בניה על יתרת המקרקעין בחלקות גובלות או בחלקות רצופות;

"הזכות שבשלה שולם סכום הפרש" - החלק היחסי מהזכות במקרקעין שנתן המוכר, שהוא כיחס שבין סכום ההפרש שקיבל המוכר, לבין הסכום הכולל של שווי הזכות במקרקעין שקיבל המוכר עקב איחוד המקרקעין או חלוקת המקרקעין, בתוספת סכום ההפרש שקיבל המוכר.

פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית

68. שר האוצר רשאי לפטור ממס חליפין - ללא תמורה נוספת - של מקרקעין המשמשים לעיבוד חקלאי, בין חברי אגודה שיתופית חקלאית מקומית, הנעשים

על פי החלטת האגודה, אם אישר שר החקלאות שהחליפין דרושים לשיפור העיבוד החקלאי.

העברה מסויימת של זכות מנאמן

69. (א) מכירה של זכות במקרקעין והעברת זכות באיגוד, מנאמן לנהנה, יהיו פטורות ממס.

(ב) לענין סעיף זה -

"נאמן" - אדם המחזיק בשמו הוא בשביל פלוני בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד;

"נהנה" - אדם שבשבילו מוחזקת הזכות האמורה.

(ג) לא יוכר אדם כנאמן לצורך סעיף זה אלא אם מסר הודעה לפי סעיף 73(ו), 74 או 119, הכל לפי הענין, ולא יינתן הפטור אלא לגבי העברה לנהנה שעליו נמסרה הודעה כאמור.

פטור מותנה למכירות מסויימות לאיגודים (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

70. (א) מכירת זכות במקרקעין לאיגוד על ידי בעלי זכויות באותו איגוד בתמורה להקצאה בלבד, באותו איגוד תהיה פטורה ממס אם -

(1) אותו איגוד הוא איגוד מקרקעין, או - מיד לאחר שרכש את המקרקעין - הפך להיות איגוד מקרקעין;

(2) הזכויות באיגוד מוקנות למי שמכר לאיגוד את הזכויות במקרקעין באותה מידה שבה היו לו זכויות במקרקעין שנמכרו לאיגוד;

(3) (נמחקה);

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(4) ייעודה של הזכות במקרקעין לא שונה למלאי עסקי בעת המכירה לאיגוד;

(תיקון מס' 39) תשנ"ז-1997

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(5) היחס שבין שווי הזכויות באיגוד שהוקצו, לבין שווי כלל הזכויות באיגוד מיד לאחר ההקצאה, הוא כיחס שבין השווי של הזכות במקרקעין שנמכרה, לשווי האיגוד מיד לאחר המכירה.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ב) בסעיף זה, "הקצאה" – כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1.

העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

71. (א) מכירת זכות במקרקעין של איגוד (בסעיף זה - האיגוד המתפרק) וכן הקניית זכות באיגוד של איגוד מתפרק תהיה פטורה ממס, אם נתמלאו כל אלה:

(1) המכירה או הפעולה באיגוד נעשו אגב פירוק האיגוד המתפרק;

(2) לא ניתנה תמורה בעד הזכות;

(3) הזכויות במקרקעין או הזכויות באיגוד הוקנו לבעלי הזכות באיגוד המתפרק באותה מידה שבה היו להם זכויות באיגוד המתפרק;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(4) (נמחקה);

(תיקון מס' 39) תשנ"ז-1997

(5) ייעודה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד לא שונה למלאי עסקי, בעת המכירה או הקניה, לפי הענין;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(6) בתקופה שקדמה לפירוק לא היתה באיגוד המתפרק הקצאה מטיבה;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(7) הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד לא נרכשו בידי האיגוד בתקופה שקדמה לפירוק.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), בפירוק איגוד אשר הפך לאיגוד מקרקעין ביום כ"א בחשון התשס"ב (7 בנובמבר 2001) או לאחריו יחולו הוראות סעיף 93 לפקודה.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי איגודי מקרקעין נוספים שעליהם יחולו הוראות סעיף קטן (ב), וכן את התיאומים הנדרשים בשל קביעה כאמור.

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ד) בסעיף זה –

"הקצאה" – כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1;

"הקצאה מטיבה" – הקצאה, אחת או יותר, למעט הקצאה במועד התאגדותו של איגוד, שמתקיימים לגביה שניים אלה:

(1) ההקצאה היא לבעלי זכויות באיגוד, או למי שאינו בעל זכויות באיגוד ואשר בשל ההקצאה כאמור היה לבעל זכויות בו, במישרין או

בעקיפין;

(2) בעקבות ההקצאה שונו זכויותיהם של בעלי הזכויות באיגוד, כולם או חלקם, במישרין או בעקיפין, בשיעור של 10% או יותר;

"התקופה שקדמה לפירוק" – תקופה של ארבע שנים שסיומה ביום שבו הוחל בפירוק האיגוד המתפרק.

רווח נוסף בפירוק (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

71א. (א) הועברה זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בפטור ממס לפי הוראות סעיף 71, יחויב בעל המניות שקיבל את הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין כאמור, במס מיוחד על הרווח הנוסף, אם הודיע על רצונו להתחייב במס בהצהרה שהגיש למנהל לפי סעיף 73 על העברת הזכות לידיו.

(ב) לא הודיע בעל המניות על רצונו להתחייב במס כאמור בסעיף קטן (א) או שלא שילם את המס המיוחד בשל הרווח הנוסף במועד האמור, יחויב במס על הרווח הנוסף במועד מכירתה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין שהעברתה אליו היתה פטורה ממס לפי סעיף 71, נוסף על המס החל על השבח כאמור בחוק זה.

(תיקון מס' 56) תשס"ה-2005

(ג) שיעור המס שיחול על הרווח הנוסף הוא השיעור שהיה חל אילו היה הרווח הנוסף מתקבל כדיבידנד לפי סעיפים 125ב(1) או (2) או 126(ב) או (ג) לפקודה, או בשיעור שהיה חל אילו היו רואים ברווח הנוסף רווחים ראויים לחלוקה לפי סעיף 94ב לפקודה, לפי הענין.

(ד) נמכרה הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד מקרקעין כאמור בסעיף קטן (א) בפטור ממס, לא יחולו לגבי הרווח הנוסף פטור ממס, כולו או חלקו, או דחיית מס, למעט פטור ממס לפי סעיפים 60, 61, 64, 65, 67 עד 69 ו-71; חל פטור כאמור בסעיף קטן זה, יחולו הוראות סעיף קטן (ב) במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בידי מי שקיבל אותה מהמוכר.

(ה) (1) היה למוכר כאמור בסעיף קטן (ב) הפסד במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, רשאי המוכר לקזז הפסד כאמור בהתאם להוראות הפקודה או כנגד הרווח הנוסף, לפי בחירתו.

(2) היה הרווח הנוסף בסכום שלילי, יראוהו כניכוי שיותר במכירת זכות במקרקעין, לצורך הוראות חוק זה או כהפסד לצורך הוראות הפקודה; הוראות סעיף 33 לפקודה לא יחולו לענין הפסד כאמור בפסקה זו.

(ו) בסעיף זה –

"בעל מניות" – בעל הזכות באיגוד שקיבל זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין בפטור ממס לפי סעיף 71;

"המחיר המקורי של המניות" – המחיר המקורי של המניות בהפחתת המחיר המקורי של המניות כשהוא מוכפל ביחס שבין התמורה שהתקבלה במכירת המניות לפי סעיף 93(א)(3) לפקודה, אם היתה כזו, לבין הסכום המתקבל מצירוף התמורה שהתקבלה כאמור ושוויה של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, כפי שהיתה ביום שבו הוחל בפירוקו של האיגוד;

"מחיר מקורי", "תמורה" – כהגדרתם בסעיף 88 לפקודה;

"יתרת שווי רכישה מתואמת" – כהגדרתה בסעיף 47; לענין הגדרה זו, יראו את שווי הרכישה כפי שנקבע לפי סעיף 31;

"רווח נוסף" – ההפרש שבין יתרת שווי הרכישה המתואמת של הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד המקרקעין, לפי הענין, כפי שהיתה במועד שבו הוחל בפירוקו של האיגוד, כשהיא מתואמת ליום המכירה, לבין המחיר המקורי של המניות כשהוא מתואם ליום המכירה.

פטור לרשות הפתוח וכו'

72. מכירת זכות במקרקעין על ידי -

רשות מקומית;

רשות הפתוח;

הקרן הקיימת לישראל;

הימנותא בע"מ, כל עוד היא בשליטה של הקרן הקימת לישראל;

תהיה פטורה ממס.

שלילת פטור לדירה בבנין להשכרה (תיקון מס' 20) תשנ"ב-1992 (תיקון מס' 33) תשנ"ו-1996 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

72א. על אף האמור בכל דין, מכירת דירה בידי מי שהיה זכאי להטבות בשלה לפי פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, למעט סעיף 53ג1 שבו, או לפי חוק מס הכנסה (עידוד להשכרת דירות) (הוראת שעה ותיקוני חוק), תשמ"א-1981, והכל בבנין שבנייתו נגמרה אחרי כ"ד בטבת תשמ"א (31 בדצמבר 1980), למעט לפי סעיף 2 שבו, לא יחול לגביה פטור ממס או דחיית מס.

שלילת פטור לזכות במקרקעין שנתקבלה אגב פירוק איגוד (תיקון מס' 37) תשנ"ז-1997 (תיקון מס' 51) תשס"ב-2002

72ב. (א) נמכרה בפטור ממס זכות במקרקעין לבעל זכות באיגוד אגב פירוק האיגוד, לפי הוראות סעיף 71, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין והמוכר, הזכאי לפטור ממס במכירתה לפי הוראות פרק חמישי 1, ביקש פטור, יחויב המוכר, על אף הוראות הפרק האמור, במס כאמור בסעיף קטן (ב); לענין זה -

"מוכר" - מי שהיה בעל זכות באיגוד ורכש את הזכות במקרקעין אגב פירוק האיגוד, או מי שיום הרכישה שנקבע לגביו הוא יום הרכישה שהיה נקבע לבעל הזכות באיגוד אילו הוא היה מוכר את הזכות במקרקעין;

"איגוד" - למעט איגוד שהיה איגוד מקרקעין במשך כל התקופה שמיום תחילת פעילותו או מיום ח' בטבת תשמ"ה (1 בינואר 1985), לפי המאוחר, ועד ליום פירוקו.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(א1) נמכרה בפטור ממס זכות במקרקעין על ידי איגוד לבעל זכות באיגוד אגב פירוק האיגוד לפי הוראות סעיף 71, כאשר המקרקעין האמורים הגיעו לאיגוד בפטור ממס לפי חלק ה'2 לפקודה, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין, והמוכר הזכאי לפטור ממס במכירתה לפי הוראות פרק חמישי 1 ביקש פטור ממס, יחויב המוכר, על אף הוראות הפרק האמור, במס כאמור בסעיף קטן (ב); לענין זה, "מוכר" - כהגדרתו בסעיף קטן (א).

(ב) המס שבו יחויב המוכר לפי הוראות סעיף קטן (א) הוא המס שהיה חל במועד מכירת הזכות במקרקעין לבעל הזכות באיגוד אגב פירוק האיגוד, אילו המכירה היתה חייבת במס או המס שהיה חל לפי הפקודה, אילו הועברה זכות כאמור כדיבידנד מיד לפני תחילת הפירוק, לפי הגבוה מביניהם, והכל בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, עד ליום התשלום בפועל.

(תיקון מס' 61) תשס"ח-2008

פרק שישי 1: מס מכירה

(בוטל)

(תיקון מס' 61) תשס"ח-2008

72ג. עד 72יא. (בוטלו).

פרק שביעי: הצהרות ושומה

הצהרות (תיקון מס' 70) תשע"א-2011 (תיקון מס' 89) תשע"ז-2016

73. (א) המוכר זכות במקרקעין ימסור למנהל, בתוך 30 ימים מיום המכירה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

(1) פרטי הזכות;

(2) פרטי העסקה;

(3) התמורה בעד מכירת הזכות ותאריך מכירתה;

(4) התמורה בעד רכישת הזכות ותאריך רכישתה;

(5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח;

(6) סכום המס המגיע ודרך חישובו;

(7) זכאות לפטור או להנחה מהמס החל.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011 (תיקון מס' 89) תשע"ז-2016

(ב) העושה פעולה באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, בתוך 30 ימים מיום עשיית הפעולה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

(1) הפעולה שנעשתה;

(2) תאריך עשיית הפעולה;

(3) התמורה בעד הפעולה;

(4) התמורה בעד רכישת הזכות באיגוד ותאריך רכישתה;

(5) הניכויים והתוספות שהוא תובע לעניין חישוב השבח;

(6) סכום המס המגיע ודרך חישובו;

(7) זכאות לפטור מהמס החל;

להצהרה יצורף מאזן של איגוד המקרקעין לסוף השנה שלפני יום עשיית הפעולה, ככל שהאיגוד חייב בעריכתו.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011 (תיקון מס' 89) תשע"ז-2016

(ג) הרוכש זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין ימסור למנהל, בתוך 30 ימים מיום הרכישה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

(1) פרטי הזכות;

(2) פרטי העסקה;

(3) התמורה בעד הזכות;

(4) סכום המס המגיע, אם מגיע, ודרך חישובו;

(5) זכאות לפטור מהמס החל;

(6) פרטי כלל הזכויות במקרקעין וכלל הזכויות באיגודי מקרקעין שבידי האיגוד ושוויים;

(תיקון מס' 92) תשע"ח-2018

(7) פרטים כאמור בסעיף 30 לחוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(ד) מוכר, עושה פעולה או רוכש כאמור, לפי העניין, שלא פירט בהצהרתו את כל הפרטים הנדרשים לפי סעיפים קטנים (א) עד (ג), לפי העניין, יראוהו, לעניין סעיף 82, כאילו לא הגיש הצהרה; הוראה זו לא תחול אם שוכנע המנהל כי הפרטים האמורים אינם מצויים בידיעת המצהיר; עושה פעולה שלא צירף להצהרתו מאזן של איגוד המקרקעין כאמור בסעיף קטן (ב), יראוהו, לעניין סעיף 82, כאילו לא הגיש הצהרה, זולת אם יגיש מאזן כאמור במועד אחר שהתיר לו המנהל או אם האיגוד הגיש מאזן כאמור לפי הוראות סעיף 75(א).

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(ד1) הוראות סעיפים קטנים (א)(1) עד (3), (ג)(1) עד (3) ו-(ד), יחולו על המדינה.

(ה) כל הרושם לפי דין פעולה באיגוד מקרקעין או זכות באיגוד, יודיע למנהל על כל פעולה או זכות שרשם, תוך שלושים יום מיום הרישום.

(ו) כל אדם המחזיק בשמו הוא בשביל פלוני בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, וכן כל אדם המחזיק ביפוי כוח לרישום זכות במקרקעין על שם הקונה או לפקודתו, יודיע למנהל, על אף האמור בכל דין, על כל מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין שכתוצאה ממנה הוא יחזיק באותה זכות או יפוי הכוח בשביל אדם אחר, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההודעה על אותה מכירה או פעולה, אלא אם אותה מכירה או פעולה אינן עשויות להיות חייבות במס לפי חוק זה; אין האמור בזה בא לגרוע מהחובה לפי סעיף קטן (א).

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(ז) (בוטל).

הודעה על נאמנות (תיקון מס' 69) תשע"א-2011

74. כל אדם הרוכש בשמו הוא בשביל פלוני זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, יודיע למנהל, בטופס שקבע המנהל, תוך שלושים יום מיום הרכישה, כי רכש את הזכות בשמו הוא בשביל אחר, ומשיודיע כך יראו אותו כנאמן לענין סעיף 69.

הצהרות על ידי איגוד או על ידי בעלי הזכויות בו (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005 (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

75. (א) נעשתה פעולה באיגוד מקרקעין, ימסור האיגוד למנהל, יחד עם ההצהרה שעושה הפעולה או רוכש הזכות באיגוד חייב למסרה לפי סעיף 73(ב) או (ג) ונוסף עליה, הצהרה שבה יפרט את כל אלה:

(1) זכויותיו במקרקעין וזכויותיו באיגוד מקרקעין אחר;

(2) תיאור סוגי הזכויות באיגוד;

להודעה יצורף מאזן של האיגוד לסוף השנה שלפני יום עשיית הפעולה או יום רכישת הזכות באיגוד, לפי העניין, ככל שהאיגוד חייב בעריכתו.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(ב) (בוטל).

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

(ג) היתה הקצאה באיגוד מקרקעין, כמשמעותה בהגדרה "פעולה באיגוד" שבסעיף 1, ימסרו האיגוד ובעלי הזכויות בו, למנהל, בתוך 30 ימים מיום ההקצאה, הודעה על כך, בטופס שקבע המנהל לענין זה לפי הוראות סעיף 112.

הודעה על עסקה מותנית בתנאי עתידי (תיקון מס' 69) תשע"א-2011

75א. נעשתה עסקה שיום המכירה שלה נקבע לפי הוראות סעיף 19(3א), ימסרו הצדדים למנהל, בתוך 30 ימים מהיום שהיה נקבע כיום המכירה אילולא היו חלות הוראות סעיף 19(3א), הודעה על ביצוע העסקה, בטופס שקבע המנהל.

מועד הודעה כשתנאי של פטור חדל להתקיים
(תיקון מס' 8) תש"ם-1980

76. חדל להתקיים במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד, תנאי הדוחה את מועד תשלום המס לפי סעיפים 51 או 52, יודיעו על כך הצדדים להסכם למנהל, תוך 14 יום מיום שחדל התנאי להתקיים.

הגשה באופן מקוון
(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013
(תיקון מס' 84) תשע"ו-2015
(תיקון מס' 101) תשפ"ג-2023

76א. (א) בסעיף זה –

"הגשה באופן מקוון" – הגשת דוח, מסמך או טופס, באמצעות מסר אלקטרוני;

"חוק חתימה אלקטרונית" – חוק חתימה אלקטרונית, התשס"א-2001;

"מסר אלקטרוני" – כהגדרתו בחוק חתימה אלקטרונית.

(תיקון מס' 84) תשע"ו-2015
(תיקון מס' 101) תשפ"ג-2023

(ב) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע כי הצהרות, מסמכים או טפסים שיש להגיש למנהל לפי חוק זה (בסעיף זה – הצהרות וטפסים), יוגשו באופן מקוון, וכן את סוגי החייבים בדיווח שיהיו פטורים מחובת הגשה באופן מקוון, ורשאי הוא לקבוע בדרך האמורה מקרים שבהם מי שלא הגיש הצהרות וטפסים באופן מקוון כפי שקבע יראו אותו כמי שלא הגיש הצהרות וטפסים לעניין ההוראות לפי חוק זה.

(תיקון מס' 84) תשע"ו-2015

(ג) המנהל רשאי לקבוע כללים לגבי הגשה באופן מקוון, בעניינים אלה:

(1) הליכי הזיהוי לצורך ההגשה;

(2) אופן ההגשה;

(3) הארכת מועד ההגשה;

(4) הטפסים והמסרים האלקטרוניים שיש להשתמש בהם לצורך ההגשה.

(תיקון מס' 84) תשע"ו-2015

(ד) על אף האמור בסעיף 2(א) לחוק חתימה אלקטרונית, יראו דוח, מסמך או טופס שהוגשו באופן מקוון בהתאם לכללים שקבע המנהל לפי סעיף זה, כאילו נחתמו.

פטור מהצהרות בעסקאות מסויימות

77. שר האוצר רשאי בתקנות לפטור מחובת מסירת הצהרות לפי חוק זה, סוגי מכירות של זכויות במקרקעין או סוגי פעולות באיגוד מקרקעין, הפטורים ממס לפי חוק זה.

שומה במכירת זכות במקרקעין או בפעולה באיגוד מקרקעין
(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

78. (א) נמסרה למנהל הצהרת מוכר או עושה פעולה לפי סעיף 73(א) או (ב), יראו את ההצהרה כקביעת שבח בידי אותו אדם (להלן – שומה עצמית), והמנהל ישלח למוסר ההצהרה, בתוך 20 ימים מיום שנמסרה לו ההצהרה, הודעה בדבר סכום המס שמוסר ההצהרה חייב בו לפי ההצהרה; דין הודעה כאמור כדין שומה שנמסרה לגביה הודעת שומה לפי סעיף 86.

(ב) המנהל רשאי, בתוך שמונה חודשים מיום שנמסרה לו ההצהרה, לבדוק אותה ולעשות אחת מאלה:

(1) לאשר את השומה העצמית;

(2) אם יש לו טעמים סבירים להניח שההצהרה אינה נכונה – לקבוע לפי מיטב שפיטתו כאמור בסעיף 79א, את יום המכירה, שווי המכירה, יום הרכישה, שווי הרכישה, סכום השבח, התוספות, הפטורים המותרים מהשבח על פי כל דין והמס החל; שומה לפי פסקה זו יכול שתיעשה בהתאם להסכם שנערך עם המוכר או עושה הפעולה, לפי העניין;

(3) אם שוכנע שנפלה בשומה כאמור בפסקה (1) או (2) טעות חשבון – לתקנה, ביוזמתו או לבקשת המוכר או עושה הפעולה; תיקן המנהל כאמור שומה שאושרה לפי פסקה (1), יוסיפו לראות בה שומה עצמית.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו, בשינויים המחויבים, גם על הצהרת רוכש זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, לפי סעיף 73(ג).

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

79. (בוטל).

הנמקה במיטב השפיטה ומתן זכות טיעון
(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

79א. (א) נעשתה שומה לפי מיטב השפיטה לפי סעיף 78(ב)(2) או (ג), יפרט המנהל, נוסף על הנימוקים לאי-אישור השומה העצמית, את הדרך שלפיה נעשתה

השומה.

(ב) לא תיעשה שומה לפי מיטב השפיטה כאמור בסעיף קטן (א), בלי שניתנה למוכר, לעושה הפעולה או לרוכש, לפי העניין, הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו.

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

80. (בוטל).

הודעה על חיוב במס באיגוד
(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

81. הוברר למנהל כי פעולה באיגוד שנמסרה עליה הודעה לפי סעיף 16(ג) או לפי סעיף 75(ג) היא פעולה באיגוד מקרקעין שחייבים עליה במס, יודיע על כך לעושה הפעולה ולמי שהוקנתה לו הזכות באיגוד באותה פעולה, ומי שנמסרה לו הודעה כאמור יהא חייב במסירת הצהרות למנהל כאמור בסעיפים 72ח, 73 ו-75 כאילו עשו את הפעולה ביום שנמסרה להם הודעת המנהל לפי סעיף זה.

שומה כשלא נמסרה הצהרת המוכר או הרוכש
(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

82. לא נמסרה למנהל הצהרת המוכר או עושה פעולה באיגוד, או הצהרת הרוכש והמנהל סבור שאדם פלוני חייב בתשלום מס, רשאי המנהל לדרוש את מסירת ההצהרה ומשלא נענה רשאי הוא לקבוע לפי מיטב שפיטתו את יום המכירה, שווי המכירה, יום הרכישה, שווי הרכישה, סכום השבח ואת המס שאותו אדם חייב בו.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

83. (בוטל).

סמכות להתעלם מעסקאות מסוימות
(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

84. סבור המנהל כי עיסקה פלונית או פעולה פלונית באיגוד, המפחיתה או העלולה להפחית את סכום המס העשוי להשתלם על ידי אדם פלוני, או למנוע תשלום מס, היא מלאכותית או בדויה, או כי אחת ממטרותיה העיקריות של עסקה פלונית היא הימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה, רשאי הוא להתעלם מהן ולשום את המס המגיע לפי זה. הימנעות ממס או הפחתת מס, ניתן לראותן כבלתי נאותות אפילו אינן נוגדות את החוק.

תיקון שומה
(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

85. (א) המנהל רשאי, בין ביזמתו ובין לפי דרישת מי ששילם מס, לתקן שומה שנעשתה לפי סעיף 78(ב) או (ג) או לפי סעיף 82, תוך ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין, בכל אחד מהמקרים האלה:

(1) נתגלו עובדות חדשות העשויות, לבדן או ביחד עם החומר שהיה בידי המנהל, בעת עשיית השומה, לחייב במס או לשנות את סכום המס;

(2) המוכר מסר הצהרה בלתי נכונה שהיה בה כדי לשנות את סכום המס או למנוע תשלום מס;

(3) נתגלתה טעות בשומה.

(תיקון מס' 17) תשמ"ז-1986

(ב) הורשע מוכר זכות במקרקעין, עושה פעולה באיגוד מקרקעין, רוכש זכות במקרקעין או רוכש זכות באיגוד מקרקעין, בעבירה לפי סעיף 98, או הוטל עליו כופר כסף לפי סעיף 101, רשאי המנהל לפעול כאמור בסעיף קטן (א), בתוך התקופה המסתיימת בתום שנה מיום ההרשעה או מיום תשלום הכופר, לפי העניין, או עד תום התקופה הקבועה בסעיף קטן (א), לפי המאוחר.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

תיקון שומה בשינויי מבנה
(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005
(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

85א. התקיימו התנאים המזכים בפטור ממס לפי חלק ה2 לפקודה, לאחר שחלפו ארבע שנים מיום שאושרה כשומה עצמית או מיום שנקבעה שומה לפי מיטב השפיטה, לפי העניין, יתקן המנהל את השומה, על אף האמור בסעיף 85.

הודעות שומה
(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

86. אישר המנהל שומה עצמית או שעשה שומה לפי פרק זה, ימסור לחייב בתשלום המס הודעת שומה, בה יפורטו הניכויים והתוספות שהותרו, שווי הרכישה, שווי המכירה, וסכום המס.

פרק שמיני: השגה וערעור

השגה (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

87. (א) היה אדם חולק על השומה רשאי הוא לבקש מהמנהל, בהודעת השגה, בכתב, לחזור ולעיין ולשנות את השומה; בקשה כאמור תפרש את הנימוקים להשגה על השומה, את סכום המס הנובע מהם ואת דרך חישובו (להלן – סכום המס שאינו שנוי במחלוקת), ותוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו הודעת השומה; הוכח להנחת דעתו של המנהל שהאדם החולק על השומה היה מנוע מלהגיש את הבקשה בתוך המועד האמור משום שנעדר מן הארץ או היה חולה או מכל סיבה סבירה אחרת, רשאי הוא להאריך את המועד ככל שנראה סביר לפי הנסיבות.

(ב) לא הגיש אדם הצהרה לפי הוראות סעיף 73 והוצאה לו שומה לפי סעיף 82, יראו כהשגה על אותה שומה רק הצהרה מפורטת, כאמור בסעיף 73, שהגיש לגבי העסקה או הפעולה.

(ג) בא המשיג על השומה שנערכה לו לידי הסכם עם המנהל, תתוקן השומה לפי זה ותומצא לו הודעה על המס שעליו לשלם.

(ד) המנהל ייתן למשיג את החלטתו המנומקת בכתב בתוך שמונה חודשים מיום שנמסרה לו הודעת ההשגה או בתוך 30 ימים מיום שאישר כי המשיג המציא את כל המסמכים והפרטים שנדרש להמציאם, לפי המאוחר; המנהל יהיה רשאי, מטעמים מיוחדים, להאריך את התקופה האמורה עד תום שנה מהיום שנמסרה לו הודעת ההשגה.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), על השגה שהוגשה על שומה שהוצאה לפי סעיף 82, ייתן המנהל למשיג את החלטתו בתוך 12 חודשים מיום שקיבל את ההצהרה המפורטת כאמור בסעיף קטן (ב).

(ו) לא נתן המנהל את החלטתו למשיג במהלך התקופה האמורה בסעיפים קטנים (ד) או (ה), לפי העניין, לרבות תקופה שהוארכה, יראו את ההשגה כאילו התקבלה.

(ז) לא יחליט המנהל לדחות את ההשגה, כולה או חלקה, בלי שניתנה למשיג הזדמנות סבירה להשמיע את טענותיו.

החלטה בהשגה (תיקון מס' 41) תשנ"ח-1997

87א. מי שערך את השומה לא יחליט בהשגה עליה.

88. הרואה עצמו מקופח בהחלטת המנהל רשאי, תוך שלושים יום מיום שנמסרה לו ההחלטה, לערור עליה לפני ועדת ערר, ובין היתר לערור על כל החלטה של המנהל בהשתמשו בשיקול הדעת הניתן לו בחוק זה.

ועדת ערר (תיקון מס' 19) תשנ"ב-1992

89. (א) שר המשפטים ימנה לענין סעיף 88 ועדות ערר של שלושה כל אחת והם: שופט שיהא יושב ראש הועדה, ושני חברים שלפחות אחד מהם הוא נציג הציבור.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(ב) הוועדה רשאית לאשר את השומה, להפחיתה, להגדילה, לבטלה או להחליט בדרך אחרת כפי שתראה לנכון, ולצורך זה רשאית הועדה לדון לפי שיקול דעתה בכל דבר שהמנהל רשאי להחליט בו לפי חוק זה, לפי שיקול דעתו.

(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999

(ג) לועדה יהיו הסמכויות שאפשר להעניקן לפי סעיפים 5 ו-5א לפקודת ועדות חקירה, וכן רשאית הוועדה להטיל הוצאות, להיכנס או להרשות אדם אחר להיכנס, בכל עת סבירה לכל מקרקעין ולערוך בהם בדיקות ומדידות, וכן רשאית הועדה לדרוש מבעל הנכס או המחזיק בו או ממי שחייב במסירת הצהרה לפי סעיפים 72ח או 73(ד)–(ו) למסור לה כל ידיעה או מסמך הנמצאים ברשותו והדרושים לה למילוי תפקידיה.

ערעור לבית המשפט העליון (תיקון מס' 8) תש"ם-1980

90. על החלטתה של ועדת ערר ניתן לערער בבעיה משפטית לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, תוך 45 ימים מיום מתן ההחלטה, או אם ניתנה בהעדר המערער – מיום שנמסרה לו.

פרק תשיעי: תשלום המס וגבייתו

תשלום לאחר הודעה על סכום מס (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

90א. חייב במס שקיבל הודעה בדבר סכום המס שהוא חייב בו לפי סעיף 78(א), ישלם את המס המגיע ממנו בתוך 60 ימים מיום המכירה או מיום הפעולה באיגוד המקרקעין, לפי העניין, ואם חלים על המכירה סעיפים 51 או 52 – במועד למסירת

ההודעה לפי סעיף 76.

תשלום יתרת מס על פי שומה
(תיקון מס' 8) תש"ם-1980
(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

91. (א) נמסרה לאדם הודעת שומה לפי סעיף 86, חייב הוא, בתוך 15 ימים מיום מסירת הודעת השומה, לשלם את יתרת המס המגיעה ממנו לפיה; הגיש השגה לפי סעיף 87 – ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת בתוך 30 ימים מיום מסירת ההודעה כאמור.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(ב) נמסרה לאדם החלטה בהשגה לפי סעיף 87, ישלם את סכום המס המגיע ממנו לפיה בתוך 15 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה; הגיש ערר לפי סעיף 88 – ישלם את סכום המס שאינו שנוי במחלוקת בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההחלטה.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(ב1) ניתנה החלטה של ועדת ערר לפי סעיף 89, ישולם סכום המס המגיע לפי ההחלטה בתוך 45 ימים מיום שניתנה, זולת אם קבע בית המשפט העליון אחרת.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(ב2) ניתן פסק דין של בית המשפט העליון בערעור לפי סעיף 90, ישולם סכום המס המגיע לפי פסק הדין בתוך 15 ימים מיום שניתן.

(ג) מס ששילם המוכר לפי סעיף 16 ינוכה מן המס שחייבים בתשלומו לפי סעיף זה או שיוחזר עודף המס במקרה של תשלום יתר.

ריבית על דחיית מועד תשלום
(תיקון מס' 37) תשנ"ז-1997

91א. המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לדחות את המועד לתשלום המס, כולו או מקצתו, לתקופה שימצא לנכון, ובלבד שהחייב במס ישלם על תקופת הדחיה הפרשי הצמדה וריבית.

גביית המס
(תיקון מס' 8) תש"ם-1980
(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984
(תיקון מס' 79) תשע"ד-2014

92. (א) על גביית המס וכן על גביית הפרשי הצמדה וריבית וקנסות לפי פרק זה, תחול פקודת המסים (גביה).

(תיקון מס' 79) תשע"ד-2014

(ב) לשם גבייה לפי הוראות סעיף קטן (א), רשאי המנהל לעקל בהתאם להוראות סעיף 5(1) לפקודת המסים (גבייה) גם רכב של החייב החונה ברשות הרבים, ובלבד שמתקיים המפורט להלן, לפי העניין:

(1) הרכב חונה סמוך לחצריו של החייב;

(2) אם הרכב אינו חונה סמוך לחצריו של החייב – מתקיימים תנאים אלה:

(א) לעיקול קדם עיקול ברישום של הרכב במשרד הרישוי והומצאה לחייב הודעה על כך; לעניין המצאה כאמור יחולו הוראות סעיף 12ב לפקודת המסים (גבייה);

(ב) המנהל עשה מאמץ ממשי להודיע, סמוך לפני העיקול, לחייב, ואם הוא תאגיד – למי שנוהג דרך קבע ברכב, לבא כוחו של החייב או למשרד הרשום של התאגיד, על הכוונה לעקל את הרכב;

(ג) הרכב אינו רשום כרכב של נכה על פי הרישום במשרד הרישוי.

גביית המס במכירה מאונס

93. במכירת זכות במקרקעין או זכות באיגוד שלא על ידי המוכר לשם פרעון משכנתה, שעבוד אחר או לפי פסק-דין וכן במכירה בהליכי הוצאה לפועל, ישולם המס מתוך תמורת המכירה, לפני העברתה לשימוש לכל מטרה שהיא, לרבות המטרה שלשמה נמכרה אותה זכות, אך לא לפני פרעון תשלומים לעובדים במידה שהם מסוג התשלומים שיש להם דין קדימה על פי סעיף 220א(1) לפקודת החברות או סעיף 33(2) לפקודת פשיטת הרגל, 1936.

ריבית בשל פיגור בתשלום
(תיקון מס' 8) תש"ם-1980
(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

94. (א) על סכומי מס, לרבות סכום מס שאינו שנוי במחלוקת, שלא שולמו בתוך 60 ימים מיום המכירה או מיום הפעולה באיגוד המקרקעין, לפי העניין, ייווספו, החל ביום שלאחר תום התקופה האמורה עד יום התשלום, הפרשי הצמדה וריבית, גם אם חלים על המכירה או על הפעולה סעיפים 5(ב)(1), 51 או 52.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו לגבי התקופה שעד המועד שנקבע בסעיף 91(א) לתשלום המס, אם ההפרש שבין סכום המס שנקבע בשומה לפי סעיף 78(ב)(2) לבין סכום המס ששולם לפי ההודעה בדבר סכום המס שאדם חייב בו לפי סעיף 78(א), אינו עולה על 10%.

(תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

(ג) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור אדם מתשלום

הפרשי ההצמדה והריבית, כולם או מקצתם.

(תיקון מס' 15 תשמ"ד-1984)
(ד) (בוטל).

(תיקון מס' 15 תשמ"ד-1984)
(ה) המועד לתשלום הפרשי ההצמדה והריבית על פי סעיף קטן (א) הוא –

(1) לגבי הריבית שנצברה עד המועד שנקבע בסעיף 91 לתשלום המס – במועד לתשלום המס;

(2) לגבי הריבית שנצברה לאחר המועד האמור בפסקה (1) – בתום ארבעה עשר ימים מהיום האחרון של כל תקופת פיגור של ארבעה עשר ימים.

קנס על אי-הגשת הצהרה או הודעה (תיקון מס' 70) תשע"א-2011
94א. (א) לא הגיש אדם הצהרה או הודעה במועד שנקבע בסעיפים כמפורט להלן, יוטל עליו, בעד כל שבועיים של פיגור, קנס בסכום כמפורט להלן:

(1) בסעיפים 73 ו-76 – 250 שקלים חדשים;

(2) בסעיפים 74 ו-75 – 200 שקלים חדשים;

הסכומים האמורים יתואמו אחת לשנה, ב-16 לינואר, לפי שיעור עליית המדד שפורסם בחודש ינואר של אותה שנה לעומת המדד שפורסם בחודש ינואר 2011; הסכומים שתואמו כאמור יעוגלו לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים.

(ב) המנהל רשאי, אם הוכח להנחת דעתו כי האיחור היה מנסיבות מוצדקות, לפטור אותו מתשלום הקנס לפי סעיף קטן (א), כולו או חלקו.

קנס על פיגור בתשלום (תיקון מס' 8) תש"ם-1980
94ב. (א) סכום שחייבים לשלמו על פי חוק זה ולא שולם במועדו, יווסף עליו קנס של 1/2% לכל שבוע של פיגור ובלבד שלא יוטל קנס לפי סעיף זה על אי-תשלום מס בשל תקופה שחייבים לגביה קנס על פי סעיף 94א.

(ב) לענין קנס לפי סעיף זה בשל פיגור בתשלום המס יראו את תחילת תקופת הפיגור בתום 14 ימים מיום שבו נמסרה השומה לחייב, ולגבי מי שעשה שומה עצמית – מיום שבו היתה שומתו לסופית.

סמכות המנהל לפטור מתשלום קנס (תיקון מס' 8) תש"ם-1980
94ג. המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור אדם מתשלום הקנס שלפי סעיף 94ב, כולו או מקצתו.

(תיקון מס' 70) תשע"א-2011
זקיפת תשלומים (תיקון מס' 14) תשמ"ד-1984
94ד. (א) אדם ששילם סכום כלשהו על חשבון חוב מס, ייזקף כנגד כל סוג חיוב שבאותו חוב מס, חלק יחסי מהסכום ששילם כיחס חלקו של הסכום שבאותו סוג לסך כל חוב המס; לענין זה –

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013
(1) דין מס שנוכה במקור לפי סעיף 164 לפקודה ולא קוזז לפי סעיף 177 לפקודה, דין החזר מס שקוזז על פי חוק קיזוז מסים, תש"ם-1980, כנגד חוב מס, ודין סכום שנגבה על פי פקודת המסים (גביה) או בדרך אחרת – כדין סכום ששילם אדם;

(2) "חוב מס" – סך כל הסכומים מכל סוגי החיוב שחייב אדם עקב מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין;

(תיקון מס' 55) תשס"ה-2005
(תיקון מס' 61) תשס"ח-2008
(3) "סוגי חיוב" – כל אחד מאלה: מס שבח, מס רכישה, הפרשי הצמדה וריבית.

קנס על גרעון (תיקון מס' 27) תשנ"ה-1994
(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999
95. (א) במכירה או בפעולה באיגוד שלגביהן שולם מס על פי סעיף 16 ונקבע לגביו גרעון העולה על 50% מהמס המגיע במכירה או בפעולה כאמור, ולמנהל יש טעמים סבירים להאמין כי הגרעון לא היה מתהווה אילולא התרשל המוכר או עושה הפעולה ללא הצדק סביר בהצהרה שמסר על פי סעיף 72ח או על פי הפרק השביעי או באי מסירת הצהרה כאמור, יווסף לסכום המס המגיע על המכירה, קנס השווה ל-15% מסכום הגרעון.

(ב) היו למנהל טעמים סבירים להאמין כי הגרעון כאמור בסעיף קטן (א) נוצר במזיד ומתוך כוונה להתחמק מתשלום המס, יווסף לסכום המס קנס השווה ל-30% מסכום הגרעון.

(תיקון מס' 76) תשע"ג-2013
(ב1) נישום שלגביו נקבע גירעון בסכום העולה על 500 אלף שקלים חדשים לשנה, והגירעון האמור עולה על 50% מהמס שהנישום חייב בו, רשאי המנהל להטיל עליו קנס בשיעור של 30% מסכום הגירעון אם הגירעון נובע בשל אחד או

יותר מאלה:

(1) הנישום לא דיווח על פעולה שנקבעה לפי סעיף 131(ז) לפקודה כפעולה החייבת בדיווח;

(2) הנישום פעל בעניין מסוים בניגוד להחלטת מיסוי כהגדרתה בסעיף 158ב לפקודה, מפורשת ומנומקת שניתנה לו באותו עניין בשלוש השנים שקדמו להגשת ההצהרה לפי הפרק השביעי, ולא דיווח, בטופס שקבע המנהל, על כך שפעל בניגוד להחלטת המיסוי באותו עניין;

(3) תכנון מס שנקבע לגביו בשומה סופית כי הוא מהווה עסקה מלאכותית, ובלבד שהנישום לא דיווח עליה, או עסקה בדויה, לפי סעיף 84.

(ב2) הוטל קנס כאמור בסעיף קטן (ב1), לא יוטל בשל אותו גירעון קנס לפי סעיפים קטנים (א) או (ב).

(ב3) הוגש כתב אישום נגד הנישום בשל אחת העילות המנויות בסעיפים קטנים (א) עד (ב1), לא יחויב בשל אותו מעשה בקנס על הגירעון, ואם שילם קנס על הגירעון – יוחזר לו סכום הקנס ששילם, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בסעיף 159א(א) לפקודה מיום תשלומו עד יום החזרתו.

(ג) בסעיף זה, "גרעון" – הסכום שבו עודף המס המגיע במכירה או בפעולה באיגוד על המס שחושב על פי הצהרה לפי סעיף 72ח או לפי הפרק השביעי או על פי שומה שנעשתה לפי סעיף 82 אם לא נמסרה הצהרה, לפי הענין.

(ג1) על קנס שהוטל לפי סעיפים קטנים (א) או (ב), ייווספו הפרשי הצמדה וריבית מתום 15 ימים מהיום שבו נמסרה לנישום הודעה על הטלתו של הקנס, עד מועד תשלום הקנס, ויראו את הקנס כסוג חיוב לעניין סעיף 194ד.

(ד) המנהל רשאי, אם ראה סיבה מספקת לכך, לפטור מן הקנס כולו או מקצתו.

95א. (א) בסעיף זה, "חוב מס סופי" – חוב מס כמשמעותו בסעיף 194ד שאין לגביו עוד זכות להשגה, לערר או לערעור.

(ב) היה לאדם חוב מס סופי, ולאחר מכן העביר את נכסיו למי שיש לו עמו יחסים מיוחדים בלא תמורה או בתמורה חלקית, או העבירם לאחר בלא תמורה, ולא נותרו לו אמצעים בישראל לסילוק חובו האמור, אפשר לגבות את חוב המס הסופי –

(1) אם המעביר הוא איגוד – ממי שקיבל את הנכסים מאותו איגוד בנסיבות האמורות;

(2) אם המעביר הוא יחיד – ממי שקיבל את הנכסים מאותו יחיד בנסיבות האמורות, כל עוד לא חלפו שלוש שנים מתום השנה שבה הועברו הנכסים כאמור, או מתום השנה שבה היה חוב המס לסופי, לפי המאוחר.

(ג) לא ייגבה ממי שקיבל את הנכסים כאמור בסעיף קטן (א) יותר משווי הנכסים שקיבל בלא תמורה או מההפרש שבין התמורה החלקית ששילם לבין שווי הנכסים, לפי העניין, ואם שילם מס בקשר להעברת הנכסים או הפעילות כאמור – לא יותר מהשווי או מההפרש כאמור, פחות סכום המס ששילם.

(ד) על גביית סכומים לפי סעיף זה תחול פקודת המסים (גבייה).

(ה) החליט המנהל לפעול לפי סעיף זה, יודיע על כך למעביר ולנעבר; על החלטת המנהל אפשר להשיג לפני המנהל, בתוך 21 ימים מיום שנמסרה; על החלטת המנהל בהשגה אפשר לערור, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה, לפני ועדת הערר כמשמעותה בסעיף 89.

95ב. הסמכויות הנתונות לרשם לענייני המרכז לפי סעיף 194א לפקודה, יהיו נתונות לו גם לעניין חוב מס לפי חוק זה שהחלו הליכים לגבייתו לפי פקודת המסים (גבייה), וההוראות לפי אותו סעיף יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים.

בקשה לרשם לענייני המרכז להטלת הגבלות (תיקון מס' 80) תשע"ד-2014
ת"ט תשע"ה-2014

פרק עשירי: סמכויות

סמכות לדרוש מסמכים וידיעות ולהיכנס

96. המנהל או מי שהורשה לכך על ידיו רשאי לצורך ביצוע חוק זה –

(1) לדרוש מכל אדם, שהמנהל סבור שיש בידו מסמכים, שימסור לו תוך זמן שייקבע בדרישה, כל הסכם, תעודת קנין, פנקסים, פנקסי רישום, חשבונות, מסמכים וכל תעודה אחרת או ידיעה שברשותו הדרושים למנהל לצורך חוק זה;

(2) לערוך העתקים או תמציות מן המסמכים והתעודות המפורטים בפסקה (1);

(3) לדרוש מכל אדם, שהוא סבור שיש בידו מסמכים, שיתייצב לפניו ויביא עמו לבדיקה מסמכים או תעודות המפורטים בפסקה (1), ולגבות ממנו עדות;

(4) להיכנס בכל עת סבירה בשעות היום לכל מקרקעין, לרבות בית מגורים, נשוא המכירה או הפעולה באיגוד, ולערוך בהם בדיקות ומדידות.

חקירות וחיפושים

97. שר המשטרה רשאי להסמיך אנשים העובדים בביצוע חוק זה, לערוך חקירות או חיפושים לשם גילוין של עבירות על חוק זה, ואדם שהוסמך כראוי יהיה רשאי –

(1) להשתמש בכל הסמכויות הניתנות לקצין משטרה בדרגת מפקח ומעלה לפי סעיף 2 לפקודת הפרוצדורה הפלילית (עדות), וסעיפים 3 ו-4 לפקודה האמורה יחולו על הודעה שרשם כאמור;

(2) להשתמש בסמכויות שוטר לענין סעיף 17(1)(א) לפקודת הפרוצדורה הפלילית (מאסר וחיפושים), למעט תפיסת כל רכוש שאינו מסמכים.

פרק אחד עשר: עבירות וענשים

עבירות וענושים
(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999
(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

98. (א) קונה, מוכר, עושה הפעולה באיגוד או הרוכש זכות באיגוד שלא מסרו – בלא סיבה מספקת – דבר שהם חייבים במסירתו לפי חוק זה, או לא מילאו אחרי דרישה מאת מי שהוסמך לפעול לפי חוק זה, או לא מילאו אחרי הוראות סעיפים 72ח, 73(א), (ב) ו-(ג), דינם – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (בפרק זה – חוק העונשין) או קנס שהוא פי שניים מסכום המס שלא שולם בגלל אותה עבירה, הכל לפי הסכום הגבוה יותר.

(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(ב) מי שלא חל עליו סעיף קטן (א) ולא מסר – בלא סיבה מספקת – דבר שהוא חייב במסירתו לפי חוק זה, או לא מילא אחרי דרישה מאת מי שהוסמך לפעול לפי חוק זה, דינו – מאסר ששה חדשים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(1) לחוק העונשין.

(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(ב1) מי שהשמיד או הסתיר מסמכים שיש להם ערך לענין חישוב השומה, דינו – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין.

(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(ג) מי שמסר הצהרה, ידיעה או הודעה ביודעין שאינה נכונה, דינו – מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק העונשין, או קנס שהוא פי שלושה מסכום המס שלא שולם בגלל אותה עבירה, הכל לפי הסכום הגבוה יותר.

(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(ג1) מי שסייע לאחר לערוך הצהרה, ידיעה או הודעה לצורך חוק זה, ביודעו שאינן נכונות, או שהתייצב כמיופה כוח של אחד ומסר הצהרה, ידיעה או הודעה כאמור, ביודעו שאינן נכוכות, דינו – כמי שמסר את ההצהרה, הידיעה או ההודעה בניגוד לסעיף קטן (ג).

(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(ג2) אדם אשר במטרה להתחמק ממס או לעזור לאחר להתחמק ממס, עבר אחת העבירות המנויות להלן, דינו – מאסר שבע שנים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין, ופי שניים מסכום המס שהעלים או שהתכוון להעלים או שעזר להעלים או שני העונשים כאחד:

(1) מסר בהצהרה על פי חוק זה, אמרה או תרשומת כוזבת;

(2) השיב תשובה כוזבת בעל פה או בכתב, על שאלה שנשאלה, או על דרישת ידיעות שנערכה על פי חוק זה;

(3) הכין או קיים, או הרשה להכין או הרשה לקיים הצהרה כוזבת או חוזה כוזב או רשומות אחרות כוזבות, או שזייף או הרשה לזייף הצהרה או חוזה או רשומות;

(4) השתמש בכל מרמה, ערמה או תחבולה, או הרשה להשתמש בהן.

(תיקון מס' 52) תשס"ג-2003

(ד) מי שהפריע לאדם שהוסמך לפעול לפי חוק זה לבצע את סמכויותיו או מנע זאת ממנו, דינו - מאסר שנתיים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(3) לחוק

העונשין.

תשלום קנס או כופר שהוטל על הזולת (תיקון מס' 21) תשנ"ב-1992

98א. לא ישלם חבר בני אדם, במישרין או בעקיפין, קנס או כופר כסף שהוטל על זולתו בשל עבירה לפי סעיף 98; העובר על הוראה של סעיף זה, דינו - קנס פי שלושה מסכום הקנס או הכופר ששולם; לענין זה, "חבר בני אדם" - למעט חבר בני אדם שחבריו חייבים להעמיד לרשותו את מלוא כוח עבודתם ולהעביר לו את נכסיהם.

עבירות על ידי תאגיד (תיקון מס' 21) תשנ"ב-1992

99. נעברה עבירה לפי סעיף 98 או 98א על ידי תאגיד, אשם בעבירה גם כל מי שבעת ביצוע העבירה היה חבר מינהלה פעיל, מנהל, מזכיר, נאמן, בא- כוח, או חשב ראשי או חשב יחידי של אותו תאגיד, אם לא הוכיח שתי אלה:

(1) העבירה נעברה שלא בידיעתו;

(2) הוא נקט כל האמצעים הנאותים לשמירתן של הוראות חוק זה.

חבות לתשלום המס

100. אישום בפלילים של אדם, או הרשעתו על פי חוק זה, אינם גורעים מחובתו לתשלום המס.

כופר כסף

101. נוכח המנהל כי אדם עבר על הוראה מהוראות חוק זה, רשאי הוא, בהסכמתו של האדם, לקחת מידו כופר כסף, שלא יעלה על הקנס הגבוה ביותר שמותר להטילו בשל אותה עבירה; הואשם האדם בפלילים, אין לקבל כופר כל עוד לא ציווה היועץ המשפטי לממשלה על הפסקת ההליכים.

פרק שנים- עשר: הוראות שונות

החזרת מס בביטול מכירה

102. המנהל יחזיר מס אם הוכח לו כי נתבטלו מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין ששולם עליהם המס.

החזרת מס שנגבה בטעות

103. תוקנה שומה לפי חוק זה והוברר למנהל כי לא היו חייבים בתשלום סכום כסף ששולם כמס, יוחזר אותו סכום למי ששילמו.

הפרשי הצמדה וריבית על החזר (תיקון מס' 15) תשמ"ד-1984

103א. סכומים שיש להחזירם לפי סעיף 102 או 103 וכן הפרשי הצמדה וריבית, ריבית וקנסות ששולמו בשלהם יוחזרו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לתקופה שמיום התשלום ועד יום ההחזר.

סמכות להחזיר מס לתושב חוץ (תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

103ב. שר האוצר רשאי לקבוע כללים למתן פטור ממס או החזר מס, כולו או מקצתו, לאדם שאינו תושב ישראל, אם סכום המס שאותו אדם שילם בישראל או חייב בו בישראל, לפי הענין, עולה על הסכום שמותר לו בארץ מושבו הקבוע כזיכוי מהמס שחל באותה ארץ על אותה הכנסה או מכירה.

זיכוי ממס שבח במס עזבון

104. מס עזבון החל על עזבון שנכללה בו זכות במקרקעין או זכות באיגוד שמכירתה או שפעולה בה לפי הענין, נתחייבו במס שבח, יזוכה בסכום ששולם כמס שבח בשל אותה מכירה או פעולה.

שמירת סוד

105. (א) לא יגלה אדם כל ידיעה שהגיעה אליו בתוקף תפקידו לפי חוק זה אלא אם נדרש לגלותה על ידי בית המשפט, לצורך ביצוע חוק זה או לצורך ביצועו של חוק מס אחר המשתלם לאוצר המדינה או בקשר עם תביעה פלילית על עבירה על חוק זה, או על ידי מי ששר האוצר התיר לגלותה לו.

(ב) העובר על הוראות סעיף קטן (א), דינו - מאסר שנה.

מאגר מידע (תיקון מס' 43) תשנ"ט-1998

105א. (א) על אף האמור בסעיף 105, המנהל או מי שהמנהל הרשה אותו לכך, רשאי לנהל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור (להלן - המאגר); המאגר יכלול פרטים על מכירות של זכויות במקרקעין כפי שיקבע שר האוצר, בהתייעצות עם שר המשפטים ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, ובלבד שלא ייכללו בו פרטים מזהים של הצדדים לעסקה.

(ב) כל אדם זכאי לעיין במאגר, בדרך אלקטרונית של תקשורת בין מחשבים ובתנאים שייקבעו.

(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, יקבע הוראות לביצוע סעיף זה, ובכלל זה הוראות לגבי אופן הצגת המידע במאגר, התנאים למסירתו והאגרה שתשולם בעד קבלתו.

הסכמה על ידי חברות שיכון

106. חברת שיכון ששר האוצר קבעה בצו לענין סעיף זה - והמורשה, באופן ישיר

או באמצעות קרואי שמה, על פי יפוי כוח מבעלי הזכויות במקרקעין בשיכונים שבנתה, לרשום אותן זכויות בפנקסי המקרקעין - לא תסכים למסירת חזקה במקרקעין של אותם בעלי הזכויות כאמור לאחרים, כל עוד לא הוכח לה שבמכירת הזכות במקרקעין שבהם נמסרת החזקה לאותו אחר, נתמלאו הוראות סעיף 16.

הארכת מועד (תיקון מס' 34) תשנ"ז-1997

107. (א) המנהל רשאי להאריך כל מועד שנקבע בחוק זה, אם נתבקש לכך ואם ראה סיבה מספקת להיעתר לבקשה.

(ב) המנהל רשאי, לדרוש מאדם שעליו מוטלת חובת תשלום מס ואשר ניתנה לו ארכה לפי סעיף קטן (א) לדרוש ערובה לתשלום המס שהוא עלול להתחייב בו.

פגמים וליקויים

108. הודעה שניתנה או כל פעולה אחרת שנעשתה לפי חוק זה, לא ייגרע תקפן בגלל פגם בצורה או בגלל טעות, ליקוי או השמטה שאין בהם כדי לפגוע בעיקר או להטעות.

מסירת הודעות

109. מותר למסור הודעה וכל מסמך אחר לפי חוק זה לאדם, בין לידו ובין בדואר רשום לפי מען בית מגוריו או בית עסקו, הידוע לאחרונה, בכפוף להוראות בדבר סדרי דין בבתי המשפט.

ייצוג נישום בידי רואה חשבון (תיקון מס' 53) תשס"ד-2004 (תיקון מס' 54) תשס"ה-2005

109א. (א) רואה חשבון או יועץ מס מייצג רשאי לייצג נישום בהליכים המתנהלים בפני המנהל או עובדי משרדו לפי סעיף 87, בכל הקשור לחישוב המס בלבד, בהתקיים כל אלה:

(1) מכירת הזכות במקרקעין או מכירת הזכות באיגוד המקרקעין אינה פטורה ממס;

(2) הנישום חייב בהגשת דוח שנתי לפקיד השומה לפי סעיף 131(א) לפקודה.

(ב) הוראת סעיף קטן (א) אינה באה לפגוע בזכותו של עורך דין על פי חוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961.

(תיקון מס' 54) תשס"ה-2005

(ג) לענין סעיף זה –

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

"יועץ מס מייצג" – כהגדרתו בחוק הסדרת העיסוק בייצוג על ידי יועצי מס, התשס"ה-2005.

סדרי דין ואגרות בועדות ערר (תיקון מס' 47) תשס"א-2000

110. (א) שר המשפטים רשאי להתקין תקנות בדבר סדרי הדין בועדות ערר ובין השאר בדבר הארכת המועד להגשת ערר ושכר בטלה של עדים.

(תיקון מס' 47) תשס"א-2000

(ב) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות, אגרות בעד הטיפול בערר.

אצילת סמכויות (תיקון מס' 70) תשע"א-2011

111. המנהל רשאי לאצול מתפקידיו ומסמכויותיו לפי חוק זה לאדם אחר בדרך כלל ואם לענין מסויים או לאזור מסויים, למעט הסמכות להאריך את התקופה לפי סעיף 87(ד), הסמכות להטיל קנס גרעון לפי סעיף 95 והסמכות לקבל כופר כסף לפי סעיף 101.

טפסים

112. (א) המנהל רשאי לקבוע את הטפסים הדרושים לביצוע חוק זה; קבע המנהל טפסים כאמור לא ישתמש אדם אלא בהם.

(ב) טפסים שנקבעו אין חובה לפרסמם ברשומות.

ביטולים

113. בטלים -

(1) חוק מס שבח מקרקעין, תש"ט- 1949;

(2) סעיף 66 לחוק בתים משותפים, תשכ"א-1961 [נוסח משולב];

(3) סעיף 67, פרטים 23, 32(ב3) ו-37(ג) של התוספת, לפקודת מס הבולים.

אי-מתן ניכויים לפי פקודת מס הכנסה

114. סכומים ששולמו כמס לפי חוק זה לא יורשו כניכוי לפי פקודת מס הכנסה.

ביצוע ותקנות (תיקון מס' 18ב) תש"ן-1990 (תיקון מס' 55) תשס"ה-2005

115. (א) שר האוצר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו, לרבות הנסיבות בהן מותר לבקש עשיית שומה לפי חוק זה לגבי עסקה שעדיין לא נסתיימה, תקפה של שומה כאמור, והאגרות שיש לשלם בעד עשייתה; כן רשאי שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, לקבוע

אגרות ותשלומים אחרים שיש לשלמם בעד פעולות ושירותים שנותן המנהל לצורך ביצוע הוראות חוק זה.

(תיקון מס' 18ב) תש"ן-1990

(ב) שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת רשאי לקבוע בתקנות כי סכומי פחת שנוכו לפי סעיף 21(ד) לפקודה לא יופחתו משווי הרכישה לענין קביעת יתרת שווי רכישה כהגדרתה בסעיף 47, אלא יווספו לשווי המכירה כשהם מתואמים מתום שנת המס שבה הופחתו ועד מועד המכירה.

(תיקון מס' 45) תשנ"ט-1999

(ג) תקנות לענין פרק שישי 1 יותקנו באישור ועדת הכספים של הכנסת.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(ד) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע סוגי עסקאות, שבהן יהיה המנהל רשאי לקבוע פיצולה של מכירה למספר מכירות, וכן לקבוע הוראות מיוחדות בדבר יום המכירה, יום הרכישה ושווי הרכישה של מכירה כאמור, וכן תיאומים נוספים שיידרשו בשל קביעה כאמור.

(תיקון מס' 50) תשס"ב-2002

(ה) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע לענין סעיפים 7א, 9ב, 9ג, 19(4), 39א, 48א, 48א1, 48ב ו- 49י עד 49ל, תנאים ותיאומים נדרשים, לרבות הוראות מיוחדות בדבר יום ושווי הרכישה ויום ושווי המכירה.

פרק שלושה עשר: תחילה והוראות מעבר

תחילה

116. תחילתו של חוק זה ביום ב' באלול תשכ"ג (22 באוגוסט 1963).

רישום זכות במקרקעין של איגוד על שם בעליו

117. (א) תוך שנה מיום תחילתו של חוק זה, תהיה העברת זכות במקרקעין בדרך רישום משמו של איגוד לשמות בעלי הזכויות באותו איגוד, בהתאם לזכויותיהם באיגוד ביום תחילתו של חוק זה, לרבות בדרך רישום לפי חוק בתים משותפים, תשכ"א- 1961 [נוסח משולב], פטורה ממס ומאגרת העברת מקרקעין, וכן מתוספת האגרה לפי חוק הרשויות המקומיות (אגרת העברת מקרקעין), תשי"ט- 1959.

(ב) שווי הרכישה של זכות במקרקעין שנתקבלה - עקב רישומה לפי סעיף קטן (א), יהיה השווי שהיה נקבע אילו היה בעל הזכות במקרקעין חייב במס על פעולה באיגוד בקשר עם הזכות באיגוד שתמורתה נתקבלו המקרקעין - אלמלא נעשה הרישום על פי סעיף קטן (א), ובלבד שאם בעל הזכות באיגוד היה בעל הזכות במקרקעין לפני מכירתה לאיגוד, יהיה תאריך רכישתה התאריך שבו רכש את הזכות במקרקעין.

הצהרות על ידי איגוד מקרקעין

118. איגוד מקרקעין שפסקאות (1), (2) ו-(3) לסעיף 7 דנים בו, ימסור למנהל תוך שלושה חדשים מיום תחילתו של חוק זה הצהרה ובה יפרט -

(1) הזכויות במקרקעין שבבעלותו, התמורה ששילם בעד רכישתם ותאריך רכישתם;

(2) בעלי זכות חכירה במקרקעין שבבעלות האיגוד;

(3) תיאור סוגי הזכויות באיגוד.

הצהרות על ידי נאמנים

119. כל אדם המחזיק על שמו בשביל פלוני זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין, יודיע למנהל, על אף האמור בכל דין, תוך שלושה חדשים מיום תחילתו של חוק זה, על כל זכות שהוא מחזיק כאמור ואת שמו של האדם שבשבילו הוא מחזיק, וכן את המועד בו רכש את הזכות האמורה בשביל הנהנה.

הוראות מעבר

120. (א) לענין הטלת מס כאמור בסעיף 7(4) ו-(5), לא יובאו בחשבון פעולות באיגוד מקרקעין שנעשו לפני תחילתו של חוק זה.

(ב) מי שהוטלה עליו חובה לפי חוק זה - מיום תחילתו ועד יום פרסומו ברשומות - לעשות דבר תוך זמן קצוב, יהא חייב לעשותו תוך שלושים יום מיום פרסומו של חוק זה ברשומות.

(ג) המחזיק ביפוי כוח שעל נתינתו היו חייבים במס לפי חוק זה או שהיו חייבים להפקידו אצל המנהל על פי הוראות סעיף 16(ב) - לו ניתן לאחר תחילתו של חוק זה - יפקידו, תוך שלושים יום מיום פרסום חוק זה ברשומות, במקום שייקבע.

(ד) כדי להסיר ספק נאמר בזה, כי הוראות סעיף 76 לחוק יחולו על מכירות של זכות במקרקעין או פעולות באיגוד מקרקעין שנעשו לפני תחילתו של חוק זה, ואשר אילו נעשו אחרי תחילתו היו פטורות ממס על פי הוראות הסעיפים 51 או 52.

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974

תוכן עניינים

	פרק א': פרשנות	
סעיף 1	הגדרות	302
	פרק ב': שיעורי מס רכישה	
סעיף 2	מס רכישה	303
	פרק ג': פטורים, הנחות והקלות	
סעיף 3	תאגידים שנוסדו בחוק	303
סעיף 4	מוסדות לאומיים	303
סעיף 5	האפוטרופוס לנכסי נפקדים והאפוטרופוס לנכסי גרמנים	304
סעיף 6	חברות ממשלתיות עירוניות לשיכון	304
סעיף 7	אגודות למען החייל	304
סעיף 8	רשות מקומית	304
סעיף 9	מוסדות ציבור	304
סעיף 11	נכה, נפגע ומשפחות חיילים שנספו במערכה	304
סעיף 12	פטור לעולה	305
סעיף 13	העברה לאזור פיתוח	306
סעיף 14	העברת זכות במקרקעין המוקנים על פי החוק	306
סעיף 15	מדינת חוץ	306
סעיף 15א	מוסד ציבורי תושב חוץ	307
סעיף 16	משק חקלאי	307
סעיף 16א	הצמדת שווי ועיגול	307
סעיף 17	חלוקה, פיצול או איחוד של קרקע חקלאית	307
סעיף 18	העברה מחברת חוץ	308
סעיף 19	העברה מתאגיד לתאגיד	308
סעיף 19א	מכירת זכות במקרקעין לאיגוד בידי כל בעלי הזכות באיגוד	308
סעיף 20	מכירה לקרוב	308
סעיף 20א	מכירה שחל עליה סעיף 62	308
סעיף 21	מכירה לבן זוג	308
סעיף 22	ויתור על זכות במקרקעין	308
סעיף 23	חלוקת קרקע	309
סעיף 24	קרקע ומחוברים עליה	309
סעיף 26	מכירה לחייב בפשיטת רגל	309
סעיף 27	פטור ממכירות מסויימות	309
סעיף 27א	פטור במכירת זכות שהתקבלה אגב פירוק	309
סעיף 28	גביית תוספת מס שלא התמלא תנאי לפטור	310
	פרק ד': שונות	
סעיף 29	הוראות מעבר	310
סעיף 30	תחילה	310
סעיף 31	השם	310

תק' תשס"ה-2005

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 9 ו-115 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן – החוק), ולפי סעיף 3(ו) לחוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 5), תשל"ה-1974, ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

פרק א': פרשנות

הגדרות

1. בתקנות אלה –

תק' תשנ"ה-1994
תק' תשפ"ג-2023

"בן משפחה של חייל שנספה במערכה" – כמשמעותו בחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), תש"י-1950, הזכאי לתגמולים, לרבות הורה של נספה ואלמנתו שאינם זכאים לתגמולים מחמת גילם או שיעורי הכנסותיהם ויתום עד גיל 50;

תק' (מס' 5) תשנ"ה-1995

"בנין" - כהגדרתו בסעיף 9 לחוק;

תק' (מס' 5) תשנ"ה-1995

"דירת מגורים" - כהגדרתה בסעיף 9 לחוק;

"מפעל" - כמשמעותו בחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, תשי"ח-1957;

"משק חקלאי" - משק חקלאי שבעל הזכות במקרקעין בו הוא יחיד, יחידים או אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית, והוא עיקר עיסוקם של היחיד, של היחידים או של חברי האגודה;

תק' תשמ"ה-1985

"נכה" – אחד מאלה:

(1) נכה כהגדרתו בחוק הנכים (תגמולים ושיקום), התשי"ט-1959 [נוסח משולב], או בחוק נכי המלחמה בנאצים, התשי"ד-1954, שדרגת נכותו לצמיתות כפי שנקבעה לו על פי אחד מהחוקים האמורים, אינה פחותה מ-19%;

(2) נכה כהגדרתו בחוק נכי רדיפות הנאצים, התשי"ז-1957, שדרגת נכותו לצמיתות, כפי שנקבעה על פי החוק האמור, אינה פחותה מ-50% והוא זכאי לתגמולים מאוצר המדינה על פי החוק האמור;

תק' תשע"ז-2016

(3) נכה תאונת עבודה כמשמעותו בסעיף 103 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995 (להלן – חוק הביטוח הלאומי) הזכאי לקבל מהמוסד לביטוח לאומי קצבה או מענק לפי פרק ג' לחוק האמור ודרגת נכותו לצמיתות כתוצאה מתאונת עבודה כפי שנקבעה על פי החוק האמור אינה פחותה מ-50%;

תק' תשע"ז-2016

(4) נכה על פי פרק ט' לחוק הביטוח הלאומי שנקבעה לו לצמיתות על פי החוק האמור דרגת אי-כושר להשתכר כדי מחייתו בשיעור של 75% לפחות;

(5) אחד מהמנויים להלן שאחוז נכותו נקבע על פי תקנות מס הכנסה (קביעת אחוז נכות), התש"ם-1979 –

(א) נכה תאונת דרכים שנקבעה לו לצמיתות, נכות שאינה פחותה מ-50%;

לענין זה, "תאונת דרכים" – כהגדרתה בחוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים, התשל"ה-1975;

(ב) נכה משיתוק או קטוע יד או רגל שאחוז נכותו לצמיתות כתוצאה מפגימות אלה אינה פחותה מ-50%;

(ג) נכה שנקבעה לו נכות לצמיתות של 100% או נכות של 90% לפחות מחמת שלקה באיברים שונים והאחוז האמור הוא תוצאה של חישוב מיוחד של הליקוי באברים השונים, שבלעדיו היה נקבע אחוז נכות של 100% לפחות.

תק' (מס' 2) תשמ"ד-1984
תק' תשמ"ה-1985
תק' תשנ"ה-1994
תק' תשפ"ג-2023

"נפגע" – נפגע כמשמעותו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, שאחוז נכותו לצמיתות על פי החוק האמור אינו פחות מ-19%, ואם נפטר הנפגע כתוצאה מפעולת האיבה – בן משפחה של הנפגע כמשמעותו בחוק האמור,

הזכאי לתגמול, ויתום עד גיל 50;

תק' תשמ"א-1980

"קרוב" – בן זוג, לרבות מי שהיה בן זוג במשך ששה חדשים שקדמו למכירת זכות במקרקעין, הורה, צאצא, בן-זוגו של צאצא, אח ואחות;

"רשות מקומית" – עיריה, מועצה מקומית או ועד מקומי לפי סעיף 3 לפקודת המועצות המקומיות, ואיגוד ערים.

תק' תש"ם-1980

פרק ב': שיעורי מס רכישה

מס רכישה
תק' (מס' 2) תש"ם-1980
תק' (מס' 2) תשנ"ח-1998

2. במכירת זכות במקרקעין או בעשיית פעולה באיגוד מקרקעין, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן:

תק' (מס' 2) תשנ"ח-1998 תק' תשנ"ט-1999 תק' תשע"ג-2013

(1) במכירת זכות במקרקעין ובעשיית פעולה באיגוד מקרקעין, למעט בנין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים – 6%;

תק' תשע"ג-2013

(1א) על אף האמור בפסקה (1), במכירת זכות במקרקעין, שמתקיימים לגביה התנאים המפורטים להלן, תוחזר לרוכש שישית ממס הרכישה ששילם לפי פסקה (1), ובלבד שלא הותר בניכוי לפי פקודת מס הכנסה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 103א לחוק:

(1) המכירה היא של זכות במקרקעין שקיימת לגביה תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה (בסעיף קטן זה – תכנית בנייה), המתירה בנייה על הקרקע של דירה אחת לפחות המיועדת לשמש למגורים (להלן – דירת מגורים);

(הוראת שעה) תשפ"ד-2024

(2) לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום המכירה, התקבל היתר לבניית דירת מגורים אחת לפחות, לפי חוק התכנון והבנייה;

תק' (מס' 5) תשנ"ה-1995

(2) במכירת זכות במקרקעין בבנין או בחלק ממנו שהוא דירת מגורים, יחולו הוראות אלה:

תק' (מס' 5) תשנ"ה-1995

(א) ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע בסעיף 9 לחוק;

(ב) נמכר חלק מדירה, ישולם חלק מסכום מס הרכישה כאמור בפסקת משנה (א) שהוא כחלק הזכות בדירה הנמכרת ביחס לכל הזכות בדירה;

(ג) משמשות יותר מדירת מגורים אחת למגורים כחטיבה אחת יראו אותן כדירה אחת;

תק' (מס' 2) תש"ם-1980

(ד) הרוכש זכות במקרקעין שהיא דירת מגורים ימציא למנהל תצהיר לפי סעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, כי הדירה תשמש למגורים בשלמות וכחטיבה אחת; הוכח כי התצהיר כאמור היה כוזב יהיה מי שהצהיר כאמור חייב בתשלום מס רכישה שהיה חל על פי העובדות כהוויתן;

תק' (מס' 2) תשנ"ח-1998

(3) (בוטלה);

תק' (מס' 2) תשנ"ח-1998

(4) (בוטלה).

פרק ג': פטורים, הנחות והקלות

תאגידים שנוסדו בחוק
תק' (מס' 2) תש"ם-1980 תק' תשמ"ב-1982 תק' (מס' 3) תשמ"ג-1983

3. (א) רשות הפיתוח, המוסד לביטוח לאומי, יד ושם, מגן דוד אדום, המוסד לבטיחות ולגיהות, שירות התעסוקה, רשות הנמלים, רשות השידור והרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום, חייבים במס רכישה בשיעור של 0.5%.

תק' (מס' 3) תשמ"ג-1983

(ב) רשות שמורות הטבע פטורה ממס רכישה לגבי מקרקעין שהוכרזו כשמורת טבע או שלדעת שר החקלאות הם מיועדים לשמש שמורת טבע לפי סעיף 4 לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע ואתרי הלאום, התשכ"ג-1963.

מוסדות לאומיים
תק' (מס' 2) תש"ם-1980 תק' תשמ"ב-1982 תק' (מס' 3) תשמ"ג-1983

4. ההסתדרות הציונית העולמית - הסוכנות היהודית לארץ ישראל, קרן

קיימת לישראל, קרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל, יונייטד ישראל אפיל אוף קנדה, יונייטד ישראל אפיל אינק. וחברת הימנותא בע"מ, פטורות ממס רכישה.

האפוטרופוס לנכסי נפקדים והאפוטרופוס לנכסי גרמנים
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

5. האפוטרופוס לנכסי נפקדים והאפוטרופוס לנכסי גרמנים חייבים במס רכישה בשיעור של 0.5%.

חברות ממשלתיות לשיכון, דיור והשכרה
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשע"ז-2016

6. החברה הממשלתית לדיור להשכרה שהוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מיום ה' בחשוון התשע"ד (9 באוקטובר 2013) "פרזות" חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ "חלמיש" חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב-יפו בע"מ ו"שקמונה" חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בחיפה בע"מ, חייבות במס רכישה בשיעור של 0.5%.

אגודות למען החייל
תק' תש"ם-1979
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

7. האגודה למען החייל בישראל ונכסי חיל (נח) חייבות במס רכישה בשיעור של 0.5%.

רשות מקומית
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

8. (א) רשות מקומית חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5% לגבי מכירת זכות במקרקעין שבהם שוכנע המנהל שאין עמם ושלא תהיה בהם בעתיד הכנסה.

(ב) הוקמה עיריה באיזור שהתנהל על-ידי מועצה מקומית, תהא מכירת זכות במקרקעין מהמועצה המקומית לעיריה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%; הוא הדין אם הוקמה מועצה מקומית באזור שהתנהל על-ידי עיריה.

(ג) מכירת זכות במקרקעין מאת עיריה או מועצה מקומית לאיגוד ערים שהעיריה או המועצה המקומית מאוגדים בה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%.

(ד) התמזגו שתי רשויות מקומיות או יותר לרשות מקומית אחת, תהא מכירת זכות במקרקעין מאת כל אחת מהרשויות המקומיות לאותה רשות מקומית חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%.

מוסדות ציבור
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

9. "מוסד ציבורי" כמשמעותו בסעיף 61(ד) לחוק יהיה חייב במס רכישה בשיעור של 0.5% לגבי מכירת זכות במקרקעין אם שוכנע המנהל כי המקרקעין משמשים או ישמשו בעתיד את המוסד במישרין בלבד.

תק' תשנ"ז-1996

10. (בוטלה).

נכה, עיוור, נפגע ומשפחות חיילים שנספו במערכה
תק' תשע"ז-2016

11. (א) מכירת זכות במקרקעין לנכה, לעיוור, לנפגע או לבן משפחה של חייל שנספה במערכה לשם שיכונם חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%, ואם התקיים לגביו האמור באחת מפסקאות (א) עד (ג) בסעיף 9(ג1)(2) לחוק יהיו שיעורי מס הרכישה כמפורט להלן, ובלבד שחיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת משנה זו, לא יינתן לאדם אחד אלא שתי פעמים בלבד –

(1) אם שווי הזכות הנמכרת הוא עד 2,500,000 שקלים חדשים, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כמפורט להלן –

(א) על חלק השווי שעד לסכום הנקוב בסעיף 9(ג1)(3)(א) לחוק – לא ישולם מס;

(ב) על חלק השווי העולה על הסכום האמור בפסקת משנה (א) ועד לסכום של 2,500,000 שקלים חדשים – 0.5%;

(2) אם שווי הזכות הנמכרת עולה על 2,500,000 שקלים חדשים – ישולם מס רכישה בשיעור 0.5%.

תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשע"ז-2016

(ב) מכירת זכות במקרקעין במשותף לבני זוג שאחד מהם הוא נכה או עיוור כאמור בתקנת משנה (א), נפגע או בן משפחה של חייל שנספה במערכה,

יוענק החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת משנה (א) לשני בני הזוג; רכשו את הזכות במקרקעין במשותף שני יחידים שאחד מהם זכאי לחיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת משנה זו, והם נישאו תוך שנים-עשר חדשים מיום רכישת הזכות במקרקעין, יוחזר מס הרכישה העולה על השיעור של 0.5% ששילם בן זוגו של הזכאי לפטור.

תק' (מס' 2) תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשמ"ז-1987

(ג) "פטור", לענין תקנה זו – לרבות חיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% או מאגרת העברת מקרקעין על פי חיקוק שקדם לתקנות אלה.

(ד) על אף האמור בתקנות משנה (א) עד (ג), במכירת זכות בקרקע פנויה שניתן לבנות עליה, על פי תקנות שהותקנו מכוח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, שהיו בתוקף ביום הרכישה, יותר מדירה אחת, יחוייב במס רכישה בשיעור של 0.5% רק לגבי אותו חלק משווי הקרקע המתייחס לאותה דירה שתשמש למגורי הרוכש.

הטבה לעולה ברכישת בית עסק
תק' תשמ"ז-1987
תק' תשפ"ד-2024

12. (א) (1) בתקנה זו, "עולה" – מי שנכנס לישראל אחרי יום ד' באדר התשכ"ג (28 בפברואר 1963) ובידו אחת מאלה:

(א) אשרת עולה לפי סעיף 2 לחוק השבות, התש"י-1950 (להלן - חוק השבות);

(ב) תעודת עולה לפי סעיף 3 לחוק השבות;

(ג) אשרה או רשיון לישיבת ארעי מסוג א1 (עולה בכח) לפי תקנה 6(א) לתקנות הכניסה לישראל, התשל"ד-1974;

(2) שר האוצר רשאי לקבוע סוגי בני-אדם שדינם כדין עולה.

תק' תשל"ז-1976
תק' (מס' 2) תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשמ"ז-1987
תק' (מס' 2) תשנ"ה-1994
תק' תשנ"ז-1996
תק' תשנ"ט-1999
תק' תשס"ה-2005
הודעה תשע"א-2011
תק' תשפ"ד-2024

(ב) מכירת זכות במקרקעין לעולה תהא חייבת במס רכישה על חלק השווי שעד 1,463,035 שקלים חדשים בשיעור של 0.5% ועל חלק השווי העולה על סכום כאמור בשיעור של 5%, ובלבד שרכש אותה העולה תוך תקופה המתחילה שנה אחת לפני שנכנס לישראל לראשונה, כאמור בתקנת משנה (א), ומסתיימת שבע שנים לאחר כניסתו כאמור ובלבד שלא תובא במנין שבע השנים תקופת שירותו בשירות חובה כהגדרתו בחוק שירות הקבע בצבא הגנה לישראל (גמלאות) [נוסח משולב], התשמ"ה-1985, או בשירות אזרחי כהגדרתו בחוק שירות אזרחי, התשע"ז-2017; החיוב במס רכישה לפי תקנת משנה זו יחול רק על מכירת זכות במקרקעין שהיא בית עסק, לרבות משק חקלאי, כדי שישמש לעסק שהעולה או קרובו עובד בו.

תק' (מס' 2) תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשנ"ז-1996

(ג) רכשו זכות במקרקעין במשותף בני זוג שאחד מהם עולה, יראו לענין החיוב במס רכישה לפי תקנה זו כאילו רכש אותם העולה בלבד; רכשו את הזכות במשותף שני יחידים שאחד מהם עולה הזכאי לחיוב במס רכישה לפי תקנה זו והם נישאו תוך שנים-עשר חדשים מיום הרכישה, יוחזר מס הרכישה ששילם בן זוגו של העולה, העולה על סכום מס הרכישה שהיה חל אילו רכש את הזכות העולה בלבד.

תק' תשפ"ד-2024

(ד) חיוב במס רכישה לפי תקנה זו לא יינתן לעולה אלא פעם אחת.

תק' תשפ"ד-2024

(ה) (נמחקה).

תק' תשנ"ז-1996
תק' תשנ"ח-1997

(ו) הסכומים הנקובים בתקנת משנה (ב) יעודכנו בהתאם לסעיף 9(ג)(2) לחוק; לענין תקנה זו, "המדד הבסיסי" – המדד שפורסם לאחרונה לפני תחילתן של תקנות אלה.

הטבה לעולה ברכישת דירת מגורים
תק' תשפ"ד-2024

12א. (א) במכירת זכות במקרקעין, שהם בניין או חלק ממנו שהוא דירת מגורים, לעולה כהגדרתו בתקנה 12(א)(1) שהתקיים לגביו האמור בפסקה (א) או (ב) שבסעיף 9(ג1)(2) לחוק, ישולם מס רכישה בשיעור משווי הזכות הנמכרת כקבוע להלן, ובלבד שרכש אותה העולה בתוך התקופה הקבועה בתקנה 12(ב); לעניין התקופה המתחילה שנה אחת לפני שנכנס לישראל ראשונה, ברכישת דירת מגורים כאמור, שיש עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את בנייתה, לא תובא במניין התקופה האמורה, התקופה שבה דירת המגורים הייתה בשלבי בנייה, ובלבד שלא יחלפו יותר משלוש שנים ממועד רכישת הדירה ועד שנכנס לישראל לראשונה וכן שניתן לו אחד האישורים שבתקנה 12(א)(1) בתוך שנה ממועד רכישת הדירה:

(1) על חלק השווי שעד לסכום הנקוב בסעיף 9(ג1)(3)(א) לחוק – לא ישולם מס;

(2) על חלק השווי העולה על הסכום האמור בפסקה (1) ועד לסכום

המזערי הנקוב בסעיף 9(ג1ג)(3)(ד) לחוק – 0.5%;

(3) על חלק השווי העולה על הסכום המזערי הנקוב בסעיף 9(ג1ג)(3)(ד) לחוק – ישולם מס רכישה כקבוע בסעיף 9(ג1ג)(3) לחוק.

(ב) חיוב במס רכישה לפי תקנה זו לא יינתן לעולה אלא פעם אחת.

(ג) חיוב במס רכישה לפי תקנה זו לא יינתן במכירת זכות במקרקעין כאמור בתקנת משנה (א) אם שווי הזכות הנמכרת עולה על הסכום הנקוב בסעיף 9(ג1ג)(3)(ה) לחוק.

(ד) האמור בתקנה 12(ג) יחול גם לעניין תקנה זו, בשינויים המחויבים.

העברה לאזור פיתוח

13. (א) בתקנה זו –

"ישוב באיזור פיתוח", לגבי תקנת משנה (ב) - כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963, לגבי תקנת משנה (ג) - אזור פיתוח שנקבע לפי סעיף 40ד לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959;

"שר האוצר", "שר העבודה" ו"שר המסחר והתעשיה" - לרבות מי שהשר הסמיכו, לפי המקרה.

תק' (מס' 3) תשל"ז-1977
תק' (מס' 2) תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

(ב) אישר שר העבודה כי עובד או עובד עצמאי (להלן - עובד) העתיק מקום מגוריו הקבוע לישוב באיזור פיתוח, מישוב שאינו באיזור פיתוח או מישוב אחר באיזור פיתוח, יחייב שר האוצר על פי המלצת שר העבודה במס רכישה בשיעור של 0.5% בשל מכירת הזכות בדירה באזור הפיתוח לעובד או לבן-זוגו לצורך מגורי העובד.

נמכרה לעובד שאושר כאמור או לבן-זוגו קרקע פנויה (להלן - מגרש) לצורך בניית דירה למגורי העובד, יחייב שר האוצר על פי המלצת שר העבודה, במס רכישה בשיעור של 0.5% בשל אותה מכירה, בתנאי שהוחל בבנית הדירה תוך שלושים חודש מיום המכירה, ובלבד שאם ניתן לבנות על מגרש, על פי תקנות שהותקנו מכוח חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, שהיו בתוקף ביום הרכישה יותר מדירה אחת, יינתן החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% רק לגבי אותו חלק משווי המגרש המתייחס לדירה שתשמש למגורי העובד; החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנת משנה זו ינתן לעובד או לבן-זוגו בשל אותה העתקת מגורים פעם אחת בלבד.

תק' (מס' 2) תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

(ג) אישר שר המסחר והתעשיה כי בעל מפעל העתיק את מפעלו לישוב באזור פיתוח מישוב שאינו באזור פיתוח או מישוב אחר באזור פיתוח, יחייב שר האוצר על פי המלצת שר המסחר והתעשיה במס רכישה בשיעור של 0.5% בשל מכירת הזכות במקרקעין באזור הפיתוח לצורך העתקת המפעל כאמור.

תק' תשנ"ו-1995

(ד) תוקפה של תקנה זו הוא עד יום כ"א בטבת תשנ"ז (31 בדצמבר 1996).

העברת זכות במקרקעין המוקנים על פי החוק
תק' (מס' 2) תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

14. נמכרה זכות במקרקעין בתוקף חוק למי שנקבע באותו חוק, ולאחר מכן נמכרה הזכות במקרקעין או תמורתה למי שהיה בעלה אילולא המכירה הראשונה, תהא המכירה האחרונה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%.

מדינת חוץ
תק' (מס' 2) תש"ם-1980

15. (א) אישר המנהל הכללי של משרד החוץ, כי מדינת חוץ פלונית היא צד לאמנת וינה בדבר יחסים דיפלומטיים מיום 18 באפריל 1961 וכי היא נוהגת כלפי ישראל בהתאם להוראות האמנה האמורה, תהיה אותה מדינת חוץ פטורה ממס רכישה בעד מכירת זכות במקרקעין בגין מקרקעין המשמשים או מיועדים לשמש משרד לנציגות הדיפלומטית של מדינת החוץ או מקום מגורים לראש הנציגות.

תק' (מס' 2) תש"ם-1980

(ב) המנהל רשאי, על פי המלצת המנהל הכללי של משרד החוץ, לפטור ממס רכישה כאמור בתקנת משנה (א), כולו או מקצתו, מדינת חוץ שאינה צד לאמנה האמורה, או לדחות תשלומו, אם אותה מדינה גומלת כך לישראל.

תק' (מס' 2) תש"ם-1980

(ג) המנהל רשאי, על פי המלצת המנהל הכללי של משרד החוץ, לפטור ממס רכישה, כולו או מקצתו, מכירת זכות במקרקעין למדינת חוץ או לדחות תשלומו; בין אם אותה מדינה היא צד לאמנה האמורה ובין אם אינה צד לה, ובלבד שהיא גומלת כך לישראל ונתמלא אחד התנאים האלה:

(1) המקרקעין משמשים, או מיועדים לשמש, מקום מגורים לחברי הסגל הדיפלומטי, או משרד או מקום מגורים לנציגות הקונסולרית

של מדינת החוץ והסגל שלה;

(2) המקרקעין והכנסותיהם מיועדים לצרכי דת, תרבות, חינוך, מדע או טיפול רפואי.

מוסד ציבורי תושב חוץ
תק' (מס' 2) תשנ"א-1991

15א. מוסד ציבורי תושב חוץ יהא פטור ממס רכישה לגבי מניות באיגוד מקרקעין שקיבל במתנה, אם אישר שר האוצר כי במדינה שהוא תושבה מוטל מס על קבלת מניות כאמור ואותה מדינה פוטרת ממס מוסד ציבורי תושב ישראל לגבי מניות באיגוד מקרקעין תושב אותה מדינה שקיבל במתנה;

לענין זה -

"מוסד ציבורי" - כמשמעותו בסעיף 61(ד) לחוק;

"תושב ישראל" ו"תושב חוץ" - כהגדרתם בפקודה.

משק חקלאי
תק' (מס' 3) תשמ"ג-1983

16. (א) בתקנה זו -

"השווי הנקי" - שווי המקרקעין של משק חקלאי פחות שווי בנין המשמש למגורים;

"בנין המשמש למגורים" - לרבות שטח קרקע שעליו הוא עומד ששטחו פי שלושה משטחו הכולל של הבנין.

(ב) במכירת זכות במקרקעין לשם ייסוד משק חקלאי או קיומו ישולם מס הרכישה -

תק' (מס' 5) תשנ"ה-1995
תק' (מס' 2) תש"ם-1980
הודעה תשע"א-2011

(1) על בנין המגורים על פי סעיף 9 לחוק;

(2) על חלק השווי הנקי שאינו עולה על 299,240 שקלים חדשים - 0.5%;

תק' (מס' 2) תש"ם-1980
תק' (מס' 2) תשנ"ח-1998
תק' תשנ"ט-1999
הודעה תשע"א-2011

(3) על חלק השווי הנקי העולה על 299,240 שקלים חדשים - 5%.

(ג) נעשו לצורך יסוד המשק החקלאי או קיומו מספר מכירות לאותו קונה או בן- זוגו או ילדיו עד גיל 18, תינתן ההנחה האמורה בתקנת משנה (ב)(2) פעם אחת בלבד.

תק' (מס' 2) תש"ם-1980
תק' (מס' 3) תשמ"ג-1983

(ד) מכירת זכות במקרקעין לשם ייסוד משק חקלאי או קיומו לאגודה שיתופית שהיא קיבוץ, מושב, מושב שיתופי, כפר שיתופי או אגודה שיתופית המאגדת אגודות כאמור, תהא חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5% ובלבד שהמקרקעין מיועדים לשמש את כלל חברי האגודה או מרביתם.

הצמדת שווי ועיגול
תק' תשנ"ח-1997
תק' תשע"ז-2016

16א. (א) שווי הזכות במקרקעין שנקבע בתקנה 16 (להלן – השווי) יותאם לעליית המדד ב-16 בינואר (להלן – יום העדכון) בשנות המס 1984 ואילך, לפי שיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

(ב) בתקנה זו –

"המדד" – מדד מחירי דירות בבעלות שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"המדד הבסיסי" – 3857.6 נקודות (ממוצע 1980 = 100.0);

"המדד החדש" – המדד שפורסם לאחרונה לפני יום העדכון.

(ג) השווי שהותאם כאמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 5 שקלים חדשים.

(ד) המנהל יפרסם בהודעה ברשומות את השווי כפי שהוא מעודכן עקב עליית המדד כאמור.

חלוקה, פיצול או איחוד של קרקע חקלאית
תק' (מס' 2) תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

17. מכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקה, פיצול או איחוד של מקרקעין הדרושים לשם שיפור העיבוד החקלאי תהיה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5% אם אישר המנהל הכללי של משרד החקלאות, או מי שהוא הסמיך, כי הפעולה דרושה למטרה האמורה.

העברה מחברת חוץ
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

18. (א) המנהל רשאי לחייב במס רכישה בשיעור של 0.5% :

(1) מכירת זכות במקרקעין מאת חברת חוץ לחברה ישראלית, אם שוכנע כי השליטה בשתי החברות בשעת ביצוע המכירה נתונה בידי אותם בני אדם, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בהחזקת מניות ובין בדרך אחרת.

תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

(2) החכרה של מקרקעין, על ידי חברה תושבת ישראל שהכנסותיה מהחכרת מקרקעין הן הכנסות מעסק לענין פקודת מס הכנסה, לשותפות מוגבלת שהשותפים המוגבלים בה הם תושבי חוץ, והחכרה חוזרת של אותם מקרקעין על ידי השותפות המוגבלת לחברה המחכירה, כששתי ההחכרות נעשו בו-זמנית.

(ב) בתקנה זו, "חברה" ו"חברת חוץ" - כמשמעותן בפקודת החברות.

תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

"שותפות מוגבלת" - כמשמעותה בפקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975, בין שנרשמה כשותפות ישראלית ובין שנרשמה כשותפות חוץ.

העברה מתאגיד לתאגיד
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

19. המנהל רשאי, אם שוכנע כי בנסיבות המקרה מן הצדק לעשות כן, לפטור ממס רכישה, כולו או מקצתו את סכום המס העולה על השיעור של 0.5% במכירת זכות במקרקעין -

(1) מאת תאגיד שהוקם על פי דין אחד לתאגיד שהוקם על פי דין אחר, אם הוכח להנחת דעתו, כי שני התאגידים זהים באפיים, במטרותיהם ובפעולותיהם, כי לא חל שינוי יסודי בשליטה בהם וכי לא ניתנה כל תמורה בעד המכירה האמורה ;

(2) מאת תאגיד לכל תאגיד, אם הוכח להנחת דעתו כי שני התאגידים נתמזגו או כי התאגיד הקונה הוקם על ידי מיזוג התאגיד המעביר עם תאגידים אחרים, וכי המכירה נעשית אגב מכירת הזכויות במקרקעין של כל התאגידים המתמזגים לתאגיד הקונה.

מכירת זכות במקרקעין לאיגוד בידי כל בעלי הזכות באיגוד
תק' תשס"ג-2002

19א. (א) מכירת זכות במקרקעין לאיגוד, על ידי כל בעלי הזכויות באותו איגוד, תהיה חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%, אם התקיימו כל אלה :

(1) בעקבות ההעברה קיבלו בעלי המקרקעין זכויות באיגוד, בהתאם לחלקיהם בזכויות במקרקעין ;

(2) ההעברה לאיגוד היתה בהתאם לדרישת מינהלת מרכז ההשקעות כמשמעותה בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - חוק העידוד) ;

(3) לבנין אישור של בנין להשכרה, או של בנין חדש להשכרה כאמור בפרק שביעי 1 בחוק העידוד.

(ב) רוכש הזכאי להטבה לפי תקנת משנה (א) ולא נתקיים תנאי מהתנאים הקבועים בסעיף 53(ב) בחוק לעידוד, תבוטל ההטבה למפרע והרוכש יהיה חייב בתשלום המס שהיה חייב בו אילולא ההטבה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מתום שנת המס שבה רכש את הזכות.

מכירה לקרוב
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

20. במכירת זכות במקרקעין ללא תמורה מיחיד לקרובו, יהיה מס הרכישה שליש ממס הרכישה הרגיל.

תק' תשע"ז-2016

20א. (בוטלה).

מכירה לבן- זוג
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' (מס' 3)
תשנ"ה-1994

21. על אף האמור בתקנה 20 מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים ללא תמורה לבן- זוג המתגורר יחד אתו בדירה, פטורה ממס רכישה.

ויתור על זכות במקרקעין
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980

22. מכירת זכות במקרקעין שהיא ויתור על זכות במקרקעין שנתקבלו בירושה לטובת בן- זוגו של המוריש, פטורה ממס רכישה.

חלוקת קרקע
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980

23. במכירת זכות במקרקעין שהיא חלוקת חלקת קרקע אחת בין בעליה המשותפים שלא בהתאם לחלקיהם בזכות לפני החלוקה, ישולם מס הרכישה רק על שווי הזכות הנרכשת שהיא עודפת על שווי הזכות בחלקה לפני החלוקה.

קרקע ומחוברים עליה
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

24. מכירת זכות במקרקעין שהיא לצורך רישום כיחידה אחת של קרקע ומחוברים עליה הרשומים כנכסים נפרדים לפי סעיף 157 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, חייבת במס רכישה בשיעור של 0.5%.

תק' תשמ"ב-1982

25. (בוטלה).

מכירה לחייב בפשיטת רגל
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982

26. מכירת זכות במקרקעין לנאמן בפשיטת רגל וכן מכירת זכות במקרקעין מנאמן בפשיטת רגל לחייב יהיו חייבות במס רכישה בשיעור של 0.5%.

פטור ממכירות מסויימות
תק' (מס' 2)
תש"ם-1980
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983
תק' (מס' 3)
תשמ"ג-1983

27. (א) מכירת זכות במקרקעין הפטורה ממס על פי סעיפים 54, 55, 57, 64, 65, 66, 67, 68 או 69 לחוק, פטורה ממס רכישה.

(ב) מכירת זכות במקרקעין מאיגוד ליחיד, אם הזכות היתה בבעלותו ביום הפרסום ברשומות של תקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה) (תיקון), התשמ"ג-1983, והמכירה פטורה ממס על פי סעיף 71 לחוק - פטורה ממס רכישה.

תק' תש"ן-1989

(ג) (1) נמכרה זכות במקרקעין מאיגוד לאיגוד מספר פעמים בזה אחר זה, ותוך 6 חדשים ממועד המכירה הראשונה נמכרה הזכות ליחיד, יחול לגבי המכירות האמורות פטור ממס רכישה אם נתקיימו שני אלה:

(1) כל המכירות האמורות פטורות ממס לפי סעיף 71 לחוק;

(2) האיגוד שביצע את המכירה הראשונה היה הבעלים של הזכות ביום ט"ז בתמוז התשמ"ג (27 ביולי 1983);

(2) נתקיימו התנאים הקבועים בפסקה (1) אך לא כל הזכות במקרקעין נמכרה ליחיד אלא חלק ממנה בלבד, יחול הפטור ממס רכישה לגבי המכירות של אותו חלק מהזכות בלבד.

תק' תש"ן-1989

(ד) (1) הגישו בעלי הזכויות באיגוד למנהל הצהרה לפיה העברת זכות במקרקעין מאיגוד לאיגוד נעשית במסגרת תכנית כוללת שבסופה תועבר הזכות ליחיד, וכי למיטב ידיעתם יתקיימו התנאים הקבועים בתקנת משנה (ג) לגבי כל המכירות, יהא האיגוד שרכש את הזכות זכאי שלא לשלם את מס הרכישה גם אם טרם נתקיימו תנאים שמועד קיומם הוא לאחר מועד העברת הזכות, ובלבד שמסר ערבות, להנחת דעת המנהל, לתשלום המס;

(2) לא נתקיימו תנאים שהוצהר עליהם כאמור בפסקה (1), יחוייב האיגוד במס הרכישה שהופטר ממנו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שבו היה חייב לשלמו אילו לא הופטר ממנו ועד מועד התשלום בפועל.

תק' תשס"ה-2005

(ה) רישומם של ניירות ערך של איגוד מקרקעין למסחר בבורסה, כהגדרתה בפקודה, פטורה ממס רכישה.

תק' תשס"ה-2005

(ו) בפירוק איגוד מקרקעין שלפי תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (החלת הוראות הפקודה בפירוק תאגידי מקרקעין מסוימים), התשס"ד-2004, רואים את מניותיו כנמכרות כאמור בסעיף 93 לפקודה, תהיה הפעולה באיגוד מקרקעין כאמור, פטורה ממס רכישה.

פטור במכירת זכות שהתקבלה אגב פירוק
תק' תש"ע-2010

27א. התקבלה זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין במכירה שפטורה ממס לפי סעיף 71 לחוק ושולם מס הרכישה בשלה (להלן – הפירוק הראשון), תהא מכירתה של הזכות פטורה ממס רכישה ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(1) לא חלפו 6 חודשים מיום הפירוק הראשון ועד המכירה;

(2) חל לגבי המכירה פטור ממס לפי סעיף 71 לחוק.

גביית תוספת מס שלא התמלא תנאי לפטור
תק' (מס' 2) תש"ם-1980
תק' תשמ"ב-1982
תק' תשס"ג-2002
תק' תשס"ג-2002

28. (א) נמכרה זכות במקרקעין וניתן עליה חיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% לפי תקנות אלה והתברר לאחר מכן למנהל שלא התמלאו תנאי החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5%, כולם או מקצתם, יגבה המנהל ממי שקיבל את החיוב במס רכישה בשיעור של 0.5% את מס הרכישה שהוא נפטר ממנו, כולו או מקצתו, לפי נסיבות המקרה.

(ב) נמכרה זכות במקרקעין ושולם עליה מס רכישה כאמור בתקנה 19א(א) והתברר למנהל שההטבה בוטלה למפרע, כאמור בתקנה 19א(ב), יגבה המנהל מהמוכר שעליו חלו הוראות תקנה 19א את מס הרכישה שהיה חייב בו אילולא הוראות אותה תקנה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מתום שנת המס שבה נמכרה הזכות לאיגוד.

פרק ד': שונות

הוראות מעבר

29. (א) פטור, הנחה או הקלה אחרת שניתנו לפני תחילתן של תקנות אלה מכוח תקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, יעמדו בתקפם.

(ב) לענין פטורים, הנחות או הקלות בשל מכירות שנעשו לפני תחילתן של תקנות אלה, כל סמכות שהיתה נתונה לממונה על ההכנסות, למנהל הכללי, לממונה או למפקח כמשמעותם בתקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, תהא נתונה למנהל.

תק' (מס' 2) תש"ם-1980

(ג) מי ששילם אגרה לפי תקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, אך זכותו טרם נרשמה בפנקסי רישום המקרקעין, פטור ממס רכישה.

תק' (מס' 2) תש"ם-1980

(ד) נמכרה זכות במקרקעין לפני תחילתן של תקנות אלה ועל רישומה בפנקסי רישום המקרקעין היתה חלה תקנה 22(ב) לתקנות המקרקעין (אגרות), תש"ל-1970, אילולא בוטלו, ישלם מס רכישה בסכום של 40 לירות.

תחילה

30. תחילתן של תקנות אלה ביום תחילתו של חוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 5), תשל"ה-1974.

השם
תק' (מס' 2) תש"ם-1980

31. לתקנות אלה ייקרא "תקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה), תשל"ה-1974".

ז' בחשון תשל"ה (23 באוקטובר 1974)

תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (פטור ממס מכירה), התש"ס-2000

תוכן עניינים

סעיף 1	הגדרות	312
סעיף 2	פטור ממס המכירה	312
סעיף 2א	זיכוי מהמס	312
סעיף 3	תחולה, תחילה והוראת שעה	313

בתוקף סמכותי לפי סעיפים 72יא ו-115(ג) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - החוק), ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"איחוד מקרקעין" - איחוד חלקות גובלות או חלקות רצופות, לשם חלוקתן או תכנונן מחדש;

"מכירת מקרקעין" - כהגדרתה בסעיף 72ג לחוק;

"קרוב" לפלוני - כל אחד מאלה:

(1) בן זוג;

(2) הורה, הורי הורה, צאצא, צאצאי בן זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה;

(3) אח או אחות, לגבי זכות שקיבל פלוני מהורה או מהורי הורה בלא תמורה כולה או מקצתה, או בירושה.

פטור ממס המכירה
תק' תשס"ה-2004

2. מכירת מקרקעין תהיה פטורה ממס מכירה, כולו או מקצתו, בהתקיים אחד מאלה:

(1) מכירת המקרקעין פטורה ממס שבח לפי סעיפים 49ב(6), 49ז, 49ז1, 53, 54, 55, 57, 60, 61, 62(ב), 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 ו-71 לחוק וסעיף 53ג(ו) לחוק לעידוד השקעות הון, בתנאים ובמגבלות החלים על פטור כאמור ובשינויים המחויבים לפי הענין;

(2) מכירת המקרקעין נעשית בלא תמורה מיחיד לקרובו;

(3) המכירה היא איחוד מקרקעין ולא שולם סכום הפרש, בכסף או בשווה כסף; שולם סכום הפרש כאמור, יראו כל אחד מהמוכרים לענין חישוב מס המכירה, כמוכר את החלק היחסי מהזכות במקרקעין שנתן או חלק המקרקעין שנתן, לפי הענין, שהוא כיחס שבין ההפרש האמור לבין שווי הזכות במקרקעין שמכר;

(4) היא מכירה של דירת מגורים שהיא מלאי עסקי ונתקיימו לגביה כל אלה:

(א) הרוכש הוא זכאי כהגדרתו בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992, וקיבל הלוואה כאמור לצורך רכישת הדירה והמציא למנהל אישור על כך;

(ב) המוכר שילם מס רכוש לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961, בגין הקרקע שעליה נבנתה דירת המגורים לגבי שנות המס 1997, 1998 ו-1999 כולן.

לענין זה –

"דירת מגורים" – כהגדרתה בסעיף 9(ג) לחוק;

"מלאי עסקי" – כהגדרתו בסעיף 85 לפקודה.

(5) מכירת המקרקעין היא פעולה באיגוד מקרקעין בפירוקו של האיגוד שחלות עליו תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (החלת הוראות הפקודה בפירוק איגודי מקרקעין מסוימים), התשס"ד-2004.

זיכוי מהמס
תק' תשס"ה-2004

2א. במכירת מקרקעין שחלות עליה הוראות סעיף 48ג לחוק, יינתן זיכוי ממס המכירה כאמור באותו סעיף.

תחולה, תחילה והוראת שעה

3. (א) תקנות אלה יחולו על מכירת מקרקעין שנעשתה ביום כ"ג בטבת התש"ס (1 בינואר 2000) ואילך.

(ב) הוראות תקנה 2(4) יחולו על מכירת דירת מגורים שהתבצעה בשנת המס 2000 בלבד.

ב' באייר התש"ס (7 במאי 2000)

פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]

תוכן עניינים

סעיף 235א	פרשנות	315
סעיף 235ב	סמכות לדרוש מסמכים מעורך דין	315
סעיף 235ג	טענת חסיון	315
סעיף 235ד	החלטת בית המשפט	315

פרשנות (תיקון מס' 4) תשכ"ד-1964

235א. לענין הסעיפים 235ב-235ה –

"סוד מקצועי" - חילופי דברים בין לקוח לבין עורך-דין שיש להם קשר עניני לשירות המקצועי שניתן על ידי עורך-הדין ללקוח, בין שהדברים נאמרו בעל-פה ובין שהועלו על הכתב, לרבות רשימות שערך עורך-הדין לשימושו הוא, ובלבד שיש להם קשר עניני לשירות המקצועי כאמור;

"מסמך חסוי" - מסמך שיש בו סוד מקצועי;

"בית משפט" - בית המשפט המחוזי שבתחום שיפוטו נמצא משרדו של עורך-הדין הטוען טענת חסיון;

"שופט" - הנשיא או הנשיא התורן של בית משפט.

סמכות לדרוש מסמכים מעורך דין (תיקון מס' 4) תשכ"ד-1964

235ב. על אף האמור בחוק לשכת עורכי-הדין, תשכ"א-1961, חייב עורך-דין, אם נדרש לכך על ידי פקיד שומה, למסור לו כל מסמך שברשותו ולאפשר לו לבדוק ולתפוס כל מסמך כאמור וכן להרשות לו לעשות כל פעולה אחרת בקשר למסמך כאמור, הכל על פי הסמכויות הנתונות לו לפי פקודה זו, אך אין עורך-דין חייב לעשות כן אם הוא טוען שהמסמך חסוי.

טענת חסיון (תיקון מס' 4) תשכ"ד-1964

235ג. (א) טוען עורך-דין כי המסמך המבוקש על ידי פקיד השומה הוא חסוי, יקח פקיד השומה את המסמך ובלי לעיין בו ישימנו מיד בחבילה בנוכחותו של עורך הדין, יסגרנה, ירשום עליה את שם הלקוח שאליו מתייחס המסמך, יחתום עליה וימסור אותה לידי בית המשפט; היתה טענת חסיון לגבי מספר מסמכים המתייחסים לאותו לקוח, ישים כולם בחבילה אחת. עורך-הדין רשאי, אם ירצה בכך, לחתום אף הוא על החבילה וכן להתלוות אל פקיד השומה במסירת החבילה לבית המשפט.

"חבילה" לענין זה - מעטפה או כלי קיבול אחר.

(ב) אם מטעם כל שהוא היה זה מן הנמנע למסור את החבילה לבית המשפט, ימסרנה פקיד השומה לידי שופט וזה ימסרנה לבית המשפט.

"שופט" לענין זה - לרבות שופט בית המשפט המחוזי ושופט שלום.

(ג) לא יאוחר משבעה ימים שלאחר התאריך שבו נלקח מסמך כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הלקוח או עורך-הדין שממנו נלקח המסמך, לפנות אל בית המשפט בבקשה להחליט ולהודיע אם המסמך הוא חסוי.

החלטת בית המשפט (תיקון מס' 4) תשכ"ד-1964

235ד. (א) שופט שבמחוז שיפוטו נתקבלה בקשה כאמור בסעיף 235ג(ג), ידון בבקשה ויבדוק את המסמך לא יאוחר משבעה ימים שלאחר התאריך שבו נתקבלה הבקשה; השופט ישמע את עורך-הדין והוא רשאי לשמוע גם את פקיד השומה מבלי שיראה לו את המסמך או שיגלה לו את תכנו.

(ב) החליט השופט שהמסמך חסוי, יחזירו לעורך-הדין שממנו נלקח; החליט שאיננו חסוי, ימסור אותו לפקיד השומה.

(ג) החליט השופט שהמסמך הוא חסוי בחלקו, יורה למסור לפקיד השומה העתק החלק שאינו חסוי מאושר על ידיו; העתק כאמור שנמסר לפקיד השומה יתקבל כראיה בכל הליך משפטי, כאילו היה המקור.

(ד) לא קיבל בית המשפט בקשה כאמור בסעיף 235ג(ג) לגבי מסמך שבחבילה שנמסרה לו, יראה את המסמך שלגביו לא הוגשה בקשה כאמור, כבלתי חסוי והוא יימסר לפקיד השומה.

(ה) הדיון בבקשה לפי סעיף זה יהיה בדלתיים סגורות והחלטת השופט תהיה סופית.