



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

לוי יחיעם

התובע:

נגד

נציגות ועד מרכזי רום העיר שלב ד' כפר סבא
על ידי אבי בר

הנתבעת:

פסק דין

לפניי תביעה לקבלת צו המאשר התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחנייה הפרטית (חניה מספר 97) שבבעלות התובע הנמצאת בחניון תת קרקעי משותף (להלן - "החניה") בבניין שברחוב חניטה 4, כפר סבא הידוע כחלקה 551 בגוש 6428 (להלן - "הבניין").

במרכז ההליך עומדת השאלה האם נציגות הבית המשותף, רשאית להתנות תנאים לבעל דירה המעוניין להתקין עמדת טעינה חשמלית בחנייתו הפרטית, כדוגמת חובת ביטוח צד ג' והתחייבות אישית לשאת בכל נזק שייגרם מעמדת הטעינה החשמלית.

העובדות, הצדדים וההליך

1. הבניין הוא אחד מתוך שישה מבנים בבית משותף מורכב הכולל את חלקות 555-551 בגוש 6428 המצוי ברחובות חניטה מספר 4,6, הכרמל מספר 2,5,7,9 וכצנלסון מספר 16,18,20,22 בכפר סבא ומונה בסך הכול 130 דירות (להלן - "הבית המשותף").
2. ארבעה מהמבנים בבית המשותף בני שמונה קומות ובכל מבנה שתי כניסות; שני המבנים הנותרים, בני שמונה ועשר קומות בעלי כניסה אחת בלבד. את כלל דיירי הבית המשותף משמש חניון תת קרקעי ועילי הכולל 260 מקומות חנייה, המוצמדות בהתאמה ל - 130 הדירות בבית המשותף.
3. בתאריך 13.10.2004 נרשם הבית המשותף בפנקס הבתים המשותפים; בתוך כך אושרו ונרשמו לבית המשותף צו ותקנון מוסכם (להלן - "הצו" ו"התקנון המוסכם").



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

4. התובע, מר יחיעם לוי הוא בעל הזכויות בדירה מספר 4 הידועה כנתת חלקה 101, הנמצאת בקומה הקרקע באחד מהבניינים בבית המשותף (להלן- "**התובע**"). כפי שמעידים התקנון המוסכם ונסח הרישום (נספח א' לכתב התביעה), לדירת התובע הוצמדו שתי חניות ומחסן.
5. הנתבעת היא נציגות ועד מרכזי רום העיר שלב ד', כפר סבא, המיוצגת על ידי מר אבי בר, המכהן כיו"ר הנציגות. נציגות הבית המשותף כוללת חברי ועד מכל אחד מהבניינים בבית המשותף, ובסך הכול מונה עשרה חברים (להלן- "**הנתבעת**" או "**הנציגות הכללית**").
6. בהתאם לסעיף 5 לתקנון המוסכם שכותרתו "נציגות" נקבע שלכל אחת מהכניסות בבית המשותף (10 בסך הכול), תיבחר נציגות נפרדת (להלן- "**נציגות הכניסה**"). לארבעת הבניינים שבהם שתי כניסות תמונה נציגות מבנה (להלן- "**נציגות מבנה**") הכוללת נציג מכל כניסה. נוסף על אלו, נקבע שתוקם נציגות לבית המשותף המורכב, נציגות ועד מרכזי, היא הנתבעת, שתפקידה לטפל בכל העניינים הנוגעים לניהול הרכוש המשותף של כלל הבניינים בבית המשותף, דוגמת החניון התת קרקעי המשותף, זאת בשונה מנציגות המבנה המטפלת בעניינים הנוגעים לרכוש המשותף שבתחומי אותו מבנה בלבד, שחבריה, הם חברי נציגות המבנה. למען שלמות התמונה יצוין כי התובע משמש נציג המבנה שבו הוא מתגורר, ומכהן כאחד מחברי הנציגות הכללית.
7. במהלך הדיון שהתקיים בתאריך 27.12.2021 שמעתי באריכות את טענות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בכתב התביעה ובכתב ההגנה על נספחיהם. המחלוקת שנתרה בין הצדדים התמקדה בשאלה: האם התנאים שאותם דורשת הנתבעת, כתנאי לחתימתה על אישור להתקנת עמדת הטעינה, הם תנאים סבירים ומידתיים (להלן- "**פרוטוקול הדיון**").
8. לצדדים ניתנה שהות לנסות לסיים את המחלוקת בפשרה, וסוכם כי ככל שהניסיון לא יצלח, יינתן פסק דין על בסיס כתבי טענותיהם והטענות שהועלו על ידם במסגרת הדיון.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

9. משלא הצליחו הצדדים להגיע לפשרה, הגיעה העת להכריע במחלוקת שבין הצדדים.

תמצית טענות התובע

10. כנטען בכתב התביעה, במהלך אפריל 2021 בטרם קיבל את המכוננית החשמלית שרכש מסוג "טסלה" פנה התובע לנתבעת, בבקשה לקבל את אישורה בכתב שיאפשר לחברת אי.וי.אדג' בע"מ (להלן-"החברה" או "החברה המתקינה") להתקין עמדת טעינה חשמלית לרכבו, בצמוד לחניה הפרטית שברשותו בחניון התת קרקעי (להלן-"עמדת הטעינה").

11. לחברה המתקינה צוות מקצועי ומיומן בביצוע התקנות של עמדות חשמליות, ויש לה את הביטוחים המתאימים לכך.

12. חששה של הנתבעת, נובע מבלבול בין פעולת ההטענה של רכב חשמלי, לבין פעולת הטענה של מכשיר חשמלי אחר. ברכב חשמלי, המטען והסוללה נמצאים בתוך הרכב, ומה שצמוד לקיר הוא רק שקע חשמלי.

13. לבקשתו, עמדת הטעינה אמורה להיות מחוברת ללוח החשמל בדירתו הנמצאת כאמור בקומת הקרקע. לאחר דין ודברים שהתנהל בין הצדדים, סירבה הנתבעת לחתום על האישור ולאפשר לחברה המתקינה להתקין את עמדת הטעינה כחוק, עד אשר יסכים התובע לחתום על כל תנאי ההסכם שניסחה הנתבעת למטרה זו הכוללים סעיף התחייבות אישית לכיסוי נזקים בלתי צפויים העלולים להיגרם מעמדת הטעינה, שאינם מכוסים על ידי חברות הביטוח. (להלן-"הסכם ההתחייבות").

14. התובע סרב לתת התחייבות אישית, משמדובר לטעמו בדרישה שאינה סבירה בייחוד לאור העובדה שעמדת הטעינה המבוקשת עתידה להיות מוזנת מהחשמל בדירתו. כל ניסיונות ההדברות לפתרון המחלוקת לא צלחו ולכן נאלץ להגיש תביעה זו שמטרתה לבטל את דרישות הנתבעת ולקבל צו עשה שיאפשר לו להתקין את עמדת הטעינה לרכבו.

15. שימוש בעמדת טעינה הוא שימוש סביר. במקרה זה, עתידה עמדת הטעינה המותקנת בחנייתו הפרטית, להיות מוזנת באמצעות לוח החשמל הפרטי השייך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

לתובע. לפיכך, התנאי שהציבה הנתבעת למתן אישור התקנת העמדה אינו סביר ומידתי והוא מונע ממנו להשתמש באופן סביר בקניינו.

16. הנתבעת קיבלה מענה מקיף לחששותיה בדמות ביטוח צד ג' המכסה נזקים ישירים שייגרמו לרכוש המשותף מהחברה המתקינה בשל התקנת המערכת או השימוש בה בסכום של 4 מיליון ₪ וביטוח צד ג' מחברת הביטוח המבטחת את הרכב החשמלי לכיסוי נזקי צד ג' בסכום של עד 2 מיליון ₪. ביטוחים אלו נותנים מענה רחב לכל אירוע נזיקי שעלול להיגרם מעמדת הטעינה ומייתרים את דרישות הנתבעת הן בעניין מתן התחייבות אישית והן בעניין הפקדת שיק ביטחון.

17. בעבר התאפשרה התקנת עמדת טעינה חשמלית בבניין (חנייה מספר 53), וזאת ללא הצבת תנאים דומים לאלו שהציבה הנתבעת לפניו, ולכן דרישת הנתבעת ממנו נובעת ממניעים אישיים וזרים.

18. האינטרס הלאומי הוא לעודד את הגידול בשימוש ברכבים חשמליים.

19. התנגדות הנתבעת לחתום על המסמך המאפשר לחברה להתקין את עמדת הטעינה על קיר הרכוש המשותף גורמת לתובע, שאינו אדם צעיר, אי-נוחות רבה, בזבוז זמן במציאת עמדות טעינה פנויות לרכבו וכן לחיובו בהוצאות מיותרות כמו הגשת תביעה זו. לכן, נוסף על הוצאות המשפט שיש להטיל על הנתבעת, ביקש התובע לפסוק לטובתו פיצוי כספי עבור עוגמת הנפש הרבה שנגרמה לו.

תמצית טענות הנתבעת

20. הנתבעת אינה מתנגדת להתקנת עמדת טעינה באמצעות החברה המוסמכת כפי שדרש התובע. אלא שהנתבעת סבורה כי קיימת חשיבות לקבל מהתובע התחייבות אישית לכיסוי נזקים, ככל שייגרמו לרכוש המשותף או לצדדים שלישיים, שאינם מכוסים על ידי הכיסויים הביטוחיים שהציג בפניה.

21. מדובר בתנאי הצהרתי מהותי ביותר ועל התובע, חרף היותו חבר נציגות, להצהיר ולהתחייב על אחריותו האישית על כל נזק שייגרם, ככל שייגרם, בשל כשל או בשל אירוע נזיקי הקשור בעמדת הטעינה שלו, כפי שנדרשו יתר דיירי הבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

22. הנתבעת רשאית על פי כל דין לחייב דייר בודד או קבוצת דיירים לעשות פעולה או להימנע מעשיית פעולה שתבטיח את שלום גופם ורכושם של כלל דיירי הבית המשותף ולכן לאור האמור, מן הדין ומן הצדק לדחות את התביעה על הסף.

23. הנתבעת ככלל, אינה מתנגדת להתקנת עמדת הטעינה לרכב החשמלי ומודעת לצורך שבכך. הואיל ומדובר בחניון המונה 260 חניות, נושא האחריות מהותי ביותר. בהעדר הוראות חוק ספציפיות, ניסחה הנתבעת הסכם התחייבות עליו חייב לחתום כל דייר בבית המשותף המבקש להתקין עמדת טעינה. התובע, אינו שונה מיתר דיירי הבית המשותף ולכן נדרש גם הוא לחתום על התחייבות לכסוי נזקים בלתי צפויים הנגרמים מעמדת הטעינה או הרכב החשמלי, שאינם מכוסים על ידי חברות הביטוח.

24. אומנם תזכיר החוק לתיקון חוק המקרקעין בנושא התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי (להלן- "תזכיר החוק להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי" או "תזכיר החוק"), אינו דורש מהמבקש להתקין עמדת טעינה לרכבו ולהתחבר ללוח החשמל הפרטי שלו, את אישור הנציגות אך מאחר שמדובר בחניון גדול מאוד, סבורה הנציגות שיש צורך לסייג את החוק המוצע, זאת במטרה להימנע ממצב בו תיאלץ לשאת בהוצאות עקב נזקים בלתי צפויים שעלולה עמדת טעינה לגרום ושאינם מכוסים על ידי חברות הביטוח.

25. נוסח הסכם ההתחייבויות שניסחה, משקף היטב, כצופה פני עתיד, את הצורך לכיסוי נזקים בלתי צפויים שעלולים להיגרם מעמדת הטעינה והבקשה להפקיד המחאת בטחון כערבות אישית על נזקים אלו סבירה.

26. כראיה, צורפה התחייבות זהה עליה חתם דייר משנה בבית המשותף שביקש להתקין עמדת טעינה המחוברת לחשמל המשותף בבית המשותף (ראו נספח 6 לכתב ההגנה על צירופיו), אף על פי שבמקרה זה כלל לא היה צורך בחתימת הנתבעת שכן את עמדת הטעינה התקין חשמלאי פרטי (ראו עמוד 1, שורות 28-29 לפרוטוקול הדיון).

27. הנתבעת לא יכולה לחתום על אישור ההתקנה בלי שתקבל קודם התחייבות מהתובע. ברגע שהנתבעת חותמת על מסמך שכזה בלי שקיבלה גיבוי מהדייר, היא לוקחת על עצמה אחריות, בדיוק באותו האופן שאדם מן הישוב יודע שהנחת חפץ



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

פרטי בשטח משותף, עשויה לחייבו בפיצוי בגין נזקים שיגרום אותו חפץ לרכוש המשותף (ראו עמוד 2 שורות 3-4, 8-9 ו-33 לפרוטוקול הדין).

28. אומנם בעת ההתקנה, ובמשך כמה שנים עמדת הטעינה מבוטחת על ידי החברה המתקינה, אולם אין בכך כדי להבטיח כי בתום תקופת האחריות, יחודש ביטוח צד ג'. כאסמכתה הפנתה התובעת למאמרו של עו"ד עפר שחל " **התקנת עמדות טעינה פרטיות לרכב חשמלי בבית משותף**", בו נאמר בין השאר כי דייר שמעונין להתקין עמדת הטעינה נדרש להציג לנציגות הבית פוליסת צד ג' ע"ס 2,000,000 ₪ לפחות, תלוי מקרה ונסיבותיו.

דיון והכרעה

29. אקדים אחרית לראשית ואומר שלאחר ששקלתי את טענות הצדדים, הגעתי לידי מסקנה כי דין התביעה שהגיש התובע לצו עשה המורה על התקנת עמדת הטעינה להתקבל בכפוף להוראות שיפורטו במסגרת פסק הדין. להלן נימוקיי.

המסגרת הנורמטיבית

התקנת עמדת טעינה חשמלית אף אם היא בחנייה פרטית היא פעולה המתבצעת ברכוש המשותף

30. רכוש משותף מוגדר בסעיף 52 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן - "חוק המקרקעין" או "החוק") וכולל את:

"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."

31. אומנם, משבוצעה הצמדה, דין החלקים המוצמדים כדין הדירה לכל דבר (סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין, יהושע ויסמן, דיני קניין – בעלות ושיתוף 396 (תשנ"ז), עם זאת, חנייה הרשומה כהצמדה לדירה, מאפשרת להשתמש בה רק לצורכי חנייה של כלי רכב, ולא לצורך שימוש אחר (המפקח על המקרקעין פתח תקווה) 688/20 נציגות הבית המשותף ברחוב האדמו"ר מקוצק 11, בני ברק נ' בקשי ניסן, בפסקה 17 (נבו 07.12.2021).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

32. לאור הגדרת סעיף 52 לעיל, התקנת עמדת טעינה חשמלית על גבי עמוד חנייה או קיר המצוי בחנייה, היא בגדר שימוש ברכוש המשותף, כך גם בכל הקשור להתקנת תשתית חשמלית של עמדת טעינה חשמלית ברכוש המשותף. לכן, אמורה פעולה זו, לקבל את הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף ויש לבוחנה בהתאם למבחנים שהותוו בפסיקה לגבי עשיית שימוש ברכוש המשותף.

33. סעיפים 55 ו-57 לחוק המקרקעין קובעים הוראות בעניין הרכוש המשותף, חלוקתו בין בעלי הדירות, אפשרות הצמדתו לאחת הדירות, אופן ביצוע ההצמדה ונפקותה.

34. כעולה מהוראות אלה, לכל דירה בבית המשותף חלק בלתי מסוים ברכוש המשותף (סעיף 55(א) לחוק המקרקעין). שיעורו של חלק זה הוא כיחס בין שטח רצפת הדירה לבין שטח כלל הדירות בבית המשותף, אלא אם נקבע אחרת (ראו: סעיף 55(א) לחוק המקרקעין). מהוראת סעיף 61 לחוק המקרקעין, נגזר כי בית משותף יתנהל על פי תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.

לכל דייר בבית משותף זכות לשימוש סביר ברכוש המשותף

35. ככלל, כל אחד מבעלי הדירות בבית המשותף רשאי לעשות כל שימוש ברכוש המשותף, גם בהיעדר החלטה של האסיפה הכללית, ובלבד שמדובר בשימוש רגיל וסביר לפי תנאי המקום והזמן, שאינו מונע שימוש דומה על-ידי בעלי הדירות האחרים. על-פי הפסיקה, שימוש ייחשב "רגיל וסביר", ככל שמתקיימים לגביו שני תנאים במצטבר: הראשון, שהשימוש תואם את ייעודו של אותו חלק ברכוש המשותף לפי תנאי הזמן והמקום או על פי כוונת בעלי הדירות האחרים. תנאי המקום עניינם המקום שבו נמצא הבית המשותף וייעודו (למגורים, למסחר או לצורך אחר), ובכלל זה מאפייני הבית, ייחודו וצביונו; תנאי הזמן משמעם הדרישות והאילוצים שמכתיבה המציאות. השני, שהשימוש שמבצע בעל הדירה ברכוש המשותף, אינו מונע שימוש דומה מאחרים. דא עקא, שימוש כאמור, גם אם מדובר בשימוש תכוף, אינו מקנה למשתמש זכות או חזקה בשטח – בשונה מרכוש מוצמד [ע"א 549/73 אנטוני והלן וינטרס ואח' נ' אלוני זמורה פ"ד כח (1) 645 (1974); רע"א 9645-16 איסק פארי עילית נ' נחמיאס משה (נבו 1.10.2017)]. תפיסת חזקה ובנייה בתחום הרכוש המשותף אינן מקימות זכויות קנייניות, גם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

בהיעדר התנגדות מטעם שאר הדיירים [ע"א 2307/99 מכלוף רפאל נ' חג'ג' קלימו
(נבו 10.06.2001)].

**התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי על תשתיותיה היא שימוש סביר ברכוש
המשותף**

36. בהתאם למבחנים שהובאו לעיל, התקנה עמדת טעינה חשמלית ברכוש המשותף, היא שימוש סביר ברכוש המשותף. עמדת טעינה, כשהיא מותקנת כראוי, והיא מחוברת לחשמל הדירתי, תואמת לתנאי הזמן והמציאות המשתנה בימינו, ואין בה כדי למנוע מבעל דירה אחר שימוש דומה.

37. מסכים אני עם קביעתה של כב' המפקחת ציפי קוינט-שילוני, במסגרת פסק דינה בעניין (רחובות) 18-500 נציגות הבית המשותף ברח' אריק אינשטיין 2, אשדוד נ' גלזמן מרק (נבו 18.03.2020) שם קבעה ש"התקנת עמדת הטעינה על תשתיותיה מהווה שימוש סביר ברכוש המשותף אשר ככזה אינו מצריך הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף" (ראו סעיף 17 לפסק הדין בתיק 500/18). כפי שציינה כב' המפקחת קוינט-שילוני, לאור העלייה הגוברת בשימוש הציבור בכלי רכב חשמליים המזהמים פחות, מחזקת רוח התקופה אף היא את המסקנה שהתקנת עמדת הטעינה על תשתיותיה, היא שימוש סביר ברכוש משותף, וככזה אין הוא טעון הסכמת האסיפה הכללית.

38. לאור המסקנה שהתקנת עמדת טעינה חשמלית בחנייה פרטית, היא שימוש סביר ברכוש המשותף, ולכן היא פעולה מותרת מהבחינה הקניינית אף ללא שקדמה לה הסכמת האסיפה הכללית - במיוחד במקרה שבו עמדת הטעינה מחוברת ללוח החשמל הדירתי - יש לבחון, מהו מעמדה של נציגות הבית המשותף ביחס להתקנה כאמור, והאם רשאית היא להציב תנאים עובר להתקנה.

**תפקידה ומעמדה של נציגות הבית המשותף מאפשרים לה להציב תנאים
סבירים ולפקח על התקנת עמדת הטעינה**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

39. לנציגות הבית המשותף, תפקיד חשוב בניהול ובתחזוקת הרכוש המשותף. על-פי חוק המקרקעין כשרותה של הנציגות היא לשמש מורשה של בעלי הדירות בענייני ניהול הבית המשותף [ראו סעיפים 65 ו- 69 לחוק המקרקעין; ע"א 98/80 נציגות הבית המשותף נ' קדמת לוד בע"מ לו(2) 021 (1981); ת"א (מחוזי ב"ש) 28604-09-19 נציגות הבתים המשותפים נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ (נבו) 07.11.2021].

40. לדידי, לאור הסמכות שהוקנתה לנציגות בחוק המקרקעין לטפל בענייני הרכוש המשותף, באפשרות הנציגות להציב תנאים סבירים לבעל דירה המעוניין לבצע התקנת עמדת טעינה חשמלית על גבי הרכוש המשותף, ובמיוחד כאשר החברה המתקינה דורשת את חתימת הנציגות לפני ההתקנה.

41. אלא שתנאים אלו צריכים לאזן בין זכותו של בעל דירה להשתמש באופן סביר ברכוש המשותף, זכות לה הוא זכאי מתוקף היותו בעל דירה בבית המשותף, לבין זכותם של בעלי הדירות המיוצגים על ידי הנציגות, לכך שזכות הקניין שלהם ברכוש המשותף לא תפגע בשל פעולות של בעל דירה בבית או מי מטעמו.

42. נקודת המוצא לבחינת סבירותם של התנאים שמציבה נציגות לבעל דירה המעוניין להתקין עמדת טעינה בחנייתו הפרטית, היא הגשמת התכלית הראויה לקידום והאינטרס הציבורי.

43. לתמיכה בטענותיהם הפנו הצדדים לתזכיר החוק המטפל בהתקנת עמדות טעינה חשמלית בבית משותף. אומנם מדובר בתזכיר חוק שמאז עבר כמה שינויים, וייתכן כי עד לחקיקה מחייבת עוד יוספו בו שינויים, אלא שאפשר ללמוד על תכלית החוק אף מהתזכיר לחוק, המלמד על כוונתו המוצהרת של המחוקק, וכיצד הוא סבור שיש ליישמה.

44. כמו כן, בבואנו לבחון את התכלית הרצויה, לעיתים יש להידרש לעיון בחוקים נוספים, ויש לתת לתכלית זו, פירוש שיביא להתאמה ולהרמוניה בין החוקים [ראו והשוו אהרון ברק "פרשנות במשפט" כרך שני – פרשנות החקיקה, 308 (1993); ע"א 7909/16 סיף מתכות בע"מ נ' הממונה האזורי-מע"מ באר שבע, בפסקה 23 (26.4.18)].



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

45. כך למשל, לאחרונה, תוקנו תקנות מס הכנסה (שווי השימוש ברכב) (הוראת שעה), התשע"ו-2015 (תיקון), התשפ"ב-2022, במסגרתן ראה לנכון מחוקק המשנה, להפחית את סכום הזקיפה של שווי השימוש בכלי רכב בעלי טכנולוגיית הנעה מתקדמת – רכב היברידי, רכב פלאג-אין ורכב חשמלי מלא, וכך במסגרת התיקון הוארך תוקפה של הוראת-השעה עד לתום שנת 2025 (במקום עד תום 2023), תוך שהטבת ההפחתה של סכום הזקיפה של שווי השימוש בכלי רכב לרכב חשמלי הוגדלה ב-200 ₪ (כך שתעמוד על 1,200 ₪) החל בתחילת שנת 2022. כלומר, המטרה המוצהרת שביקש מחוקק המשנה להשיג בכל הנוגע לרכבים החשמליים היא כי עידוד השימוש ברכבים חשמליים. [ראו והשוו ע"א 535/01 שופרסל בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין אזור מרכז, פ"ד ס(2) 11, 20 (2005); בג"ץ 6637/16 לוונשטיין לוי נ' מדינת ישראל, פסקה 17 לפסק דינו של השופט ע' פוגלמן (18.4.2017); ע"א 2000/97 לינדורן נ' קרנית - קרן לפיצויי נפגעי תאונות דרכים, בפסקה 7 (18.12.1999)].

46. בתזכיר החוק אליו הפנו הצדדים, צוין כי מטרת התיקון המוצע לקבוע הוראות בדבר התקנה והעברת תשתית טעינה לרכב חשמלי ברכוש המשותף בידי בעל דירה, באופן שזו תותקן ללא הצורך בהסכמת כל בעלי הדירות. עוד הודגש כי "החוק המוצע מבקש לאזן בין זכות הקניין של דיירי הבניין ברכוש המשותף לבין הצורך של בעל דירה להשתמש ברכוש המשותף לשם העברת תשתית מתאימה על מנת להקים עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירתו".

47. בתאריך 20.2.2022, אושרה בוועדת השרים לענייני חקיקה, הצעת התיקון לחוק המקרקעין (להלן-"הצעת החוק"). בהצעת החוק, המחוקק ראה לנכון להבחין בין מספר מצבים שונים של התחברות: התחברות לחשמל דירת - חיבור לחשמל המשמש את בעל הדירה בבית המשותף; התחברות לחשמל ציבורי - חיבור לחשמל הציבורי של הבית המשותף, המשמש בין היתר את הרכוש המשותף (מעלית, תאורה בחדר המדרגות וכו') והתחברות לחשמל ייעודי - חיבור חשמל נוסף, שיוזמן ויותקן בבית המשותף בהתאם לכללי רשות החשמל, כדי שישמש עבור טעינת רכבים חשמליים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

48. על פי הצעת החוק, התקנת עמדת טעינה באמצעות התחברות לחיבור חשמל דירתי או לחיבור ייעודי תוכל להיעשות ללא כל צורך בהסכמה מבעלי הדירות האחרים, בהתקיים התנאים שפורטו בהצעת החוק, שתכליתם שמירה על בטיחות וחזות הבית ומניעת פגיעה בזכויותיהם של בעלי הדירות האחרים.

49. כמו כן, התקנת עמדת טעינה באמצעות התחברות לחיבור הציבורי תיעשה בכפוף להסכמת רוב בעלי הדירות בבית המשותף, ובכל מקרה תידרש התקנת מונה ייעודי נפרד שבאמצעותו תחובר עמדת הטעינה, וכך התשלום עבור טעינת רכבים ייעשה בנפרד מהתשלום עבור שימושי הרכוש המשותף של הבית.

50. תכלית הצעת החוק, לביצוע ההבחנה לעיל נובעת בין השאר מהעובדה שהתקנה של עמדת טעינה עם תשתית המחוברת ללוח חשמל המשמש דירה (חיבור דירתי) בבית משותף, באותו האופן שביקש התובע להתחבר, היא בעלת פוטנציאל פוגעני נמוך משמעותית כלפי בעלי הדירות האחרים, לעומת התקנה בדרך של התחברות ללוח חשמל המשמש את הרכוש המשותף, שבתשלום חשבונותיו נושאים כל בעלי הדירות.

51. כך או כך, על רקע האינטרס הציבורי והחברתי בהרחבת השימוש בכלי רכב חשמליים והרצון להקל ולהסדיר את החסמים העומדים בפני בעל זכות ברכוש המשותף המבקש להתקין עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף, ועל רקע תיקון החוק המתגבש כפי שהובא לעיל, ניתן להסיק בנקל כי התכלית היא להקל על בעל דירה המעוניין להתקין עמדת טעינה חשמלית בחנייתו.

52. כלומר, נקודת המוצא צריכה להיות קידום התכלית שנועדה לשימוש ברכבים חשמליים, ומכאן שיש להקל על בעל הדירה המעוניין בהתקנת עמדת הטעינה החשמלית בחנייתו הפרטית, וכפועל יוצא התנאים שמציבה הנציגות לבעל דירה, צריכים להיות סבירים ושלא יהיה בהם כדי למנוע או לעכב בעל דירה, להתקין עמדת טעינה חשמלית בחנייתו הפרטית, באופן שמאזן בין זכות הקניין של דיירי הבניין ברכוש המשותף לבין הצורך של בעל דירה להשתמש ברכוש המשותף לשם העברת תשתית מתאימה להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי.

הצבת תנאי המחייב בעל דירה המעוניין להתקין עמדת טעינה חשמלית בביטוח צד שלישי הוא תנאי סביר, אך הצבת תנאי לפיו על מבקש עמדת הטעינה החשמלית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

לחתום מראש על התחייבות אישית על נזקים עתידיים שלא יהיו מכוסים באמצעות הביטוח, אינו תנאי סביר

53. סעיף המחלוקת בהסכם ההתחייבות שעליו סרב התובע לחתום ובגינו הוגשה תובענה זו הוא סעיף 7 להסכם שניסחה התובעת המובא כאן כלשונו (נספח ז לכתב התביעה ונספח 11 לכתב ההגנה):

7. המבקש: _____ מתחייב לדאוג באופן אישי לכל הביטוחים הדרושים לשם ביצוע עבודות כחוק ותיקון נזקים במהלך התפעול השוטף, בין היתר ביטוח צד שלישי, ביטוח מעבידים הכולל אחריות מקצועית, ביטוח חבות המוצר וביטוח עבודות קבלניות. במידה ומסיבה כלשהיא תסרב חברת הביטוח להשתתף בתיקון, יהיה המבקש: _____ אחראי לכך באופן אישי. הסכם הביטוח עם המתקינה יהיה נספח למסמך זה."

54. בהמשכו של אותו הסכם התחייבות (סעיף 11 (ג)) נדרש הדייר המבקש להשתמש בתשתיות חשמל של הנציגות הכללית "להפקיד בידי הועד המרכזי, צ'ק בטחון ללא תאריך על סך 5,000 ₪ לכיסוי עלויות החשמל או תקלות לא צפויות שאינן חלק מהאחריות הביטוחית". יצוין כי תנאי זה אינו רלבנטי כאשר חיבור החשמל של עמדת הטעינה החשמלית, הוא לחשמל דירתי המשמש את דירתו שאז אין שימוש בחשמל ציבורי ואין צורך להבטיח כיסוי עלויות אלו.

55. תזכיר החוק המתגבש, לא התייחס לנושא ביטוח עמדת הטעינה או לנזקים העלולים להיגרם מעמדת הטעינה שאינם מכוסים על ידי חברות הביטוח. מטבע הדברים, כל מדינה נוהגת לחוקק חוקים או לאמץ הסדרים המתאימים לה ולכן יש לנקוט זהירות רבה בביצוע השוואה למשפט משווה (ראו והשוו דנ"א 2308/15 פקיד השומה רחובות נ' אילנה דמארי ואח', בפסקה 34 לפסק דינה של כב' הנשיאה נאור (נבו 12.9.17)), עם זאת ובהירות המתבקשת, אני סבור כי המשפט המשווה עשוי לשפוך אור על המחלוקת שלפניי ולסייע בהכרעתי.

56. במסגרת ההקדמה להוראות הקבועות במסגרת ה-Civil Code במדינת קליפורניה, ארצות הברית (ראו California Code of Civil code Art.1, 4745) (להלן-"החוק הקליפורני"), בהקשר להתקנות עמדת טעינה או כפי שהחוק הקליפורני מכנה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

"תחנת טעינה לרכב חשמלי" בבתים משותפים המשמשת מקור חשמל לרכב חשמלי אחד או יותר (ראו שם, סעיף (d)4745), מצא המחוקק הקליפורני לסייג דרישות הנכללות בחוזה, המגבילות באופן בלתי סביר התקנה או שימוש בעמדת טעינה לרכב חשמלי, בחניה פרטית המשמשת את בעליה או בחניה משותפת. החשיבות שראה המחוקק האמריקאי לנגד עיניו הייתה לקדם לעודד ולהסיר ככל שניתן את המכשולים העומדים בפני המבקש להתקין עמדת טעינה (ראו שם, סעיף (a)4745).

57. לפיכך, נקבע באופן מפורש איסור על הנציגות לעכב בכוונה או להימנע מנתינת האישור המבוקש בכתב לדייר המבקש להתקין עמדת טעינה. הסייג היחידי שהתיר לנציגות לדחות את מתן ההיתר הוא בקשה סבירה למידע נוסף. להלן הוראות החוק הקליפורני (ראו שם, סעיף (e)4745):

"(e)...The approval or denial of an application shall be in writing. If an application is not denied in writing within 60 days from the date of receipt of the application, the application shall be deemed approved, unless that delay is the result of a reasonable request for additional information".

(ההדגשה אינה במקור מ.פ.)

58. על פי החוק הקליפורני, לאחר קבלת אישור ההתקנה מהנציגות, מוטלת על מבקש ההתקנה חובה להמציא לנציגות בתוך 14 ימים מיום קבלת האישור, תעודת ביטוח שבה מופיעה הנציגות כמבוטחת נוספת לפוליסת הביטוח של המבקש כמפורט בפסקה 3 לחוק המובאת להלן אף היא כלשונה, שהפניה אליה נמצאת בסעיף (C)f(1)4745 בחוק הקליפורני:

"(3) The owner of the charging station, whether located within a separate unit or within the common area or exclusive use common area, shall, at all times, maintain a liability coverage policy. The owner that submitted the application to install the charging station shall provide the association with the corresponding certificate of insurance within 14 days of approval of the application. The owner



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

and each successor owner shall provide the association with the certificate of insurance annually therefore."

59. כך שלפי החוק הקליפורני, המבקש להתקין "תחנת טעינה" או עמדת טעינה בבית המשותף, בין שממוקמת בחניה פרטית נפרדת ובין שבתוך שטח משותף או שטח משותף לשימוש בלעדי, חייב להציג בפני הנציגות בכל עת פוליסת ביטוח לכיסוי אחריותו כלפי צד שלישי, בתוך 14 ימים מיום אישור הבקשה על ידי הנציגות, ועל הפוליסה לכלול סעיף אחריות מקבילה, כל עוד הוא משתמש בעמדת הטעינה. כל זאת נוסף על התחייבות ברורה לשאת בכל העלויות הכרוכות בהתקנת עמדת הטעינה, השימוש בחשמל, תיקון ותחזוקה ובתנאי שעמדת הטעינה הותקנה בהתאם לתקנים ולדרישות הבטיחות המוטלות על ידי המדינה.

60. למעשה, אף התובע ואף הנתבעת, אינם חולקים על חשיבות קיומה של פוליסת ביטוח צד שלישי. לטענת התובע, ניתן להסתפק בביטוח שניתן לו על ידי החברה המתקינה שניתן למשך תקופה של ארבע שנים ממועד ההתקנה (עמ' 2 ש' 19-20 לפרוטוקול הדיון), ובביטוח צד שלישי בסך של שני מיליון ₪, הכלול בביטוח הרכב עצמו. עוד סבור התובע כי כאשר קיימת פוליסת ביטוח, אי אפשר לדרוש בנוסף גם התחייבות אישית לכיסוי נזקים שאינם מכוסים בפוליסה.

61. מנגד, לטענת הנתבעת אין בעמדת התובע כדי לתת מענה של ממש לתקופה שלאחר תקופת האחריות. מה עוד שביטוח צד שלישי בסך של שני מיליון ש"ח הכלול בבטוח רכבו של התובע, אין בו כדי לכסות אירוע ביטוחי שייגרם מעמדת הטעינה, אלא רק מרכבו. בנוסף, על התובע לחתום על התחייבות אישית לפיה הוא מתחייב לשאת בנזק שייגרם בשל עמדת הטעינה, ככל שנוק זה לא יכוסה במסגרת הפוליסה.

62. במחלוקת שבין הצדדים, אני סבור כי נציגות הבית המשותף רשאית להציג כתנאי סביר, כי בעל הדירה המעוניין להתקין עמדת טעינה חשמלית יציג לה פוליסת ביטוח צד שלישי לנזק שעלול להיגרם מעמדת הטעינה, ויהיה עליו לדאוג כי במשך כל תקופת השימוש בעמדת הטעינה החשמלית, תהיה בתוקף פוליסת ביטוח צד שלישי לעמדת הטעינה (להלן-"התנאי הביטוחי"), אך היא אינה רשאית לדרוש מבעל דירה, התחייבות אישית לשפות נזק שאינו מכוסה בפוליסה כזו ("תנאי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

ההתחייבות האישית").

להלן נימוקיי.

63. אני סבור כי בתנאי הביטוחי יש כדי לענות על מספר מטרות חשובות ובהן להבטיח את תקינות עמדת הטעינה החשמלית כך שחזקה על המבטחת כי תבדוק מעת לעת ובטרם חידוש הפוליסה את תקינות העמדה, או תדרוש המצאת אישורים מתאימים המעידים על תקינותה, וכן כדי לפצות את בעלי הדירות בקרות נזק לרכוש המשותף, שנגרם מעמדת הטעינה החשמלית.

64. לא נעלמה מעיניי טענת התובע, לפיה חשש הנתבעת מפני האפשרות לאירוע נזיקי בשל עמדת הטעינה, הוא חשש מיושן שאינו במקומו. אלא שאני סבור כי במרוצת הזמן, "כוחות השוק" יעשו את שלהם. במובן זה, שככל שבמרוצת הזמן, לא יתרחשו אירועי קרות נזק הנובעים מעמדת הטעינה החשמלית, ממילא עלות רכישת הפוליסה תרד באופן משמעותי - ולהיפך - ככל שחלילה יתרחשו אירועים כאלו בעתיד.

65. כמו כן, במסגרת אסיפת בעלי הדירות, רשאים בעלי הדירות לקבל החלטה בנוגע לסכום הכיסוי הביטוחי, והחלטה זו מן הסתם תתקבל בהתאם לשינויים שבוודאי עוד יהיו בכל הנוגע לרכבים החשמליים. כפי שטען עצמו התובע, אנו ניצבים בפני הקידמה, במסגרתה אין עדיין מספיק נתונים שיש בהם כדי להסיר את חששה המוצדק של הנתבעת.

66. עם זאת, בכל הקשור לתנאי ההתחייבות האישית, אני סבור שתנאי זה אינו תנאי סביר, ואין בו כדי לקדם את התכלית שהובאה בהרחבה לעיל. כמו כן, ספק אם ניתן לאכוף באופן אופרטיבי בעתיד את הפרת ההתחייבות האישית (השוו לסעיף 3 (1) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970) מה עוד שתנאי זה יש בו כדי לפגוע בזכויות הקניין של התובע לשימוש סביר ברכוש המשותף.

67. לא נעלמה מעיניי טענת הנתבעת לפיה חתימה כזו, יש בה משום אקט הצהרתי של בעל דירה לאחריותו באירוע נזק עתידי שעלול להיגרם מעמדת הטעינה החשמלית כפי "שאדם מן הישוב יודע כשהוא מניח חפץ פרטי שלו בשטח המשותף, הוא יהיה אחראי אם החפץ שלו יגרום נזק לרכוש המשותף" (עמ' 2 ש' 8-9 לפרוטוקול).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

68. אלא שדווקא אנלוגיה זו מעוררת קשיים, שכן כפי שאין לצפות מהנציגות שתחתים מראש כל בעל דירה על התחייבות אישית לשאת בכל נזק שייגרם מחפץ פרטי שלו ברכוש המשותף, אין היא יכולה לדרוש מהנתבע להתחייבות אישית רק בשל כך שהוא מעוניין בהתקנת עמדת טעינה חשמלית בחנייתו.

69. מקובלת עלי טענת הנתבעת לפיה שבשונה מכלי רכב מנועי אשר מבוטח בביטוחים שונים, שבחלקם הם בגדר חובה חוקית (ביטוח חובה), עמדת הטעינה החשמלית עצמה אינה חבה בביטוח לפי חוק. לכן, נכון יהיה לדרוש מבעל דירה המעוניין בהתקנתה, בביטוח צד שלישי מתאים, ולא להסתפק רק בביטוח צד שלישי המשויך לרכב. אך כאמור כאשר מציג בעל דירה לנציגות ביטוח צד שלישי המכסה נזקים שעלולה עמדת הטעינה לגרום, אין הנציגות רשאית לדרוש ממנו התחייבות אישית מעבר לכך. ככל שאכן יהיה בעתיד אירוע קרות נזק, בשל עמדת הטעינה החשמלית, תוכל הנציגות (או בעלי הדירות) לתבוע את בעל הדירה בתביעת נזיקין בפני הערכאה המוסמכת. אך הצבת דרישה כזו, כתנאי להסכמת הנציגות להתקנת עמדת טעינה חשמלית, אינה סבירה.

70. אציין כי במסגרת כתבי טענותיה, הפנתה הנתבעת למאמרו של המלומד עו"ד עפר שחל, בעניין "התקנת עמדות טעינה פרטיות לרכב חשמלי בבית משותף". במאמרו מסביר עו"ד שחל מדוע קיימת חשיבות שבעל הדירה המתקין עמדת טעינה חשמלית בחנייתו, יבטח אותה בביטוח צד שלישי. אולם אף במאמר זה לא הובאה התייחסות בקשר להתחייבות אישית, כדוגמת תנאי ההתחייבות האישית שהציבה הנתבעת לתובע כאן כתנאי לחתימתה המאשרת לבצע את ההתקנה.

71. אשר לגובה הכיסוי הביטוחי בפוליסת צד שלישי. אני סבור כי גובה הכיסוי הביטוחי, צריך להיקבע במסגרת אסיפת בעלי הדירות, שכן אין חולק כי חניון משותף המונה 260 כלי רכב אינו דומה לחניון בבית משותף שבו מספר מצומצם של דירות.

72. **ובמיושם לענייננו** - מאחר שהנתבעת לא חלקה על טענת התובע ביחס **לגובה** הכיסוי הביטוחי של צד שלישי בסך של עד שני מיליון ש"ח, אלא רק על עצם חובת ביטוח עמדת הטעינה עצמה וחידוש הביטוח בתום כל תקופה, אני מורה כי התובע יבטח בביטוח צד שלישי את עמדת הטעינה בסכום של 2,000,000 ₪.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

73. כמו כן, לא מצאתי לקבל את טענת התובע כי הופלה לרעה על ידי הנתבעת, או כי היא פעלה מולו ממניעים אישיים. כך למשל, התובע לא סתר את הסברי הנתבעת לפיה אומנם בעבר הותקנה עמדת טעינה חשמלית בחניון, אך קיים שוני עובדתי מובהק בין המקרים למשל שהרכב האחר הוא רכב משולב בנוזן הדורש שקע חשמלי רגיל, וכי הנתבעת כלל לא נדרשה לחתום למתקין על אישורה עובר להתקנה. כידוע, לא כל הבחנה מהווה הפליה. כך שטענת הפליה יכולה להתעורר רק מקום שבו ניתן יחס שונה ובלתי הוגן לשווים (ראו והשוו בג"ץ 4124/00 ארנן יקותיאל ז"ל נ' השר לעניני דתות, סד(1) 142 (2010)). התובע לא נשא בנטל להוכיח את טענתו לפיה הנתבעת מתנהלת ביחס אליו באופן לא ענייני (ראו והשוו בג"ץ 1268/09 לאה זוזל נ' נציב שירות בתי הסוהר (נבו 27.8.12)).

74. לאור התוצאה שאליה הגעתי, לא ראיתי לנכון להידרש לטענות הנוספות שהעלו הצדדים לרבות בכל הקשור לטענת התובע כי הנתבעת לא הציגה לו חרף דרישתו, דוח ביקורת גילוי אש. או לטענת הנתבעת לפיה התובע נמצא בניגוד עניינים שעה שהוא עצמו חבר בוועד המרכזי.

אשר לפיצוי הכספי שנתבע - למפקח לא קיימת סמכות עניינית לדון בפיצויים נזיקיים, אלא במקרה חריג שאינו מתקיים בענייננו

75. אשר לסעד הנוסף הנדרש בתביעה בגין עוגמת נפש מצאתי לדחות סעד זה ואסביר.

76. סמכותו של המפקח על רישום מקרקעין מעוגנת בהוראת סעיף 72 לחוק המקרקעין, תחת סימן ד' שכותרתו "יישוב סכסוכים בין בעלי דירות" (פרק ו' לחוק - "בתים משותפים"). הפסיקה קבעה לא אחת כי סמכותו של המפקח לא תחול בתביעות שעילתן נזיקית, אלא במקרה חריג מכוח עוולת הסגת גבול.

77. בעש"א (מחוזי-ת"א) 34810-10-18 רבין נ' נציגות הבית המשותף ברחוב רמז 35 תל אביב (נבו 15.4.2019) נאמרו הדברים הבאים:

"...בכל הנוגע לדיון בעוולות נזיקיות, סמכויותיו של המפקח על רישום המקרקעין חלות על עוולת הסגת גבול וכן - מקום בו חל התקנון המצוי או שקיימות הוראות דומות בתקנון החל על הבית - נתונה לו סמכות לדון בתביעה הנוגעת למימוש זכותו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

של דייר לדרוש ביצוע תיקונים ברכוש המשותף או בדירה אחרת, אשר ככל שלא יבוצעו יהא בהם בכדי לפגוע בדירתו.

78. מלבד האמור, אין המפקח על רישום המקרקעין מוסמך לדון בתביעות אשר עילותיהן נזיקיות, באשר במסגרת הפסיקה ניתן פירוש דווקני לסעיף 72 לחוק המקרקעין ונקבע כי אין להרחיב את פירושו, קרי אין להרחיב את תחום סמכותו של המפקח על רישום המקרקעין. כך, בהתאם לפסיקה, מכלל ההן הקבוע בסעיף זה המקנה למפקח על רישום המקרקעין הסמכות לדון בתביעות הסגת גבול, למדים אנו על הלאו ובהתאם לו הסמכות לדון בתביעות נזיקין אחרות נשמרה לבתי המשפט.

79. ובמישום לענייננו - הסעדים הנזיקיים של עוגמת נפש שזכרו בכתב התביעה, נדחים.

לסיכום

80. הריני ליתן צו עשה המאפשר לתובע או למי מטעמו, להתקין בחניה שבבעלותו בבניין בבית המשותף עמדת טעינה חשמלית (להלן- "ההתקנה") בהתאם להוראות שלהלן:

א. בתוך שבעה ימים ממועד קבלת פסק הדין, על נציג הנתבעת או מי מטעמו, לחתום על האישור להתקנת עמדת הטעינה לרכב החשמלי בחניה מספר 97 בחניון התחתון בבית המשותף. ככל שמסיבה כלשהי, נציג הנתבעת לא יחתום על אישור ההתקנה בתוך המועד הנקוב, פסק הדין יהיה תחליף להסכמה הנדרשת לכל דבר ועניין.

ב. על התובע למסור מראש הודעה בכתב לנתבעת וליתר דיירי הבית המשותף על מועד ביצוע התקנת עמדת הטעינה, חיבור התשתית הקשורה להתקנה, מיקומה, וההשלכות הזמניות הצפויות על השימוש ברכוש המשותף בעת ביצוע ההתקנה. להודעה זו יצרף התובע אישור בכתב מאת החברה המבצעת את ההתקנה כי מקור חיבור החשמל לעמדת הטעינה החשמלית, הוא מהחשמל הדירתי של התובע.

ג. עובר להתקנה, ימציא התובע לנתבעת העתק פוליסת ביטוח בסכום מינימלי של 2,000,000 ₪ לכיסוי נזקי צד שלישי הנובעים מעמדת הטעינה (להלן-



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

"הפוליסה") הכוללת סעיף אחריות צולבת לטובת הנתבעת. עובר לתום שנת חיתום הפוליסה, על התובע להציג לנתבעת מידי שנה אישור על חידוש הפוליסה, וכל עוד עושה התובע או מי מטעמו - שימוש בעמדת הטעינה. יובהר כי במסגרת אסיפת בעלי הדירות, רשאים בעלי הדירות לקבל החלטה המשנה את סכום הכיסוי הביטוחי. התקבלה החלטה כאמור, תחול ההחלטה לגבי חידוש הפוליסה ולא על הפוליסה הנוכחית שבידי בעל הדירה בעת ההחלטה.

ד. התקנת עמדת הטעינה תעשה על פי תקנות החשמל (התקנת מערכת טעינה לרכב חשמלי), התש"ף-2020, לרבות מפסק זרם. ההתקנה תיעשה בדרך שתצמצם, ככל האפשר, את הפגיעה ברכוש המשותף או בחזות הבית.

ה. התובע יישא במלוא העלויות הישירות והעקיפות הנובעות מההתקנה, לרבות פוליסת הביטוח, התאמת החשמל, חיבורה, תחזוקתה, השימוש בה וכל הוצאה אחרת, חד פעמית או שוטפת הכרוכה בכך.

ו. ההתקנה תעשה רק באמצעות חברה או צוות מקצועי מיומן ומוסמך לבצע את ההתקנה, שיש ברשותו ביטוח מתאים לשם ביצוע ההתקנה.

ז. על עמדת הטעינה לעמוד בתקנים ובדרישות הבטיחות המחויבים על פי דין לרבות בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ותקנותיו, חוק החשמל התשי"ד-1954, חוק משק החשמל תשנ"ו - 1996, וחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.

ח. ככל שהתובע יפסיק בעתיד את השימוש בעמדת הטעינה, למשל בשל מכירת הדירה או מכל סיבה אחרת – יישא התובע במלוא הוצאות הסרת עמדת הטעינה והחזרת הרכוש המשותף לקדמותו.

81. אשר להוצאות משפט, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך, יחוייב בהוצאות של בעל הדין שכנגד (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (נבו 28.2.2018). כלל זה אף קיבל ביטוי בתקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן-"התקנות") הקובעת כי "חיוב בעל דין בתשלום נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/384/2021

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

בעלי הדין". באשר לשיעור ההוצאות קבע מחוקק המשנה כי הערכאה הדיונית תתחשב בין היתר "בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש (תקנה 153(ג) לתקנות).

82. **ובמיושם לענייננו** - לאחר ששקלתי טענות הצדדים בהתאם לאמות המידה שהותוו בפסיקה ונתתי דעתי למכלול נסיבות העניין, לרבות לכך שבסופו של דבר, בפסק הדין אין צד שמלוא טענותיו התקבלו או נדחו, וכן לנוכח העובדה כי הצדדים העלו סוגיות המצויות בתחומן של שדה משפטי שטרם נחרש כל צורכו, ואם נחרש לא נזרע עד תום, ואם נזרע – הרי שטרם הגיעה עת קציר (פסקה 19 לפסק דינו של כב' השופט אדמונד לוי בעניין בג"ץ 2605/05 **המרכז האקדמי למשפט ולעסקים, חטיבת זכויות האדם נ' שר האוצר**, סג(2) 545 (2009)), נכון יהיה שבמקרה זה, כל צד יישא בהוצאותיו.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים כמקובל.
ניתן היום, כ"ט אדר א תשפ"ב, 02 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקוה