

7

סמי ישראל - עורך דין ונוטריון
SAMI ISRAEL, Adv. - LAW OFFICES & NOTARY

קריית - גת בנין או.סי.רם 29 KIRIAT - GAT O.SI.RAM ROOM NO.
ת.ד. 244 82000 טל' 08-6884366 TEL P.O.B. 244 CODE 82000
פקס 08-6883236 FAX

רח' נירים 3, תל-אביב, 67060 3 NIRIM ST. TEL-AVIV
טל' 03-6880303 TEL פקס 03-6880010 FAX

דוא"ל: sami@mi-law.co.il E-MAIL:

נשלח מקריית גת
14/03/2021

הנדון: עמדות טעינה חשמליות בבתיים משותפים

כללי

1. החיים בבית המשותף מזמנים לעיתים מחלוקות בין דיירי הבית, למחלוקת זו מצטרפת לאחרונה גם סוגיא נוספת: "עמדת טעינה חשמלית".
2. במדינת ישראל הולכת ומתרבה לאחרונה תופעת רכישת מכוניות חשמליות המצריכות עמדות טעינה חשמליות. לצורך הטענת המכוניות מדובר בשקע חשמלי מיוחד אותו ניתן לבנות בסמוך לחנייה אשר אליו יש לחבר את המכונית לצורך טעינה.
יחד עם זאת סוגיית זו מעוררת מספר שאלות משפטיות:
 - האם מדובר בשימוש סביר ברכוש המשותף?
 - האם יש הבדל בין חנייה פרטית לחנייה משותפת?
 - מה הוא הרוב הנדרש לצורך התקנת שקע טעינה ברכוש המשותף?
 - כיצד ניתן להתקין שקע טעינה?
 - האם התקנת שקע טעינה פוגעת באפשרות שדייר אחר יעשה זאת?
 - ביטוח הבית, האם יש להוסיף רכיב בביטוח?
 - תקנון הבית המשותף.
3. ננסה לענות על השאלות שהצפנו, לאחרונה ניתנה פסיקה בפני המפקחת באשדוד שם תבעה נציגות הבית המשותף דייר שהתקין עמדת טעינה בטענה שלא מדובר בשימוש סביר כי אם יחודי. המפקחת פסקה כי לאור הקידמה בבית המשותף ולאור הצורך לצמצם זיהומי אוויר ולאור התופעה ההולכת והמתרחבת בעולם מדובר בשימוש סביר. במיוחד כאשר ההתקנה במקרה הנוכחי נבדקה ע"י המומחה והייתה תקינה. יחד עם זאת נציין כי נכון למועד זה אין חקיקה בעניין זה וברור שיש לבצע תיקוני חקיקה בכל נושא זה לרבות התקנת תקנות.
4. ישנה הצעת חוק שטרם הבשילה, לכן השטח כיום פרוץ ועד שהפסיקה וחקיקת החוק

ימלאו את החלל ננסה לערוך סדר במטען החשמלי.

5. לדעת הח"מ לצורך התקנת עמדת טעינה חשמלית ברכוש המשותף או ברכוש הפרטי יש צורך ברוב של 51% מבעלי הדירות, מדובר בשינוי משמעותי שעתיד להיערך בבית המשותף, לא מדובר בעמדת טעינה אחת, כי אם בעמדות טעינה רבות ויש לדרוש רוב של 51% מבעלי הדירות (ולא ממשתפי האסיפה). התקנת עמדת הטעינה עלולה למנוע גם מאחרים אפשרות להתקנה דומה שכן היא צורכת חשמל על חשבון החשמל שקיים בבית המשותף ותיצור עומס חשמלי על לוח החשמל של הבית המשותף. זאת ועוד יש לקבל אישור של חשמלאי מוסמך בטרם ביצוע העבודה שכן אחרת כל דייר יתקין עמדה כאוות נפשו ללא ביקורת של חשמלאי מוסמך ומעבר לבלאגן שעלול לצמוח עלול לצמוח סכנה של התלקחות חשמלית.
6. צריכת החשמל צריכה לחול על בעל עמדת הטעינה. לכן רצוי שהחיבור יהיה לשעון הפרטי של הצורך, אם אין אפשרות ניתן לחבר את החשמל לשעון המשותף אולם עליו לשלם את ההפרש לנציגות הבית.
7. עם התרבות עמדות הטעינה יש לדאוג לביטוח מיוחד הכולל גם את עמדות הטעינה, כדי שבקורות אירוע הדבר יכוסה על ידי חב' הביטוח.
8. בעתיד הקרוב בכל בית משותף שיבנה תונח תשתית של חשמל לצורך התקנת עמדת טעינה, אז תיפתר הבעיה שכן יחד עם היתר הבנייה ובדיקת החשמל תבדק גם סוגיית זו. אולם עד אז יש לפעול כפי שצינו לעיל.
9. לגבי תקנון הבית המשותף יצוין כי מן הראוי שבעתיד בתקנון הבית המשותף יופיע סעיף שיגדיר את הרוב הנדרש לצורך התקנת עמדת טעינה, ו/או כל עמדה חשמלית אחרת ובכך תיפתר הבעיה, אולם בבתים משותפים ישנים ו/או קיימים בהם אומץ התקנון המצוי ו/או "תקנון מוסכם" או "מיוחד" שאין בו התייחסות לסוגיית של עמדת הטעינה, אנו מציעים כי ניתן יהיה לשנות את התקנון בהתאם לרוב הנדרש בחוק של 2/3 ובכך תתאפשר הקמת עמדת הטעינה ביתר קלות.
10. יצוין כי החלטה בנושא שינוי תקנון הבית המשותף אינה החלטה רגילה של האסיפה הכללית כי אם החלטה שבסופו של דבר תבוא לידי ביטוי ברישום בלשכת המקרקעין (טאבו) והכול ידעו על קיומה.
11. האגודה לתרבות הדיור תנחה את לקוחותיה מנהליה, ויועציה בכיוון זה, אך יחד עם זאת האגודה לתרבות הדיור תפעל מול המחוקקים לזרז את הליכי החקיקה על מנת שלא להשאיר את השטח להתמודד עם סוגיית נכבדה זו, ללא מענה ויפה שעה אחת קודם.

בבנין רב,

סמי ישראל, עורך דין

יוהמ"ש האגודה לתרבות הדיור

העתקים:

מר ראובן צדוק – מנכ"ל האגודה לתרבות הדיור
עו"ד לירז וקנין – מנהלת המחלקה המשפטית