

מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/639/2021

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט
שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום
מקרקעין אושרת ארפי מוראי

התובעים: 1. קיי סיגי
2. קיי יחיאל עירא
באמצעות ב"כ: עו"ד קיי יחיאל-עירא
מנחם בגין 7 רמת גן
טל': 0505286807 פקס: 035167032

נגד

הנתבעים: 1. בסיק תשתש גלי
2. בסיק תשתש אילן
באמצעות ב"כ: עו"ד בר-עם אהוד
בן גוריון 1, בני ברק
טל': 0546116333 פקס: 035221218

ספרות:

מיכאל בר זוהר בן גוריון
יהושע ויסמן דיני קניין

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 59א, 59א(א), 59ב, 59ג, 59ד, 59ה, 59ו, 59ז, 59ח, 59ט, 59י, 62, 12(א), 12(ב), 5(א), 1ח59, 59א(ב), 59א(ד), בפרק ו'

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

חוק החשמל, תשי"ד-1954

חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996

חוק הקרינה הבלתי מייננת, תשס"ו-2006

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018

מיני-רציו:

* זכותו של דייר בבית משותף להתקין תשתית לעמדת טעינה לרכב חשמלי.

* מקרקעין – בתים משותפים – רכוש משותף

התובעים הגישו תביעה למתן צו עשה המורה לבעלים של דירה בבית משותף להסיר תשתית לעמדת טעינה לרכב חשמלי שהתקינו בחניה הצמודה לדירתם בבית המשותף, ולהשיב המצב לקדמותו.

המפקח על רישום מקרקעין פסק כלהלן:

התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף היא בגדר שימוש שאינו טעון הסכמה של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף אך מותנה בתנאים.

פסק דין

1. תביעה למתן צו עשה המורה לבעלים של דירה בבית משותף להסיר תשתית לעמדת טעינה לרכב חשמלי שהתקינו בחניה הצמודה לדירתם בבית המשותף, ולהשיב המצב לקדמותו.

העובדות הצריכות לעניין וההליך

2. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב שמואל תמיר 9 בשכונת רמת אביב החדשה בתל אביב יפו, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 47 בגוש 6886 (להלן - "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בן 4 קומות וכולל 6 דירות. בבית המשותף חניון תת קרקעי שבו 12 חניות הצמודות ל-6 הדירות (שתי חניות לכל דירה).

3. התובעים, סיגי ויחיאל עירא קיי (להלן - "התובעים"), הם בעלים של דירה המצויה בקומה הראשונה בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 4.

4. הנתבעים, גלי ואילן בסיק תשתש (להלן - "הנתבעים"), הם בעלים של דירה דו-מפלסית המצויה בקומות השניה והשלישית בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 6.

5. כנטען בכתב התביעה, ביום 28.4.2021 התחוויר לתובעים כי פועלים מטעם הנתבעים מבצעים עבודות להתקנת תשתית לעמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירת

הנתבעים, העוברת מדירת הנתבעים לחדר המדרגות ועד לחניה. העבודות כוללות "הנחת שרוולי ברזל, חציבה, קדיחת חורים והרס רב של הרכוש המשותף". עוד כנטען, העבודות בוצעו ללא הודעה מוקדמת, ללא רשות, מבלי שניתן בידי הנתבעים אישור בעלי הדירות בבית המשותף, תוך יצירת סיכונים לבאי הבית. לנוכח היקף העבודות, העולות כדי שינוי ופגיעה ברכוש המשותף, ומשמדובר בשימוש ייחודי של הנתבעים ברכוש המשותף, נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות. ברקע הדברים, כנטען, אף מטרדי רעש שגרמו הנתבעים, השלכת אשפה ויצירת לכלוך רב במשך שנים, לרבות ביצוע עבודות נרחבות בדירתם, מעת לעת, המסכות לתובעים נזקים.

6. בד בבד עם הגשת התביעה, הגישו התובעים בקשה לסעד זמני, האוסר על הנתבעים לבצע עבודות להתקנת עמדה לטעינת רכב חשמלי בחניה הצמודה לדירתם

7. בתגובה לבקשה, דחו הנתבעים הטענה כי בוצעו עבודות בניה והריסה ברכוש המשותף. כנטען, ככל חשמל בלבד הוא שהותקן ברכוש המשותף, משטח החניה הצמודה לדירת הנתבעים ועד לדירתם, באופן בטיחותי, אסתטי ומינימלי, בשיטת "התקנה סמויה", בהתאם להנחיות מתקין מוסמך של עמדות טעינה לרכב חשמלי. העבודות הושלמו כמעט במלואן, למעט עבודות צביעה וחיזוק. כמפורט בתגובה, ביום 28.4.2021 הגיעו אנשי מקצוע לבצע העבודות להתקנת עמדה לטעינת רכב חשמלי בחניה הצמודה לדירת הנתבעים. זמן קצר לאחר תחילת ביצוע העבודות, התנפל התובע 1 על אנשי המקצוע ועל בנם הקטין של הנתבעים בצעקות, באיומים ובאלימות, תוך השחתת ציוד ההתקנה. בשל כך, נאלצו אנשי המקצוע לעזוב המקום תוך שהוזמנה ניידת משטרה והוגשה תלונה כנגד התובע. ביום 4.5.2021 הגיעו אנשי המקצוע בשנית לביצוע עבודות ההתקנה. התובע נהג שוב באלימות מילולית ובאיומים, הוזמנה ניידת משטרה וקודם להגעתה הסתלק התובע מהמקום. אף במקרה זה הגישו הנתבעים תלונה למשטרה. כנטען, העבודות בוצעו בהתאם לדין ולהנחיות הממשלתיות של רשות החשמל, בשים לב כי המדובר בשימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף, ברוח התקופה והקדמה המעודדת מעבר לרכבים חשמליים והפחתת זיהום האוויר. בתוך כך, ניתן אישור חשמלאי בודק מוסמך לתקינות העבודות ועמדת הטעינה, אישור נציגות הבית המשותף מראש, והסכמת כל יתר בעלי הדירות בבית המשותף להתקנה, אשר צורפו נספחים לתגובה.

8. בכתב ההגנה שבו הנתבעים על טענותיהם בתגובה לבקשה לסעד זמני.

9. ביום 19.5.2021 התקיים לפניי דיון לבירור הבקשה. לאחר שנשמעו טענות הצדדים, הוריתי בהסכמת הצדדים במעמד הדיון, כי הנתבעים רשאים לעשות שימוש בעמדת

הטעינה לרכב החשמלי שהתקינו בבית המשותף. זאת, מבלי לגרוע מטענות הצדדים במחלוקת מושא התביעה דנן. עוד הוריתי, בהסכמת הצדדים, ביקור שאקיים בבית המשותף לקדם בירור המחלוקת.

10. ביום 15.6.2021 קיימתי ביקור בבית המשותף במעמד הצדדים ובאי כוחם. במסגרתו, צפיתי בתשתית החשמל שהותקנה להולכת חשמל מעמדת הטעינה בשטח החניון בסמיכות לחניה הצמודה לדירת הנתבעים, עובר לחדר המדרגות ועד לפתח דירת הנתבעים. עיקרה, תעלת חשמל שהותקנה בצמידות לתקרת החניון ולמעקה המדרגות, המובילה כבל חשמל מעמדת הטעינה לדירת הנתבעים. התעלה אטומה ומידותיה מינימאליות. גוון התעלה וצורתה תואמים גוון המעקה בחדר המדרגות וצורתו, באופן שהתעלה נראית חלק בלתי נפרד מהמעקה. בקומת החניון התקצי עוברת התעלה בצמידות לתקרה ולקיר, בסמיכות לכבלים ולצנרות שונים המונחים על גבי תעלת רשת פתוחה ורחבה בתקרה, המשמשים מתקנים אחרים בבית המשותף.
11. אין חולק, כי עמדת הטעינה מחוברת ללוח חשמל של דירת הנתבעים.
12. עוד אין חולק, כי הנתבעים נשאו בעלות התקנת עמדת הטעינה, וכן נושאים בעלות החזקת העמדה ותפעולה, לרבות בעלות צריכת החשמל השוטפת.
13. בהעדר מחלוקת עובדתית בין הצדדים לעניין אופן ביצוע התקנת העמדה לטעינת רכב חשמלי בבית המשותף, הימצא אישורי תקינות ובטיחות של חשמלאי מוסמך, וכן הסכמת כל יתר בעלי הדירות בבית המשותף (למעט התובעים) להתקנה זו - הוריתי בהחלטה מיום 15.6.2021 מועדים להגשת סיכומים בכתב.
14. הצדדים הגישו כתבי הסיכומים.

עיקרי טענות הצדדים

15. בכתבי הסיכומים שבו הצדדים על טענותיהם בכתבי הטענות כמפורט לעיל.
16. התובעים עתרו לקבלת התביעה, בהדגישם כי חרף ביצוע עבודות ברכוש המשותף להתקנת עמדה לטעינת רכב חשמלי לשימוש הנתבעים, ודרישת התובעים לקבל פרטים אודות עבודות אלה, לרבות התכניות והאישורים של אנשי המקצוע כמו גם אישור נציגות הבית המשותף, מיאנו הנתבעים לעשות כן. לפיכך, לא נותרה בידם ברירה אלא להגיש התביעה דנן. עוד טענו התובעים בכתב הסיכומים, כי הם אינם מתנגדים התנגדות עקרונית להתקנת עמדה לטעינת רכב חשמלי של הנתבעים, אלא חלוקים בשאלת דרך ההתקנה, משקיימת לדידם חלופה של העברת כבל החשמל עד

למחסן הנתבעים המצוי בקומת המרתף, חלף העברתו לדירתם בקומה השנייה דרך חדר המדרגות. בהתקנת עמדת הטעינה, כפי שבוצעה על ידי הנתבעים, יש כדי להוות פגיעה אסתטית למראה חדר המדרגות והבית המשותף בכללותו, תוך ירידת ערך דירת התובעים. עוד הוסיפו התובעים והביעו חשש להתקנה דומה שתבוצע על ידי בעלי הדירות האחרים בבית המשותף.

17. הנתבעים עתרו לדחיית התביעה, בהדגישם כי בניגוד לנטען בכתב התביעה, הובהר כי לא בוצעו כל עבודות "בנייה ו"הריסה" ברכוש המשותף. עמדת הטעינה הותקנה בהתאם להוראות הדין ולהנחיות רשות החשמל הממשלתית, לאחר קבלת אישור נציגות הבית המשותף לביצוע ההתקנה. ככל החשמל אינו נראה לעין והוא מוגן וחסום על ידי צינור מוביל אטום שלא ניתן לפתחו ("התקנה סמויה"). חשמלאי מוסמך הוסיף ואישר כי ההתקנה בוצעה באופן תקין, תקני ובטיחותי. יתרה מזאת, אין בהתקנה כדי להוות אף מפגע אסתטי ברכוש המשותף, כנצפה במעמד הביקור שקיימה המפקחת בבית המשותף. בניגוד לטענת התובעים, מומחה מטעם חברת שנפ, המוסמכת להתקין עמדות טעינה לרכבים חשמליים, המליץ אופן ביצוע ההתקנה בהעדר חלופה אחרת לחיבור לחשמל דירת הנתבעים, אשר לאתריה אף נמסר בידיו הנתבעים כתב אחריות. לנוכח התנגדות התובעים וכדי להסיר ספק, הוסיפו הנתבעים וקיבלו אישור בכתב של כל בעלי הדירות האחרים בבית המשותף לעמדת הטעינה כפי שהותקנה.

18. אפנה, אפוא, לדיון ולהכרעה בתביעה.

דיון והכרעה

19. אקדים ואבהיר, כי לאחר ששקלתי טענות הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להידחות. אביא להלן טעמי למסקנה זו.

שימוש ברכוש משותף בבית משותף

20. **התקנה של עמדת טעינה לרכב חשמלי כרוכה, על דרך הכלל, בשימוש ברכוש משותף בבית משותף.** זאת, לנוכח הצורך בהעברת תשתית חשמל מתאימה משטח חניה של כלי הרכב בבית המשותף - בין אם משטח חניה הצמודה לדירה (חניה פרטית) ובין אם משטח חניה המהווה רכוש משותף (חניה משותפת) - ללוח חשמל בבית המשותף, לשם הקמה והשמשה של עמדת הטעינה.

21. שימוש בעל דירה ברכוש משותף בבית משותף - ככל שאינו מוסדר בתקנון מוסכם החל על הבית המשותף או בהוראות [חוק המקרקעין](#) - נע בטווח שבין שימוש רגיל וסביר שאינו טעון הסכמה של מי מבעלי הדירות בבית המשותף לבין שימוש הטעון החלטה של האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף. אבאר:
22. כל בעל דירה בבית משותף רשאי לעשות שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף בבית המשותף, מבלי שנדרשת הסכמה של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף. כפי שנשנה בהלכה הפסוקה, שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף יהא כל שימוש העונה על הצרכים הלגיטימיים של בעלי הדירות בבית המשותף, התואם את ייעודו של הרכוש המשותף והמאפשר קיום בבית המשותף בצורה נאותה ומתקבלת על הדעת. משמעו "עשיית כל אותן פעולות (מטריאליות ומשפטיות), אשר על פי מהותו של אותו נכס, טיבו וייעודו טבעיות הן לגביו. היקפן של פעולות אלה נקבע על פי נסיבות העניין" ([ע"א 810/82 זול בו בע"מ נ' זיידה, פ"ד לז\(4\) 737, 740-741](#) (1983)). שימוש ברכוש משותף יהא סביר ורגיל ככל שעומד בתנאים המצטברים הבאים: האחד, השימוש תואם את תנאי המקום, אשר משמעם המקום בו נמצא הבית המשותף, ובכלל זאת מאפייניו של הבית המשותף, ייחודו, צביונו וייעודו (כדוגמת: מגורים, מסחר, משרדים או שילוב של אלה). השני, השימוש תואם את תנאי הזמן, אשר משמעם דרישות ואילוצים אשר מציאות החיים מכתיבה. השלישי, השימוש תואם את הייעוד של אותו חלק ברכוש המשותף. הרביעי, השימוש אינו מונע שימוש דומה מדירים אחרים בבית המשותף ואינו עולה כדי תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף (ראו גם: [ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח\(1\) 645, 647-648](#) (1974); [ע"א 698/85 בן צור נ' ששון, פ"ד מא\(3\) 144, 150-151](#) (1987); [רע"א 9645/16 איסק נ' נחמיאס, פורסם ב"נבו" \(10.1.2017\)](#); מ' דויטש קניין, כרך א', תשנ"ז-1997, 705-707).
23. לשם המחשה, פעולות שעניינן עליה וירידה בחדר מדרגות ובמעלית הבית המשותף, השתובבות עם ילד בחצר הבית המשותף, שהות במקלט בעתות חירום בהתאם להנחיות פיקוד העורף, התעמלות בחדר כושר ובמתקני ספורט ככל שקיימים בבית המשותף, תבואנה כולן בגדר שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף שאינו טעון הסכמה של מי מבעלי הדירות בבית המשותף. מנגד, הצבה של מתקנים, ציוד ומיטלטלין דרך קבע בשטחי הרכוש המשותף, לרבות בחצר הבית, במבואה ובחדר המדרגות, אינה בגדר שימוש סביר ורגיל ברכוש המשותף. זאת, בהעדר הלימה לייעוד אותם חלקים ברכוש המשותף ומשימוש כאמור עולה כדי תפיסת חזקה ייחודית ברכוש המשותף השוללת זכות השימוש בחלק זה ברכוש המשותף מבעלי הדירות האחרים (ראו גם:

ע"א 708/72 פרשקר נ' רוזנברג, פ"ד כח(2) 817, 824-825 (1974); ע"א 374/08 קטן נ' הורנשטיין, פסקה 32 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (25.12.2012); "ויסמן דיני קניין בעלות ושיתוף, תשנ"ז-1997, 488-490).

24. **ככל שאין המדובר בשימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף, יש לבחון האם המדובר בשימוש המוסדר בתקנון מוסכם החל על הבית המשותף, כקבוע בהוראת סעיף 62 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין").**

25. **ככל שלא חל על הבית המשותף תקנון מוסכם או שלא נקבעה בעניין זה הוראה בתקנון המוסכם, יש לבחון האם המדובר בשימוש המוסדר בסעיפים 59א-59 לחוק המקרקעין. בגדרם, קבע המחוקק הסדרים לעניין שימוש בעל דירה ברכוש המשותף בעניינים הבאים: התקנת דוד שמש בגג הבית המשותף, הינתקות ממערכת חימום מרכזית, ביצוע התאמות ברכוש המשותף לאדם עם מוגבלות, התקנת מעלית, הפעלת מעלית כמעלית שבת, הפעלת תאורה בשבת ובמועד, התקנת מנגנון שבת למשאבת מים, והתקנת מיתקן פוטו-וולטאי או מתקן אגירה לייצור חשמל על גג הבית המשותף. השימושים המוסדרים בהוראות דין אלה, הם הן מסוג 'שימוש מוסדר מותנה', לאמור שימוש ברכוש המשותף שאינו טעון הסכמה של מי מבעלי הדירות האחרים בבית המשותף אך מותנה בהתקיים תנאים, כדוגמת ההסדר הקבוע לעניין התקנת דוד שמש על גג רכוש משותף שיש בו מקום מספיק לדודי שמש כמספר הדירות בבית (סעיף 59א(א) לחוק המקרקעין), הן מסוג 'שימוש מוסדר הטעון רוב מקרב בעלי הדירות', כדוגמת התקנת מעלית ברכוש המשותף (סעיף 159 לחוק המקרקעין).**

26. **בהעדר הוראות בתקנון מוסכם ובחוק המקרקעין המסדירות השימוש המבוקש ברכוש המשותף, ובהינתן שימוש שאינו רגיל וסביר ברכוש המשותף, האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף היא המוסמכת לקבל החלטה בעניין שימוש זה. זאת, מכוח סמכותה הקבועה בהוראת סעיף 5(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, לפיה "בעלי הדירות יקיימו אחת לשנה אסיפה כללית לשם קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף והשימוש בו ... והסדר העניינים האחרים הנובעים מהשכנות בבית המשותף". החלטת האסיפה הכללית תתקבל ברוב רגיל, כקבוע בהוראת סעיף 12(א) לתקנון המצוי.**

27. **ס'ג להחלטת האסיפה הכללית - זכות וטו ("קול חוסם"), העומדת לכל בעל דירה בבית משותף, ככל שמדובר בהחלטה המטילה על בעל הדירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין ובתקנון מצוי או בהחלטה**

- המשנה זכויותיו של בעל הדירה.** כקבוע בהוראת [סעיף 12\(ב\)](#) לתקנון המצוי, להחלטה כאמור לא יהא תוקף כלפי בעל הדירה אלא אם הסכים לה. מימוש זכות זו, ככל שבעל הדירה המתנגד אינו נענה על ידי המוסדות שהופקדו על ניהול הבית המשותף, יהא באמצעות הגשת תביעה מתאימה למפקח על רישום מקרקעין.
28. ככל שאין המדובר בשימוש ברכוש המשותף הנמנה עם אחד מהשימושים כמפורט לעיל, יכריע המפקח על רישום מקרקעין במחלוקת שניטשה בין בעלי דירות ונציגות בית משותף באשר לחוקיות השימוש ברכוש המשותף.
29. כפי ששניתי בפסקי דין קודמים, הצורך בהסדרת השימוש ברכוש משותף בבית משותף ובקביעת כללים על פיהם ינוהל הבית המשותף נובע ממאפייניו הייחודיים של הבית המשותף. עיקרם, יחסי שיתוף שבבסיסם מתח טבעי ומובנה בין קניינו של הפרט, בעל דירה בבית משותף, לבין הצרכים המשותפים של כלל בעלי הדירות בבית המשותף וזכויותיהם הקנייניות בחלק בלתי מסוים ברכוש המשותף. יפים בהקשר זה דבריו של כבוד השופט (כתוארו דאז) מ' חשין, אשר לא נס לְחָם, בקבעו לאמור: "בית משותף יוצר מעין חיים בצוותא של בעלי הדירות - חיים קומונאליים - והקניין שיש לכל בעל דירה לעצמו כפוף לא אך להגבלות אלו ואחרות שבעל קניין 'קלאסי' כפוף להן (כגון מטרדים), אלא להגבלות נוספות. כך בקניין בדירות ובוודאי כך ברכוש המשותף. נלמד מכאן, כי הרוכש דירה בבית משותף - הוא הדין במי שדירה בבית משותף נפלה לבעלותו בדרך אחרת - מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק מן האוטונומיה הקניינית הקנויה לו, וכמו הקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית המתמשכת והקבועה. דיברנו בלשון של ויתור, אך לאמיתם של דברים הוויתור מובנה הוא אל תוך מסגרתו הנורמטיבית של הבית המשותף, כהגבלה קניינית מעיקרו של דין" [\(רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח\(5\) 550, 562-563 \(1994\)\)](#).
30. סיכומם של דברים, שימוש ברכוש משותף בבית משותף הנעשה על ידי בעל דירה יהא שימוש חוקי ומותר, אם הוא נמנה עם אחד מהשימושים הבאים ובהתאם להוראות ההסדר ככל שנקבעו בעניינו:

| | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|
| שימוש המוסדר בהלכה הפסוקה (טעון או שאינו טעון הסכמה של בעלי הדירות, | שימוש הטעון החלטה של האסיפה הכללית של בעלי הדירות (משאינו שימוש רגיל | שימוש המוסדר בחוק המקרקעין הטעון רוב מקרב בעלי הדירות | שימוש המוסדר בחוק המקרקעין שאינו טעון הסכמה של בעלי הדירות | שימוש המוסדר בתקנון מוסכם החל על הבית המשותף | שימוש רגיל וסביר שאינו טעון הסכמה של בעלי הדירות האחרים בבית |
|---|--|---|--|--|--|

| | | | |
|-------------------------------|---|------------------------------------|--------|
| מותרת או שאינה מותרת (בתנאים) | וסביר, אינו מוסדר בתקנון המוסכם ואינו מוסדר בחוק (המקרקעין) | האחרים בבית המשותף אך מותרת בתנאים | המשותף |
|-------------------------------|---|------------------------------------|--------|

31. על רקע דברים אלה, אפנה לבחון סיווג השימוש ברכוש משותף בבית משותף שעניינו התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירה בבית משותף, המחוברת ללוח חשמל של הדירה והכרוכה בהתקנת תשתית חשמל ברכוש המשותף.

32. אקדים ואבהיר, כי ברוח הצעת חוק שעניינה התקנת עמדה טעינה לרכב חשמלי בבית משותף (להלן), סבורני כי התקנת עמדת טעינה כאמור לעיל היא בגדר שימוש שאינו טעון הסכמה של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף אך מותרת בתנאים.

התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירה בבית משותף המחוברת ללוח חשמל הדירה

33. ביום 13.12.2022 פורסמה הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 36) (התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף ודייני מקרקעין), תשפ"ג-2022 (ה"ח הממשלה 1585, עמוד 25), אשר תכליתה הסדרה של התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף. כאמור בדברי ההסבר להצעת החוק "בבסיס ההסדר המוצע עומדת השאיפה לאזן בין זכות הקניין שיש לבעלי הדירות ברכוש המשותף לבין הרצון להקל התקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים בבתי משותפים ולשחרר חסמים לביצוע התקנה כאמור, וזאת בשל האינטרס הציבורי בהנגשה ובהרחבה של השימוש בכלי רכב מזהמים פחות" (שם, עמוד 26).

34. ההסדר המוצע בהצעת החוק מבחין בין התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירה בבית משותף (חניה פרטית) לבין התקנת עמדת טעינה בחניה שהיא חלק מהרכוש המשותף (חניה משותפת). תחולתו מותנית בהעדר הוראות המסדירות עניין זה בתקנון מוסכם ככל שחל על הבית המשותף. דהיינו, ההסדר משמש ברירת מחדל כל עוד לא נקבע הסדר מיוחד בתקנון המוסכם.

35. עוד בהתאם להסדר המוצע בהצעת החוק, קיימות 3 חלופות לחיבור החשמל לעמדת הטעינה: חיבור דירתי - חיבור חשמל המשמש דירה בבית המשותף (חיבור ללוח חשמל של הדירה); חיבור ציבורי - חיבור חשמל המשמש את הרכוש המשותף (חיבור ללוח חשמל המהווה רכוש משותף); חיבור ייעודי - חיבור חשמל שנועד

לשמש עמדות טעינה, אשר כל בעל דירה מעוניין יוכל לחבר עמדת טעינה לרכב חשמלי אליו.

36. בהתייחס להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירה בבית משותף (חניה פרטית) המחוברת לחיבור דירתי, הוצע בהצעת החוק לקבוע כי בעל דירה רשאי לעשות כן, לרבות התקנת התשתית הקשורה לעמדת הטעינה ברכוש המשותף, מבלי שנדרשת הסכמה של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף, בכפוף להתקיים מספר תנאים.

37. התנאים בהתקייםם רשאי בעל דירה בבית משותף להתקין עמדת טעינה בחניה הצמודה לדירתו המחוברת לחיבור דירתי, כמוצע [בסעיפים 59א\(ב\) ו-59א\(ד\)](#) להצעת החוק, הם כדלקמן: (1) מסירת הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ולכל בעלי הדירות לגבי הכוונה להתקין עמדת טעינה לרכב חשמלי כאמור, לא יאוחר מ-45 ימים לפני מועד ביצוע ההתקנה; (2) מסירת ההודעה בדרך שבה נמסרת הודעה על כינוס אסיפה כללית של בעלי הדירות לפי התקנון החל על הבית המשותף; (3) מתן פרטים בהודעה בדבר מיקום עמדת הטעינה על תשתיתה, גודלה, הספקה, אמצעי הבטיחות שיינקטו בעת הפעלתה, הפעולות שיידרשו לשם התקנתה וההשלכות הצפויות על השימוש ברכוש המשותף בעת ביצוע ההתקנה; (4) ביצוע ההתקנה לפי הוראות [חוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה-1965, הוראות [חוק החשמל](#), תשי"ד-1954, הוראות [חוק משק החשמל](#), תשנ"ו-1996, והוראות [חוק הקרינה הבלתי מייננת](#), תשס"ו-2006; (5) ביצוע ההתקנה בדרך שתצמצם, ככל האפשר, הפגיעה ברכוש המשותף לרבות חזות הבית; (6) ההתקנה אינה פוגעת במתקנים שהותקנו כדין ברכוש המשותף; (7) בעל הדירה יישא בהוצאות הנדרשות להתקנת עמדת הטעינה, תחזוקתה, השימוש בה והסרתה, לרבות הוצאות עבור צריכת החשמל בעמדת הטעינה.

38. בתוך כך, הוצע בסעיף 59א(ט) להצעת החוק, כי נציגות בית משותף ובעל דירה המתנגדים להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית המשותף, יהיו רשאים לפנות בתביעה מתאימה למפקח על רישום מקרקעין, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה על כוונה להתקין עמדת הטעינה לרכב חשמלי.

39. אמנם, המדובר בהצעת חוק אשר אפשר כי יחולו בה שינויים עד לחקיקתו הסופית והמחייבת של תיקון זה [לחוק המקרקעין](#). ברם, המדובר בהסדר מקיף ומפורט, המתייחס באופן ממצה לחלופות שונות להתקנת עמדה טעינה לרכב חשמלי בבית משותף, תוך עריכת איזונים ובלמים בנוגע לזכויות הקניין של בעלי דירות בבית

משותף. זאת, בדומה להסדרים אחרים הקבועים בחוק המקרקעין הקשורים בביצוע פעולות ובעשיית שימוש ברכוש המשותף, כקבוע בסעיפים 59-א-59 לחוק המקרקעין. בכלל זאת, אך לאחרונה, הוספת סעיף 1ח59 לחוק המקרקעין, הקובע הסדר לעניין התקנת מנגנון שבת המאפשר הפעלה אוטומטית של משאבת מים ברכוש משותף. אף הסדר זה עניינו שימוש ברכוש משותף שאינו טעון הסכמה של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף המותנה בתנאים שעיקרם: מסירת הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף בדבר הכוונה להתקין מנגנון שבת למשאבת מים, נשיאה בהוצאות ההתקנה, ההחזקה והפעלה של המנגנון על ידי בעל הדירה מתקין המנגנון, מתן התחייבות להשיב המצב לקדמותו בגמר הצורך במנגנון, ביצוע ההתקנה בהתאם להוראות חוק החשמל, והעדר פגיעה ומטרד בבעל דירה אחרת בבית המשותף בשל התקנת המנגנון והפעלתו.

40. עוד לא נעלם מעיניי, כי בהסדר המוצע בהצעת החוק לעניין התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף, יש כדי לקדם ולסייע המעבר לשימוש בכלי רכב חשמליים בישראל חלף כלי רכב עם מנועי בעירה פנימית המקבלים אספקת האנרגיה בשריפת בנזין או סולר. בתוך כך, מעבר לשימוש באנרגיה ירוקה, התייעלות אנרגטית והפחתת זיהום האוויר. בבחינת נדבך משמעותי במאמץ הלאומי למאבק העולמי בהתחממות הגלובלית כתוצאה מפליטה של גזי חממה. זאת, כאמור, באופן המאזן זכויות הקניין של בעלי דירות בבית משותף, תוך מתן מספר חלופות אפשריות לביצוע התקנת עמדת הטעינה בבית המשותף.

41. לנוכח האמור לעיל, באתי לכלל מסקנה כי בהוראות ההסדר המוצע בהצעת החוק בעניין התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף, יש כדי להנחות במחלוקות שניטשו בין בעלי דירות בבית משותף ונציגות הבית בעניין זה. בכלל זאת, להנחות במחלוקת שלפניי לעניין התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירה בבית משותף, המחוברת לחיבור חשמל דירתי.

42. בהלימה, הנני להורות כי לצורך התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירה בבית משותף, המחוברת לחיבור חשמל דירתי, לא נדרשת הסכמה של בעלי הדירות האחרים בבית המשותף - משפעולה כאמור תואמת תנאי המקום והזמן של הבית המשותף כאמור לעיל - אלא אך עמידה בתנאים שתכליתם להבטיח תקינות ההתקנה, לרבות בהיבטי בטיחות, מבלי שיש בהתקנה כדי למנוע שימוש דומה מבעלי דירות אחרים בבית המשותף, ותוך פגיעה מינימאלית ורק זו הנחוצה ברכוש המשותף לצורך התקנת תשתית עמדת הטעינה, כמפורט בהסדר המוצע בהצעת החוק.

43. אפנה, אפוא, לבחון האם התקנת עמדת הטעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירת הנתבעים נעשתה ברוח הוראות סעיפים 59א(ב) ו-59א(ד) להצעת החוק.

התקנת עמדת הטעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירת הנתבעים

44. על הבית המשותף חל תקנון מוסכם שנרשם ביום 27.6.2006. אין בתקנון המוסכם הוראות המסדירות התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית המשותף.

45. אין חולק, כי עובר להתקנת עמדה לטעינת רכב חשמלי בחניה הצמודה לדירת הנתבעים בחיבור דירתי, פנו הנתבעים לנציגות הבית המשותף וקיבלו אישורה. זאת, כנתמך במסמך שכותרתו "אישור ועד בית להתקנת עמדת טעינת רכב חשמלי" מיום 18.4.2021, בחתימת חברי נציגות הבית המשותף. בהתאם לאישור, ההתקנה תבצע על ידי צוות מוסמך בחברת שנפ ובאישור חשמלאי מוסמך. עוד בהתאם לאישור, הנתבעים יישאו בעלויות ההתקנה והחשמל בגין עמדת הטעינה (נספח א לכתב ההגנה).

46. אשר למתן הודעה לבעלים של הדירות האחרות בבית המשותף, הרי שבעליהן של ארבע מתוך חמש הדירות האחרות (דהיינו, למעט התובעים), נתנו הסכמתם המפורשת להתקנת עמדת הטעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירת הנתבעים וכפי ביצועה בפועל, כנתמך באישורים בכתב מיום 14.5.2021, תוך שצוין במפורש כי "עמדת הטעינה בחניון נעשתה באישור ועד הבית ע"י חברה מתמחה בנושא ובאישור מהנדס מומחה ואינה פוגעת בחזות הבניין" (נספח א1 לכתב ההגנה).

47. ההתקנה בוצעה בהתאם להוראות [חוק החשמל](#), לתקנות שהותקנו מכוחו, לתקני מכון התקנים הישראלי, להנחיות רשות החשמל ולכללי חברת החשמל, כנתמך באישור חשמלאי מוסמך מיום 5.5.2021 (נספח יג לכתב ההגנה). בתוך כך, ניתן בידי הנתבעים כתב אחריות ואישור התקנה של חברת שנפ מיום 9.5.2021 (נספח יג לכתב ההגנה).

48. עוד אין חולק, כי הנתבעים נשאו בהוצאות ההתקנה של עמדת הטעינה, ונושאים בהוצאות תחזוקתה והשימוש בה, לרבות בהוצאות צריכת החשמל השוטפת.

49. אשר לאופן ביצוע ההתקנה, סבורני, לאחר ביקור שקיימתי בבית המשותף במעמד הצדדים, כי ההתקנה אינה פוגעת במתקנים הקיימים ברכוש המשותף בבית המשותף, וכי זו נעשתה תוך פגיעה מינימאלית ברכוש המשותף. כאמור לעיל, ככל החשמל הותקן בתעלת חשמל אטומה, בבחינת 'התקנה סמויה' כפי הגדרתה בהנחיות רשות

החשמל להתקנת מערכת טעינה לרכב חשמלי מיום 19.11.2019 (נספח יב לכתב ההגנה). התעלה הותקנה בצמידות לתקרת חניון הבית המשותף ולמעקה המדרגות, באופן שגודלה ונראותה מינימאליים. גוון התעלה וצורתה תואמים גוון המעקה בחדר המדרגות וצורתו, באופן שהתעלה נראית חלק בלתי נפרד מהמעקה. בקומת החניון התת קרקעי עוברת התעלה בצמידות לתקרה ולקיר, בסמיכות לכבלים ולצנרות שונים המונחים על גבי תעלת רשת פתוחה ורחבה בתקרה, המשמשים מתקנים אחרים בבית המשותף. לפיכך, אין בהתקנת עמדת הטעינה על תשתיתה כדי להוות פגיעה אסתטית בבית המשותף.

50. בניגוד לטענת התובעים, כפי שבאה לראשונה בכתב הסיכומים, לא הונחה לפניי היתכנות מעשית להתקנת תשתית החשמל מעמדת הטעינה בשטח החניה ועד למחסן דירת הנתבעים, חלף התקנתה עד ללוח החשמל של דירתם בסמוך לדירה כפי הביצוע בפועל. דומה כי חלופה זו אינה מעוגנת בהסדר הקבוע בהצעת החוק, לרבות בהעדר לוח חשמל במיקום זה (מחסן).

51. אשר לחשש התובעים מהתקנה דומה שתתבצע בעתיד על ידי בעלים של הדירות האחרות בבית המשותף, אין די בו כדי לקבל התביעה, בהיותו ערטילאי, ומשנשמרות לבעלי הדירות בבית המשותף זכויותיהם וטענותיהם בקשר עם כל התקנה נוספת של עמדה לטעינת רכב חשמלי. אוסיף בשולי הדברים, מבלי לגרוע מהאמור בפסק דין זה, כי ככל שקיימת הסכמה של רוב בעלי הדירות בבית המשותף להתקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים, מוצע לבעלי הדירות לפעול בעניין זה להתקנת חיבור ציבורי או חיבור ייעודי, כמפורט בהסדר המוצע בהצעת החוק.

סוף דבר

52. דין התביעה להידחות.

53. אשר להוצאות משפט, בנותני הדעת לאמות המידה שהותו בעניין זה [בתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018](#) ובהלכה הפסוקה - שעיקרן פסיקת הוצאות לצד הזוכה, כפי שהוכחו על ידו, בכפוף להיותן סבירות, הוגנות הכרחיות לניהול ההליך, בהתחשב במהות הסכסוך, במורכבותו, בהתנהלות הדיונית של בעלי הדין, ובמשאבים שהושקעו על ידם - וביישמי אלה בנסיבות דנן, שעיקרן דחיית התביעה, אך זאת מבלי שנדרשו הצדדים להבאת ראיות ולשמיעתן, משהוסכם כי המחלוקת היא בשאלה משפטית, אשר כאמור טרם הוסדרה בחקיקה, הנני להורות כי כל צד יישא בהוצאותיו.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ד אלול תשפ"ג, 31 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

אושרת ארפי מוראי 54678313-639/21
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה