



רשומות

הצעות חוק

ה מ מ ש ל ה

13 בדצמבר 2022

1585

י"ט בכסלו התשפ"ג

עמוד

הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 36) (התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף ודייני
מקרקעין), התשפ"ג-2022 26

הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 36) (התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף ודיניי מקרקעין), התשפ"ג-2022

תיקון סעיף 1. בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1 –

ד ב ר י ה ס ב ר

ההסדר המוצע מבחין בין הקמת עמדת טעינה בחניה הצמודה לדירת היחיד לבין הקמת עמדת טעינה בחניה שהיא חלק מהרכוש המשותף (חניה משותפת). שהיא מטבעה בעלת פוטנציאל פוגעני יותר כלפי בעלי הדירות האחרים. בהתאם לכך, במקרה של חניה משותפת מוצע שרק רוב מיוחד של בעלי הדירות בבית המשותף יוכל לקבוע הסדרים בעניין.

מוצע כי ההסדר המפורט בהצעת החוק לעניין התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי יהיה ברירת מחדל שניתן להתנות עליה, כך שכל עוד בעלי הדירות לא הסכימו ביניהם על הסדר אחר וקבעו אותו בתקנון המוסכם של הבית המשותף, יחולו עליהם הוראות ההסדר המוצע בהצעת החוק.

לצד האמור, מוצע לתת ביטוי מפורש בחוק להבחנה הקיימת כיום בפועל בין מפקחים על רישום מקרקעין אשר מפעילים סמכויות שיפוטיות (הכרעה בסכסוכים בין בעלי דירות בבית משותף) לבין מפקחים כאמור שמפעילים סמכויות מינהליות (ובכללן מתן צו לרישום בית משותף ותקונו). זאת, בעקבות שינוי ארגוני שנערך בשנת 2019 ברשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין, שבמסגרתו פוצל תפקידו של המפקח על רישום המקרקעין, כך שכיום חלק מהמפקחים האמורים עוסק רק בהפעלת הסמכויות המינהליות, ואילו חלקם האחר עוסק רק בהכרעה שיפוטית בסכסוכים בין בעלי זכויות בבית משותף. על פי המוצע, יוקנו הסמכויות השיפוטיות לפי החוק, כלומר, הסמכות להכריע בסכסוכים בין בעלי זכויות כאמור, לדיניי מקרקעין ואילו הסמכויות המינהליות לפי החוק יוקנו למפקחים על רישום מקרקעין.

מאחר שסמכויות השיפוטיות של מפקח על רישום מקרקעין לפי החוק הן כשל שפט בית משפט שלום הדין בתביעה אזרחית, והוא כפוף, ככלל, לסדרי הדין הנהוגים בבתי משפט, יש בהבחנה בין סוגי התפקידים של המפקח כאמור, ובייחוד המונח "דיין מקרקעין" לגורם המפעיל סמכות שיפוטית, כדי לתרום למניעת הטעיית ציבור המתדיינים ובאי כוחם.

הצעת חוק זו פורסמה בעבר בהצעות חוק הממשלה – 1526, מיום ו' באדר ב' התשפ"ב (9 במרס 2022), והיא מתפרסמת כעת בשנית.

סעיפים מוצע להוסיף לסעיף ההגדרות שבפרק א' לחוק
1 ו-3 את ההגדרה "דיין מקרקעין". כאמור, מונח זה
עד 16 יחליף את המונח "מפקח" שבחוק, בכל ההוראות

כללי החוק המוצע מסדיר התקנה של עמדות טעינה לרכב חשמלי בבית משותף, תוך קביעת איוון ראוי בין זכות הקניין של בעלי הדירות ברכוש המשותף, לבין הצורך של בעל דירה יחיד להשתמש ברכוש המשותף כדי להעביר תשתית מתאימה לשם הקמת עמדת טעינה לרכב חשמלי.

לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – החוק), לשם שימוש שאינו שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף וכן לשם ביצוע עבודות בו שאינן חלק מאחזקתו וניהולו הרגיל, נדרשת הסכמתם של כל בעלי הדירות האחרים בבית המשותף. לצד זאת, מאפשר החוק, על בסיס אינטרסים ציבוריים וחברתיים שונים, ביצוע שינויים ברכוש המשותף למטרות שונות, כגון התקנת מעלית, ביצוע התאמות בעבור אנשים עם מוגבלות ועוד, אם ניתנה לכך הסכמה של רוב בשיעור מסוים מבין בעלי הדירות, בכפוף למגבלות הקבועות בחוק.

בדומה לכך, נקבעו בסעיף 21 לחוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982, הוראות מיוחדות בדבר התקנת רשת תקשורת ברכוש המשותף, בלא צורך בהסכמת כלל בעלי הדירות, וכך גם במסגרת חוק המקרקעין (תיקון מס' 34), התשפ"א-2020 (ס"ח התשפ"א, עמ' 244), שנחקק לאחרונה וקבע הסדר בעניין התקנת מיתקנים פוטו-וולטאים או מיתקני אנרגיה ברכוש המשותף (ראו סעיפים 59 ו-59א לחוק).

מוצע, בסעיף 2 להצעת החוק, לעגן בחוק הסדר דומה בכל הנוגע לביצוע עבודות ברכוש המשותף לשם התקנת תשתית לצורך הקמת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירה מסוימת בבית המשותף. נוסף על כך, מוצע לקבוע כי רוב מיוחד של שני שלישים מקרב בעלי הדירות יוכלו להחליט על התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי גם בחניה שהיא חלק מהרכוש המשותף (חניה משותפת), ולקבוע הסדרים שיאפשרו את השימוש בעמדה ובחניה שבה היא מותקנת, תוך התחשבות בצורכיהם של כלל בעלי הדירות המשתמשים בחניות המשותפות.

בבסיס ההסדר המוצע עומדת השאיפה לאזן בין זכות הקניין שיש לבעלי הדירות ברכוש המשותף לבין הרצון להקל את התקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים בבתי משותפים ולשחרר חסמים לביצוע התקנה כאמור, וזאת בשל האינטרס הציבורי בהנגשה ובהרחבה של השימוש בכלי רכב מזהמים פחות.

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259; התשפ"א, עמ' 244.

(1) לפני ההגדרה "חוק התכנון והבנייה" יבוא:

"דיין מקרקעין" – דיין שהתמנה לפי סעיף 117(ג), ושבאזור סמכותו נמצאים המקרקעין הנדונים;

(2) בהגדרה "מפקח", במקום "סעיף 117" יבוא "סעיף 117(א)".

הוספת סעיף 59יא

2. אחרי סעיף 59 לחוק העיקרי יבוא:

"תשתית טעינה לרכב חשמלי" – 59יא. (א) בסעיף זה –

"חיבור דירתי" – חיבור חשמל כמשמעותו לפי חוק משק החשמל (בסעיף זה – חיבור חשמל) המשמש דירה בבית משותף;

דברי הסבר

בסעיפים 13 עד 16 להצעת החוק מוצע לערוך התאמות בהוראות שונות בחוק, בעקבות החלפת המונח "מפקח" במונח "דיין מקרקעין" בהוראות הנוגעות לסמכויותיו השיפוטיות של המפקח.

סעיף 2 מוצע, מהטעמים המפורטים לעיל בחלק הכללי של דברי ההסבר, לקבוע בסעיף 59יא לחוק בנוסחו המוצע, הוראות מיוחדות שיחולו על התקנת תשתית טעינה לרכב חשמלי ברכוש המשותף בידי בעל דירה המתקין עמדת טעינה בחניה הצמודה לדירתו, או בידי בעלי דירות המתקינים עמדה כאמור בחניה משותפת.

מדובר בחריג לכלל הקבוע בסעיף 62(א) לחוק ובסעיף 12 לתקנון המצוי, שלפיו נדרשת הסכמת בעלי הדירות האחרים לשם ביצוע עבודות ושינויים ברכוש המשותף, שאינם חלק מאחזקתו וניהולו הרגיל. זאת, בין שמדובר בהסכמה של כל בעלי הדירות, כמו במקרה של הטלת חובות או תשלומים על בעלי הדירות, ובין שמדובר בהסכמה של רוב מבין בעלי הדירות, כמו למשל במקרה של שינוי הוראות התקנון המשותף (הדורש רוב של שני שלישים מבין בעלי הדירות). או בהחלטה של רוב בעלי הדירות המשתתפים באסיפה הכללית. על פי המוצע, ההסדר הקבוע בסעיף 59יא המוצע יחול רק כל עוד בעלי הדירות בבית המשותף לא קבעו ביניהם הסדר מיוחד בעניין במסגרת התקנון המוסכם. ההסדר המוצע נועד לשמש ברירת מחדל ולהקל את התקנת עמדות טעינה בבתים משותפים תוך איזון מול זכויות הקניין של כלל בעלי הדירות ברכוש המשותף. ואולם הסכמה קונקרטית של בעלי הדירות, המביאה בחשבון את נסיבותיו של הבית המשותף המסוים ושל בעלי הדירות שבו, היא עדיפה ותגבר על הוראות ברירת המחדל המפורטות בהסדר שבהצעת החוק. זאת, בין שההוראות בתקנון המוסכם נקבעו טרם כניסתו לתוקף של החוק המוצע ובין שייקבעו לאחר מכן (ראו סעיפים קטנים (יא) ו-(יב) של סעיף 59יא המוצע).

לסעיף 59יא המוצע

לסעיף קטן (א)

מוצע להגדיר כמה מונחים טכניים-מקצועיים הנוגעים להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף.

המקנות סמכות שיפוטית, וכך יינתן ביטוי בחוק להבחנה הקיימת כיום בפועל בין המפקחים אשר מפעילים סמכויות מינהליות לבין אלה שמפעילים סמכויות שיפוטיות.

תפקידו של המפקח על המקרקעין בכובעו השיפוטי להכריע בסכסוכים בבתים משותפים במגוון נושאים המפורטים בחוק, בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן – חוק החיזוק), ובחוק התקשורת (בוק ושידורים), התשמ"ב-1982 (להלן – חוק התקשורת).

התיקון המוצע נועד, בין השאר, למנוע את הטעיית ציבור המתדיינים, שכן הוא יאפשר להבדיל בין מפקח על רישום מקרקעין שהוא בעל סמכויות מינהליות, ובין דיין מקרקעין, אשר דן ומכריע בסכסוכים בין בעלי דירות בבתים משותפים, והוא בעל סמכויות כשל שופט שלום הדן בתביעה אזרחית. המונח "דיין מקרקעין" מבטא באופן מדויק יותר את תפקידו וסמכויותיו של הגורם השיפוטי המכריע בסכסוכים בבתים משותפים לפי החוק.

התיקון המוצע תואם את המגמה שביסוד תיקונים שנעשו בשנים האחרונות בחוק ובחקיקה משיקה לו, שבמסגרתם הורחבו הסמכויות השיפוטיות של המפקחים, כך שהם דנים כיום במגוון רחב של סוגי סכסוכים הנוגעים להיבטים שונים של החוק.

כמו כן מוצע, בסעיף 12 להצעת החוק, לקבוע כי תנאי הכשירות של דיין מקרקעין יהיו כשל מפקחים על רישום מקרקעין (כשירות לכהן כשופט בית משפט שלום), וכך גם אופן מינויים. מכאן, שלא מוצע לערוך שינוי באופן מינוי הגורם המוסמך להכריע בסכסוכים בבתים משותפים.

לצד זאת, מוצע לקבוע, לעניין המפקחים על רישום מקרקעין, כי שר המשפטים יהיה רשאי להסמיך אדם שמתקיימים בו תנאי הכשירות להתמנות למפקח, בסמכויות של מפקח, כולן או מקצתן, וזאת אף בלי למנותו למפקח. זאת בדומה לסמכות הנתונה היום לשר המשפטים, בסעיף 116(ב) לחוק, לעניין הסמכת אדם בסמכויות רשם, כולן או חלקן.

"חיבור ייעודי" – חיבור חשמל שנועד לשמש עמדת טעינה, שאינו חיבור דירתי ואינו חיבור ציבורי;
 "חיבור ציבורי" – חיבור חשמל המשמש, בין השאר, את הרכוש המשותף;
 "חניה משותפת" – חניה שהיא חלק מהרכוש המשותף;
 "עמדה לטעינת רכב חשמלי", "עמדת טעינה" – מיתקן ייעודי המשמש לטעינת רכב חשמלי באנרגיה חשמלית, בלבד;
 "רכב חשמלי" – רכב כמשמעותו לפי פקודת התעבורה², המונע באופן מלא או חלקי באנרגיה חשמלית;
 "תשתית הקשורה להתקנה", של עמדת טעינה – התשתית או המיתקן המחוברים בין חיבור ציבורי, חיבור דירתי או חיבור ייעודי לבין עמדת טעינה, אחת או יותר;
 "תשתית טעינה" – כל אלה;

(1) עמדת טעינה;

(2) תשתית הקשורה להתקנה של עמדת טעינה;

(3) מיתקנים ותשתיות הקשורים לטעינת רכב חשמלי.

(ב) בעל דירה רשאי להתקין עמדה לטעינת רכב חשמלי בחניה הצמודה לדירתו, המחוברת לחיבור דירתי המשמש את דירתו או לחיבור ייעודי קיים, וכן להתקין ברכוש המשותף, בדרך סבירה, את התשתית הקשורה להתקנה של עמדה כאמור וכן מיתקנים ותשתיות הקשורים לטעינת רכב חשמלי, והכול בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

ד ב ר י ה ס ב ר

כפי שיפורט בהמשך, לדרך שבה תחובר עמדת הטעינה והתשתית הקשורה להתקנה יש משמעות לעניין ההוראות המהותיות והפרוצדורליות שיחולו על ההתקנה.

עוד מוצע להגדיר "תשתית טעינה", שכוללת את המונחים הנזכרים לעיל – "עמדת טעינה" ו"תשתית הקשורה להתקנה" – וכן מיתקנים ותשתיות אחרים הקשורים לטעינת רכב חשמלי, כגון מיתקן אגירה או מונים, ובכלל זה מונה ייעודי שיוותן במסגרת חיבור עמדת טעינה באמצעות חיבור ציבורי (כמפורט בדברי ההסבר לסעיף קטן (ג) להלן).

לסעיף קטן (ב)

מוצע לקבוע הוראות שיחולו כאשר בעל דירה מבקש להתקין עמדה לטעינת רכב חשמלי בחניה הצמודה לדירתו וכן להתקין ברכוש המשותף את התשתית הקשורה להתקנה, ומיתקנים ותשתיות אחרים הקשורים לטעינת רכב חשמלי, וזאת באמצעות חיבור דירתי או באמצעות חיבור ייעודי קיים, כלומר חיבור ייעודי שכבר הותקן בבית המשותף.

בין השאר, מוצע להגדיר "עמדת לטעינת רכב חשמלי", כמיתקן שמיועד לטעינת רכב חשמלי באנרגיה חשמלית ומשמש למטרה זו, בלבד.

עוד מוצע להגדיר "תשתית הקשורה להתקנה" של עמדת טעינה. על פי המוצע, מונח זה כולל כמה חלופות טכניות שבאמצעותן יהיה ניתן להתקין עמדה לטעינת רכב חשמלי בבית משותף. החלופה הראשונה כוללת את התקנת העמדה באמצעות חיבור חשמל המשמש דירה בבית משותף (חיבור דירתי). מבחינה טכנית, מדובר בחיבור שיוצא מלוח החשמל הציבורי שממנו יוצא גם החיבור הציבורי. החלופה השנייה כוללת את התקנת העמדה באמצעות חיבור החשמל המשמש את הרכוש המשותף (חיבור ציבורי). והחלופה השלישית כוללת את התקנת העמדה באמצעות חיבור ייעודי – חיבור חשמל שנועד לשמש עמדות טעינה (שכל בעל דירה מעוניין יוכל לחבר את עמדת הטעינה שלו אליו), שאינו אחד מהחיבורים הנזכרים לעיל. יצוין כי אין מניעה לכך שאותו חיבור חשמל ישמש לטעינת כמה רכבים חשמליים.

² דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 7, עמ' 173.

(1) בעל הדירה מסר, לא יאוחר מ־45 ימים לפני מועד ביצוע התקנת תשתית הטעינה (בסעיף קטן זה – ההתקנה), הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ולכל בעלי הדירות בבית המשותף לגבי כוונתו לבצע התקנה כאמור;

(2) ההודעה האמורה בפסקה (1) –

(א) תימסר לבעלי הדירות בדרך שבה נמסרת הודעה על כינוס אסיפה כללית של בעלי דירות לפי תקנון הבית המשותף;

(ב) תכלול פרטים בדבר מיקומה של תשתית הטעינה, גודלה, הספקה, אמצעי הבטיחות שיינקטו בעת הפעלתה והפעולות שיידרשו לשם התקנתה, ובכלל זה ההשלכות הצפויות על השימוש ברכוש המשותף בעת ביצוע ההתקנה;

(3) ההתקנה תיעשה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה, חוק החשמל, התשי"ד-1954³ (בסעיף זה – חוק החשמל), וחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996⁴ (להלן – חוק משק החשמל);

(4) ההתקנה תיעשה לפי הוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006⁵;

(5) ההתקנה תיעשה בדרך שתצמצם, ככל האפשר, את הפגיעה ברכוש המשותף או בחזות הבית;

(6) אין בהתקנה כדי לפגוע במיתקנים שהותקנו כדין ברכוש המשותף.

ד ב ר י ה ס ב ר

והבנייה, חוק החשמל, חוק משק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת), ובשאר התנאים המפורטים בסעיף קטן זה הנוגעים להיבטים הבטיחותיים והחזותיים של ההתקנה, הכול במטרה למזער ככל האפשר, את הפגיעה האפשרית בבעלי הדירות האחרים.

בכפוף לעמידה בכל התנאים המפורטים לעיל, לא תיידרש הסכמה של בעלי הדירות האחרים לשם התקנת עמדת הטעינה באמצעות חיבור דירתי או באמצעות חיבור ייעודי.

על פי המוצע, בעל הדירה המבקש לבצע התקנה כאמור יידרש למסור הודעה מוקדמת על כך בכתב לנציגות הבית המשותף ולכל בעלי הדירות 45 ימים לפחות טרם מועד ביצוע ההתקנה. בהודעה יצוינו פרטים רלוונטיים לגבי תשתית הטעינה ואופן ההתקנה. כמו כן, יהיה על בעל הדירה לעמוד בדרישות הדין החלות על ההתקנה (לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, חוק החשמל, התשי"ד-1954, חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996, וחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006 (להלן – חוק התכנון

³ ס"ח התשי"ד, עמ' 190.

⁴ ס"ח התשנ"ו, עמ' 208.

⁵ ס"ח התשס"ו, עמ' 158.

(ג) בעל דירה רשאי להתקין עמדה לטעינת רכב חשמלי בחניה הצמודה לדירתו, המחוברת לחיבור ציבורי, וכן להתקין ברכוש המשותף, בדרך סבירה, את התשתית הקשורה להתקנה של עמדה כאמור וכן מיתקנים ותשתיות הקשורים לטעינת רכב חשמלי, אם ניתנה הסכמת בעלי רוב הדירות בבית המשותף לחיבור עמדות טעינה לחיבור הציבורי, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(1) החיבור של עמדת הטעינה לחיבור הציבורי ייעשה דרך מונה ייעודי, שהתשלום בעד צריכת החשמל דרכו נפרד מהתשלום בעד שאר צריכת החשמל מהחיבור הציבורי (בסעיף זה – מונה ייעודי);

(2) בהחלטה כאמור ברישה ייקבע, בין השאר, ההספק המרבי מתוך הספק החיבור הציבורי, שיוכל לשמש את כלל עמדות הטעינה שיחוברו לחיבור הציבורי, וכן ייקבעו הוראות שיחולו בנסיבות שבהן ההספק המרבי שנקבע כאמור יהיה נמוך מההספק הנדרש בעבור כלל עמדות הטעינה של כל בעלי הדירות שיהיו מעוניינים בהתקנה כאמור בסעיף קטן זה;

(3) מתקיים לגבי התקנת תשתית הטעינה האמור בפסקאות (1) עד (6) של סעיף קטן (ב), בשינויים המחויבים.

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ג)

עוד מוצע, כי במסגרת החלטת בעלי הדירות כאמור ייקבעו גם הסדרים שיחולו בנסיבות שבהן ההספק המרבי שנקבע בהחלטה כאמור יהיה נמוך מההספק הנדרש בעבור כלל עמדות הטעינה של כל בעלי הדירות שיהיו מעוניינים בהתקנת עמדת טעינה באמצעות החיבור הציבורי. בהסדרים כאמור יהיה ניתן לקבוע, למשל, כי במצב כזה תידרש הזמנה והתקנה של חיבור ייעודי (כאשר כל בעלי עמדות הטעינה המחוברים לחיבור הציבורי יישאו בהוצאות הנדרשות לשם כך). או שבעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור הציבורי יידרשו לפעול להעברת הספק חשמל פנוי מדירותיהם הפרטיות בבניין לחיבור הציבורי, לקבוע ביניהם הסדרי תשלום או להתקין מנגנונים לניהול הטעינה או הסדרים מוסכמים אחרים, שיאפשרו את השימוש בחיבור הציבורי לטובת עמדת טעינה נוספת בלי לחרוג מההספק המרבי שנקבע לכך בהקשר זה יצוין, כי הסדרים בנוגע לשימוש בחיבור הציבורי ובחיבור הייעודי אינם מהווים כשלעצמם עסקאות ברכוש המשותף, כמשמעותן בסעיף 55(ב) לחוק.

מוצע לקבוע כי התנאים שמוצע לקבוע בסעיף קטן (ב) יחולו בשינויים המחויבים גם על התקנת תשתית טעינה באמצעות חיבור ציבורי, ובכלל זה הדרישה למסירת הודעה מוקדמת טרם ההתקנה, ושאר התנאים שנועדו להבטיח את בטיחות ההתקנה ושמירה על חזות הבית המשותף והרכוש המשותף.

סעיף קטן זה עוסק בהתקנת תשתית טעינה באמצעות התחברות לחיבור הציבורי – חיבור החשמל המשמש את הרכוש המשותף (לצורך תאורה בחדר המדרגות, מעלית ועוד מיתקנים משותפים). מוצע כי התקנה באמצעות התחברות לחיבור ציבורי כאמור תותנה בקבלת החלטה עקרונית מקדימה של רוב בעלי הדירות בבית המשותף, במסגרת האסיפה הכללית, המאפשרת חיבור עמדות טעינה לחיבור הציבורי. עוד מוצע להתנות חיבור עמדת טעינה באמצעות חיבור כאמור בכך שהחיבור של כל עמדות הטעינה שיחוברו לחיבור הציבורי ייעשה באמצעות מונה נפרד (מונה ייעודי) שיחובר לחיבור הציבורי, שההתחשבות והתשלום בעד צריכת החשמל דרכו יהיו נפרדים מההתחשבות והתשלום בעד שאר צריכת החשמל מהחיבור הציבורי. כך בעלי הדירות שלא חיברו עמדות טעינה לחיבור הציבורי, לא יישאו בכל אחריות שהיא לתשלום בעד צריכת החשמל דרך המונה הייעודי.

על פי המוצע, במסגרת החלטת בעלי הדירות באספה הכללית בעניין חיבור עמדות טעינה לחיבור הציבורי, ייקבע גם הספק החשמל המרבי אשר יוכל לשמש את כלל עמדות הטעינה המחוברות ושהיו מחוברות בעתיד באמצעות החיבור הציבורי, מתוך הבנה שההספק הכולל של חיבור החשמל הוא מוגבל ונדרש לעיתים גם לצורך שימושים ומיתקנים נוספים ברכוש המשותף.

(ד) בעל דירה המתקין עמדת טעינה כאמור בסעיפים קטנים (ב) או (ג), יישא בהוצאות הנדרשות לצורך התקנת תשתית טעינה לפי אותם סעיפים קטנים, תחזוקתה, שימוש בה, הסרתה והשבת המצב לקדמותו, ובכלל זה הוצאות בעד עבודות חשמל, וכן כל הוצאה בעד פעולה אחרת הכרוכה בפעולות האמורות, ובכלל ההוצאות השוטפות בעד צריכת חשמל בעמדת הטעינה.

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ד), חוברה יותר מעמדת טעינה אחת לחיבור ציבורי או לחיבור ייעודי, יחולו הוראות אלה:

(1) כל בעל דירה שמותקנת בחניה הצמודה לדירתו תשתית טעינה המחוברת לחיבור ציבורי או לחיבור ייעודי –

(א) יישא בחלק יחסי מההוצאות המפורטות בסעיף קטן (ד), שהוצאו בקשר לכלל תשתיות הטעינה המחוברות לחיבור כאמור, ולמעט ההוצאות שלהלן, שהוא בהתאם ליחס שבין הספק עמדת הטעינה המותקנת בחניה הצמודה לדירתו להספק הכולל של כל עמדות הטעינה המחוברות באמצעות אותו חיבור:

(1) הוצאות שהוצאו בעד מיתקן או תשתית המשמשים רק עמדת טעינה מסוימת או כמה עמדות טעינה שבבעלות אותו בעל דירה;

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ד)

מוצע לקבוע כי כלל ההוצאות המשותפות יחולקו בין בעלי הדירות שחיברו עמדות טעינה כאמור לפי היחס שבין הספק עמדת הטעינה של כל בעל דירה לבין סך ההספק של כלל עמדות הטעינה המחוברות באמצעות חיבור משותף. ההוצאות המשותפות שבהן יתחלקו בעלי הדירות כאמור כוללות את כלל ההוצאות המפורטות בסעיף קטן (ד) שהוצאו בקשר לכלל תשתיות הטעינה המחוברות לחיבור משותף, למעט הוצאות בעד צריכת החשמל השוטפת מעמדת טעינה, וההוצאות בעד מיתקן או תשתית המשמשים רק עמדת טעינה מסוימת (או כמה עמדות טעינה שבבעלות אותו בעל דירה), שבהן יישא כל בעל דירה בעצמו.

עוד מוצע לקבוע, כי העיקרון של חלוקת ההוצאות המשותפות בין בעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור משותף, יחול גם לגבי הוצאות עבר שהוצאו בשל התקנת תשתית הטעינה הקיימת לפני שחוברה עמדת טעינה נוספת לחיבור משותף (כך שבעל דירה שנשא בהוצאות כאמור לבדו, יהיה זכאי להחזר של חלק יחסי מהן), וגם לגבי הוצאות עתידיות שיוצאו במטרה לאפשר חיבור של עמדות טעינה נוספות לבקשת בעלי דירות המעוניינים בכך, כך למשל, במצב שבו עמדת טעינה אחת או יותר מחוברת לחיבור הציבורי, ומפאת מגבלת ההספק של החיבור הציבורי נדרשת התקנת מנגנון

מוצע לקבוע את העיקרון הכללי שלפיו כלל ההוצאות הנדרשות לצורך התקנת תשתית טעינה, תחזוקתה, שימוש בה, הסרתה והשבת המצב לקדמותו, יחולו כולם על בעל הדירה המתקין את התשתית. במסגרת ההוצאות האמורות, נכללות גם ההוצאות בעד עבודות החשמל וכל הוצאה בעד פעולה אחרת הכרוכה בפעולות הנזכרות לעיל. כמו כן מוצע שבעל דירה יישא בכל ההוצאות השוטפות בעד צריכת חשמל בעמדת הטעינה שהתקין.

לסעיף קטן (ה)

מוצע להסדיר את אופן חלוקת ההוצאות הכרוכות בהתקנה ובפעולות אחרות הנוגעות לתשתית הטעינה, המפורטות בסעיף קטן (ד) (להלן – הוצאות משותפות), במקרה שבו שני בעלי דירות או יותר חיברו את עמדות הטעינה שלהם באמצעות חיבור ציבורי או חיבור ייעודי. על פי המוצע, גם אם עמדת הטעינה של כל אחד מבעלי הדירות האמורים מחוברת לחיבור מהסוג השני, הרי שלצורך חלוקת ההוצאות ביניהם על פי המוצע בסעיף קטן זה (למעט ההוצאות בעד צריכת חשמל בפועל בעמדת הטעינה), רואים את החיבורים שהם חיבור ציבורי או חיבור ייעודי כאילו היו אותו חיבור (להלן – חיבור משותף).

(2) ההוצאות השוטפות בעד צריכת חשמל;

(ב) יישא בהוצאות בעד צריכת החשמל בפועל של עמדת הטעינה;

(2) הוראות פסקה (1) יחולו על בעל דירה כאמור בה, לעניין כל תשתית טעינה המחוברת לחיבור שאליו מחוברת תשתית הטעינה המותקנת בחניה הצמודה לדירתו, בין שהתשתית האמורה הותקנה לפני התקנת תשתית הטעינה בחניה הצמודה לדירתו ובין שהותקנה לאחר מכן;

(3) הותקנו בבית משותף תשתיות טעינה המחוברות לחיבור ציבורי וכן תשתיות כאמור המחוברות לחיבור ייעודי, יראו את החיבור הציבורי והחיבור הייעודי, לצורך חישוב ההוצאות כאמור בפסקאות (1)(א) ו-(2), כאילו היו אותו חיבור;

(4) בעלי הדירות כאמור בפסקה (1), רשאים להחליט על חלוקת ההוצאות כאמור בפסקאות משנה (א) ו-(ב) של אותה פסקה בדרך אחרת מזו הקבועה בהן;

(5) עלה סך צריכת החשמל השוטפת של עמדות הטעינה המחוברות לחיבור ציבורי כפי שנרשמה במונה הייעודי (בפסקה זו – סך הצריכה שנרשמה במונה הייעודי) על סך צריכת החשמל השוטפת של כלל עמדות הטעינה המחוברות דרך המונה הייעודי לחיבור הציבורי (בפסקה זו – סך הצריכה בעמדות הטעינה), יישא כל בעל דירה שהתקין תשתית טעינה המחוברת דרך אותו מונה, בתשלום בעד חלקו בהפרש שבין סך הצריכה שנרשמה במונה הייעודי לסך הצריכה בעמדות הטעינה, לפי היחס שבין צריכת החשמל בפועל בעמדת הטעינה המותקנת בחניה הצמודה לדירתו לסך צריכת החשמל בפועל של כל עמדות הטעינה המחוברות לחיבור הציבורי;

ד ב ר י ה ס ב ר

הטעינה שלהם מחוברות באמצעות חיבור משותף הסכימו כולם על חלוקת ההוצאות ביניהם בדרך אחרת מזו שצוינה לעיל, תהיה חלוקת ההוצאות כאמור כפי שקבעו בהחלטתם (ראו פסקה (4) המוצעת).

באשר להוצאות בעד צריכת החשמל השוטפת מחיבור משותף, מוצע לקבוע כי כל בעל דירה יישא בחלק מההוצאות כאמור לפי צריכת החשמל בפועל מעמדת הטעינה שהתקין. זאת, אלא אם כן כל בעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות באמצעות אותו חיבור משותף הסכימו ביניהם על חלוקת הוצאות הצריכה השוטפת בדרך אחרת.

לניהול טעינה או אף הזמנת חיבור ייעודי חדש כדי לאפשר לעמדת טעינה נוספת להתחבר באמצעות חיבור משותף. במצב כאמור, יידרשו כל בעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור הציבורי או לחיבור הייעודי שיוזמן, להתחלק בהוצאות ההזמנה וההתקנה של החיבור הייעודי והתשתית המשותפת הקשורה בו. באופן דומה, יתחלקו ההוצאות בין בעלי הדירות כאמור גם במצב שבו תידרש הגדלת הספק החיבור כדי לאפשר לעמדת טעינה נוספת להתחבר באמצעותו.

על פי המוצע, אופן חלוקת ההוצאות המפורט לעיל יהיה ברירת מחדל. כך, אם כל בעלי הדירות שעמדות

(6) עלה סך צריכת החשמל השוטפת בחיבור הייעודי, כפי שנרשמה במונה של החיבור האמור, על סך צריכת החשמל השוטפת של כלל עמדות הטעינה המחוברות לאותו חיבור, יחולו הוראות פסקה (5) לעניין הנשיאה בתשלום כאמור בה בידי כל בעל דירה שהתקין תשתית טעינה המחוברת לחיבור האמור.

(ו) חוברת עמדת טעינה אחת או יותר לחיבור ציבורי או לחיבור ייעודי לפי הוראות סעיף זה (בסעיף קטן זה – עמדת טעינה קיימת), וביקש בעל דירה להתקין, לפי הוראות סעיף זה, בחניה הצמודה לדירתו, עמדת טעינה שתחובר לחיבור כאמור, נוסף על עמדת הטעינה הקיימת (בסעיף קטן זה – עמדת טעינה נוספת), יחולו הוראות אלה:

(1) בעלי הדירות שמותקנת בחניה הצמודה לדירתם עמדת טעינה קיימת, יאפשרו את ההתקנה, ובכלל זה יבצעו את הפעולות הנדרשות לשם כך; על אף הוראות סעיף קטן (ה)(1)(א), כפי שהוחלל בסעיף קטן (ח)(2), אם נדרשה לצורך התקנת עמדת הטעינה הנוספת התקנה של חיבור ייעודי, יחולו הוראות הסעיף הקטן האמור לעניין הנשיאה בהוצאות בעד התקנת אותו חיבור, אף אם לאחר ההתקנה ישמש החיבור רק את עמדת הטעינה הנוספת;

(2) בעל הדירה המבקש להתקין את תשתית הטעינה הנוספת לא יישא בהוצאות כאמור בפסקאות משנה (א) ו-(ב) של סעיף קטן (ה)(1) או באותן פסקאות משנה כפי שהוחלל בסעיף קטן (ח)(2), בשיעור שעולה על חלקו היחסי בהוצאות לפי אותן פסקאות משנה, אלא אם כן הסכים לכך.

ד ב ר י ה ס ב ר

עמדת טעינה אחת או יותר המחוברת לחיבור כאמור. מאחר שהן חיבור ציבורי והן חיבור ייעודי נועדו לשרת את כלל בעלי הדירות המעוניינים לחבר אליהם את עמדות הטעינה שהם מתקינים, מוצע לקבוע את חובתם של מי שכבר חיברו עמדות טעינה לחיבור משותף, לאפשר התקנה של עמדת טעינה נוספת לבקשת בעל דירה המעוניין בכך, בכפוף לעמידתו של בעל הדירה המבקש בכל התנאים הקבועים בחוק לעניין ההתקנה כאמור.

עוד מוצע, בהתאם לכלל שזכר לעיל בעניין אופן חלוקת ההוצאות המשותפות בין בעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור משותף (כמוצג בפסקה (3) של סעיף קטן (ה) המוצע), לקבוע כי הסדר חלוקת ההוצאות המשותפות יחול גם לעניין כל הוצאה הנדרשת כדי לאפשר את חיבור עמדת הטעינה הנוספת, כך שכל בעלי הדירות האמורים יתחלקו ביניהם גם בהוצאות אלה, לרבות הוצאות בעד מנגנוני ניהול טעינה או בעד הגדלת הספק החיבור הייעודי, כמו כן מוצע להבהיר כי הכלל האמור

במקרה של פער בין סך צריכת החשמל שנרשמה במונה הייעודי, שדרכו מחוברות עמדות טעינה לחיבור הציבורי, לבין סך צריכת החשמל בכלל עמדות הטעינה המחוברות דרך אותו מונה ייעודי לחיבור החשמל הציבורי, מוצע כי התשלום בעד ההפרש יתחלק בין כל בעלי הדירות אשר התקינו עמדות טעינה המחוברות לאותו מונה ייעודי, לפי היחס שבין צריכת החשמל בפועל בכל עמדת טעינה, לבין סך צריכת החשמל של כל עמדות הטעינה המחוברות לחיבור הציבורי באמצעות אותו מונה ייעודי.

הוראה מקבילה תחול על פי המוצע, על בעלי עמדות טעינה שמחוברות לחיבור ייעודי, במקרה של פער בין סך צריכת החשמל השוטפת בחיבור הייעודי לסך צריכת החשמל השוטפת של כלל עמדות הטעינה המחוברות לאותו חיבור.

לסעיף קטן (ו)

מוצע להסדיר מצב שבו בעל דירה מבקש להתקין עמדת טעינה באמצעות חיבור משותף, כאשר כבר קיימת

(1) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת תשתית טעינה בחניה משותפת שכלל בעלי הדירות רשאים לעשות בה שימוש (בסעיף זה – תשתית טעינה משותפת), ולקבוע הסדרים מיוחדים לעניין השימוש בתשתית הטעינה המשותפת ולעניין הנשיאה בהוצאות בשלה, ובכלל זה הוצאות בעד התקנתה, תחזוקתה וצריכת החשמל השוטפת בעמדת הטעינה שהיא חלק מאותה תשתית (בסעיף קטן זה – עמדת טעינה משותפת).

(2) במסגרת החלטה כאמור בפסקה (1), רשאים בעלי הדירות לקבוע הסדרי חניה שנועדו לאפשר שימוש סביר בעמדת הטעינה המשותפת, ובלבד שהסדרים אלה ייקבעו בהתחשב בצרכים של כל בעלי הדירות הנוגעים לשימוש בחניות המשותפות ובאופן שאין בו כדי לפגוע ביכולתם של כלל בעלי הדירות המשתמשים בחניות המשותפות לעשות בהן שימוש סביר.

(3) הסדרי חניה כאמור בפסקה (2) לא יכללו הצמדה של חניה משותפת לדירה מסוימת בבית המשותף, אלא אם כן הסכימו לכך כל בעלי הדירות בבית המשותף.

(4) הוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ו) יחולו, בשינויים המחויבים, גם לעניין התקנת תשתית טעינה משותפת, ובכלל זה לעניין החלטה על ההתקנה, נשיאה בהוצאות בקשר להתקנה והשימוש בתשתית הטעינה.

ד ב ר י ה ס ב ר

שמטרתם לאפשר שימוש סביר בעמדת הטעינה המשותפת. הסדרי חניה אלה ייקבעו בהתחשב בצרכים של כל בעלי הדירות בקשר לשימוש בחניות המשותפות, ובאופן שלא יפגע ביכולתם של כל בעלי הדירות המשתמשים בחניות המשותפות, להשתמש בהן באופן סביר. למען הסר ספק, מוצע להבהיר כי הסדרי החניה שייקבעו כאמור לא יוכלו לקבוע הצמדה קניינית של חניה שהיא חלק מהרכוש המשותף לדירה מסוימת בבית המשותף, הצמדה שעל פי הדין טעונה הסכמה של כלל בעלי הדירות בבניין (ראו סעיף 62(A) סיפה לחוק).

עוד מוצע כי ההסדרים שנקבעו בסעיפים קטנים (ב) עד (ו) המוצעים יחולו, בשינויים המחויבים ולפי העניין, גם ביחס להתקנת תשתית טעינה משותפת, זאת בהתאם לסוג החיבור שבאמצעותו תחובר עמדת הטעינה המשותפת (דירתי, ציבורי או ייעודי). בין השאר, תחול הדרישה להודעה מוקדמת, התנאים לעניין בטיחות ההתקנה והשמירה על חזות הבית המשותף וההוראות לעניין אופן הנשיאה בהוצאות בעד כל עמדת טעינה. במסגרת החלטת בעלי הדירות על התקנת תשתית טעינה משותפת הם יוכלו לקבוע הסדרים לעניין חלוקת ההוצאות בעד עמדת הטעינה

לעניין החלוקה בהוצאות יחול גם אם לשם חיבור עמדת טעינה נוספת באמצעות חיבור משותף, נדרשה הזמנה והתקנה של חיבור ייעודי שישמש, בשלב ראשון, רק את אותה עמדת טעינה נוספת, כגון במצב שבו מפאת מגבלת ההספק של החיבור הציבורי לא ניתן לחבר באמצעותו עמדה נוספת.

לסעיף קטן (ז)

מוצע להסדיר את האפשרות להתקין תשתית טעינה בחניה שהיא חלק מהרכוש המשותף (לא צמודה לדירה) (להלן – חניה משותפת). על פי המוצע, בעלי דירות אשר בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף, יוכלו להחליט באסיפה הכללית על התקנת תשתית טעינה בחניה משותפת, שכלל בעלי הדירות יהיו רשאים לעשות בה שימוש (להלן – תשתית טעינה משותפת), ולקבוע הסדרים מיוחדים לעניין השימוש בתשתית הטעינה המשותפת ולעניין הנשיאה בהוצאות בגין התקנתה, תחזוקתה וצריכת החשמל השוטפת בעמדה המותקנת בה (להלן – עמדת טעינה משותפת). עוד מוצע לקבוע, כי במסגרת החלטת בעלי הדירות כאמור, הם יהיו רשאים גם לקבוע הסדרי חניה

(ח) (1) בעל דירה רשאי להזמין חיבור ייעודי ממשי שרשאי לספקו לפי חוק משק החשמל, ולהתקין ברכוש המשותף, בדרך סבירה, את החיבור האמור ואת התשתיות והמיתקנים הדרושים לצורך אותו חיבור, אם ניתנה לכך הסכמת בעלי רוב הדירות בבית המשותף, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ובלבד שמתקיימים שני אלה:

(א) בהחלטה כאמור ברישה ייקבעו, בין השאר, מיקום החיבור הייעודי והתשתיות והמיתקנים הנדרשים לצורך אותו חיבור, הוראות לעניין הנשיאה בהוצאות בשל הזמנת החיבור, התקנתו ואחזקתו, הספק החיבור וכן הוראות שיחולו בנסיבות שבהן ההספק שנקבע כאמור נמוך מההספק הנדרש בעבור כלל עמדות הטעינה של כל בעלי הדירות שיהיו מעוניינים בחיבור עמדת טעינה לאותו חיבור;

(ב) מתקיים לגבי ההתקנה של החיבור הייעודי והתשתיות והמיתקנים הדרושים לצורך אותו חיבור, האמור בפסקאות (3) עד (6) של סעיף קטן (ב), בשינויים המחויבים.

(2) הוראות סעיף קטן (ה)(1)(א) ו-(2) עד (4) יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין הנשיאה בהוצאות בשל הזמנת החיבור הייעודי, התקנתו ואחזקתו.

דברי הסבר

החיבור, התקנתו ואחזקתו. בדומה להתקנת עמדת טעינה, מוצע כי ההזמנה וההתקנה של החיבור הייעודי תיעשה בכפוף לתנאים המנויים בסעיף קטן (ב)(3) עד (6) המוצע לעניין עמידה בהוראות הרגולציה החלות על ההתקנה, לפי חוק התכנון והבנייה, חוק החשמל, חוק משק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת, וכן לעניין הימנעות מפגיעה במיתקנים שהותקנו כדין ברכוש המשותף ולעניין צמצום הפגיעה ברכוש המשותף או בחזות הבית. נוסף על כך, מוצע להחיל את ההוראות המסדירות את אופן הנשיאה בהוצאות בגין תשתיות המשותפות לשני בעלי דירה או יותר שתשתיות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור ציבורי או ייעודי, הקבועות בסעיף קטן (ה)(1)(א) ו-(2) עד (4), בשינויים המחויבים, גם לגבי הנשיאה בהוצאות בשל הזמנת החיבור הייעודי, התקנתו ואחזקתו.

המשותפת בין בעלי הדירות המעוניינים בהתקנתה, ובכלל זה לעניין אופן ההתחשבות לגבי צריכת החשמל השוטפת בעמדת הטעינה בין בעלי הדירות המשתמשים בה.

לסעיף קטן (ח)

מוצע לקבוע את התנאים שבהם בעל דירה יהיה רשאי להזמין ולהתקין חיבור חשמל ייעודי חדש בבית המשותף. על פי המוצע, תידרש לשם כך החלטת בעלי רוב הדירות בבית המשותף, שתתקבל במסגרת האסיפה הכללית, ואשר במסגרתה ייקבעו, בין השאר, מיקום החיבור הייעודי החדש וכלל המיתקנים והתשתיות הנדרשים לשם התקנתו (ארון החשמל, כבלים וכיוצא באלה); הספק החיבור והוראות שיחולו בנסיבות שבהן ההספק יהיה נמוך מזה שנדרש לשם חיבור כלל עמדות הטעינה שבעלי דירות בבניין יהיו מעוניינים לחבר באמצעות אותו חיבור ייעודי; וכן הוראות לעניין הנשיאה בהוצאות בשל הזמנת

(ט) נציגות הבית המשותף וכן בעל דירה המתנגד להתקנת תשתית טעינה וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו רשאים לפנות בתביעה לדיין מקרקעין בתוך 30 ימים ממועד מסירת הודעה על כוונה להתקין תשתית טעינה לפי הוראות סעיף זה; בעל דירה המתנגד להזמנה או התקנה של חיבור ייעודי וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו רשאי לפנות בתביעה לדיין מקרקעין בתוך 30 ימים ממועד קבלת החלטת האסיפה הכללית כאמור בסעיף קטן (ח)(1) רישא.

(י) (1) הותקנה תשתית טעינה לפי הוראות סעיף זה, ונציגות הבית המשותף או בעל דירה סבורים כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות את הסרתה, ובכלל זה סיכון בטיחותי, רשאי כל אחד מהם לפנות לדיין מקרקעין בתביעה להסרת תשתית הטעינה.

(2) מצא דיין מקרקעין כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות את הסרת תשתית הטעינה, רשאי הוא להורות על הסרת תשתית הטעינה, כולה או חלקה, ולקבוע הוראות לעניין זה; בעל הדירה המתקין יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהסרת תשתית הטעינה, אלא אם כן קבע דיין המקרקעין אחרת.

(3) הוראות פסקאות (1) ו-(2) יחולו, בשינויים המחויבים, לעניין חיבור ייעודי שהותקן לפי הוראות סעיף זה, ואולם כל בעל דירה שמותקנת בחניה הצמודה לדירתו עמדת טעינה המחוברת לחיבור ציבורי או לחיבור ייעודי, יישא בחלק יחסי מההוצאות הכרוכות בהסרת החיבור הייעודי, שהוא בהתאם ליחס שבין הספק עמדת הטעינה המותקנת בחניה הצמודה לדירתו להספק הכולל של כל עמדות הטעינה המחוברות באמצעות החיבור הציבורי והחיבור הייעודי, אלא אם כן קבע דיין המקרקעין אחרת.

ד ב ר י ה ס ב ר

לסעיף קטן (ט)

בתביעה להסרתה, אם מתקיימות לדעתם נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת, ובכלל זה סיכון בטיחותי. בהשתלשלות סבירה של האירועים, נקודת המוצא היא כי הפנייה של בעל דירה או של הנציגות לדיין מקרקעין לפי סעיף קטן זה, תיעשה לאחר שהם פנו קודם לכן לבעל הדירה שהתקין את תשתית הטעינה בבקשה שיסירה בשל התקיימות נסיבות מיוחדות כאמור, והוא סירב לכך.

עוד מוצע לקבוע, כי אם דיין מקרקעין מצא שקיימת הצדקה להסרת תשתית הטעינה בנסיבות העניין, בסמכותו להורות על הסרתה, ובעל הדירה שהתקין את תשתית הטעינה יישא בהוצאות הכרוכות בכך, אלא אם כן דיין המקרקעין הורה אחרת. נוסף על כך, מוצע לאפשר פנייה לדיין מקרקעין כאמור גם בתביעה להסרת חיבור ייעודי שהותקן, בהתקיים נסיבות מיוחדות כאמור. במקרה זה,

מוצע לאפשר לנציגות הבית המשותף (להלן – נציגות) וכן לכל בעל דירה המתנגד להתקנת תשתית טעינה לפי סעיף זה וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, לפנות בתביעה לדיין מקרקעין בתוך 30 ימים ממועד שבו נמסרה הודעה מאת בעל דירה על כוונתו להתקין תשתית טעינה כאמור. נוסף על כך, מוצע לאפשר לבעל דירה המתנגד להזמנה או להתקנה של חיבור ייעודי, כאמור בסעיף קטן (ח)(1), וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו, לפנות בתביעה לדיין מקרקעין בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההחלטה באסיפה הכללית בעניין.

לסעיף קטן (י)

מוצע לאפשר לנציגות ולכל בעל דירה בבית המשותף לפנות לדיין מקרקעין גם לאחר שהותקנה תשתית טעינה,

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

(יב) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראה מיוחדת הקיימת בתקנון מוסכם בדבר התקנת תשתית טעינה.

3. בסעיפים 59(ב), 59א(ב), 59(ד) ו-59(2), 72, 73, 76 ו-77 לחוק העיקרי, בכל מקום, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין".

4. בסעיף 59 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ד), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ה), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין" ובכל מקום, במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין".

5. בסעיף 59ט לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ד), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ה) –

(1) בפסקה (1), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";

(2) בפסקה (2), במקום "מצא המפקח" יבוא "מצא דיין מקרקעין" ובמקום "המפקח ייתן" יבוא "דיין המקרקעין ייתן".

6. בסעיף 59י לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (ד), בכל מקום, במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ה), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין".

7. בסעיף 60 לחוק העיקרי –

(1) בסעיפים קטנים (ב), (ג) ו-(ד), בכל מקום, במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ה), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין" ובמקום "לפני המפקח" יבוא "לפניו".

8. בסעיף 71 לחוק העיקרי –

(1) בכותרת השוליים ובסעיף קטן (א), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";

(3) בסעיפים קטנים (ג) ו-(ד), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(4) בסעיף קטן (ה), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין" ובמקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין".

9. בסעיף 72 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), במקום "עד 59י" יבוא "עד 59יא" ובמקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין".

- תיקון סעיף 74 10. בסעיף 74 לחוק העיקרי –
- (1) בכותרת השוליים, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";
- (2) במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין".
- תיקון סעיף 75 11. בסעיף 75 לחוק העיקרי –
- (1) בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), בכל מקום, במקום "מפקח" יבוא "דיין מקרקעין";
- (2) בסעיף קטן (ג), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין".
- תיקון סעיף 117 12. בסעיף 117 לחוק העיקרי –
- (1) בכותרת השוליים, אחרי "מפקחים" יבוא "ודייני מקרקעין";
- (2) בסעיף קטן (א), אחרי "אזור סמכותם" יבוא "ורשאי הוא להסמיך אדם הכשיר כאמור בסמכויות של מפקח, כולן או מקצתן";
- (3) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:
- "(ג) שר המשפטים ימנה אנשים הכשירים להיות שופטי בית משפט שלום לדייני מקרקעין, שיהיו נתונות להם הסמכויות לפי חוק זה, ובכלל זה הסמכות להכריע בסכסוכים לפי סימן ד' לפרק ו', ויקבע את אזור סמכותם; אזור סמכותו של דיין מקרקעין יכול שיהיה שטח המדינה כולו או חלק או חלקים ממנו"
- תיקון סעיף 118 13. בסעיף 118(ב) לחוק העיקרי, במקום "למפקח או לרשם" יבוא "למפקח, לדיין מקרקעין או לרשם".
- תיקון סעיף 119 14. בסעיף 119 לחוק העיקרי, אחרי "מפקח" יבוא "או דיין מקרקעין".
- תיקון סעיף 121 15. בסעיף 121(א) לחוק העיקרי, המילים "למעט החלטת מפקח לפי סימן ד' לפרק ו'" – יימחקו.
- תיקון סעיף 168 16. בסעיף 168(7) לחוק העיקרי, אחרי "של מפקחים" יבוא "של דייני מקרקעין".
- תיקון חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008: 17. בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008:
- (1) בסעיף 1 –
- (א) לפני ההגדרה "החלטה לאשר בקשה להיתר בתנאים" יבוא:
- "דיין מקרקעין" – כהגדרתו בחוק המקרקעין";

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיפים מוצע לערוך התאמות בחוק החיזוק ובחוק התקשורת בעקבות החלפת המונח "מפקח", בכל הנוגע לסמכויותיו השיפוטיות של המפקח, במונח "דיין מקרקעין". במסגרת ההתאמות האמורות מוצע, בין השאר, למחוק את ההגדרה "מפקח" שבשני החוקים האמורים.

הנשיאה בהוצאות הסרת החיבור, אם דיין המקרקעין יורה על הסרתו, תהיה באופן יחסי בין בעלי הדירות שעמדות הטעינה שלהם מחוברות לחיבור ציבורי או לחיבור ייעודי, לפי היחס בין הספק עמדת הטעינה של כל בעל דירה להספק הכולל של כל עמדות הטעינה המחוברות לחיבורים אלה. זאת, אלא אם כן דיין המקרקעין יורה אחרת לעניין הנשיאה בהוצאות הסרת החיבור.

⁶ ס"ח התשס"ח, עמ' 154; התשפ"ב, עמ' 1079.

(ב) ההגדרה "מפקח" – תימחק;

(2) בסעיף 5 –

(א) בסעיפים קטנים (א), (ב) ו-(ג), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "אשר המפקח" יבוא "אשר דיין מקרקעין", במקום "רשאי המפקח" יבוא "רשאי דיין מקרקעין" ובמקום "להוראות המפקח" יבוא "להוראות דיין המקרקעין";

(3) בסעיף 5א(א), במקום "רשאי המפקח" יבוא "רשאי דיין מקרקעין" ובמקום "ישקול המפקח" יבוא "ישקול דיין המקרקעין";

(4) בסעיפים 5 ו-6, בכל מקום, במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";

(5) בסעיף 6א(א), במקום "מפקח" יבוא "דיין מקרקעין".

18. בחוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982⁷ –

(1) בסעיף 1, אחרי ההגדרה "בעל רישיון לשידורים" יבוא:

"דיין מקרקעין" – כהגדרתו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

(2) בסעיף 6 –

(א) בסעיף קטן (א) –

(1) ברישה, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(2) בפסקה (2), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";

(ב) בסעיף קטן (ב), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";

(ג) בסעיף קטן (ג), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין" ובמקום "למפקח" יבוא "אליו";

(ד) בסעיף קטן (ד), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(3) בסעיף 17א, ההגדרה "מפקח" – תימחק;

(4) בסעיף 21 –

(א) בסעיף קטן (ב) –

(1) בפסקה (3)(ב), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(2) בפסקה (4), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";

(3) בפסקה (6), בכל מקום, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";

(ב) בסעיף קטן (2) –

ד ב ר י ה ס ב ר

זה נוסח ההגדרה "מפקח" שבסעיף 1 לחוק החיזוק, שמוצע
זוה נוסח ההגדרה "מפקח" שבסעיף 17 לחוק התקשורת,
כאמור למחוק; שמוצע כאמור למחוק;

"מפקח" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק המקרקעין;
"מפקח" – כהגדרתו בחוק המקרקעין.

⁷ ס"ח התשמ"ב, עמ' 218; התשפ"ב, עמ' 934.

- (1) בפסקאות (2)(ג) ו-(4) ו-(ד), (3) ו-(5), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין";
- (2) בפסקה (4), במקום "למפקח" יבוא "באמור";
- (3) בסעיף קטן (ב3), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין" ובמקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
- (4) בסעיף קטן (ג), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
- (5) בסעיף 21ג, במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
- (6) בסעיף 27ג –
(א) בסעיף קטן (א) –
(1) ברישה, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין";
(2) בפסקה (2), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
(ב) בסעיף קטן (ב) –
(1) בפסקה (1), במקום "למפקח" יבוא "לדיין מקרקעין" ובמקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
(2) בפסקה (2), במקום "המפקח" יבוא "דיין המקרקעין";
(ג) בסעיף קטן (ג), במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין" ובמקום "למפקח" יבוא "אליו";
(ד) בסעיף קטן (ד), במקום "מפקח" יבוא "דיין מקרקעין";
- (7) בסעיף 27ד(א)(3) ו-(ד), בפסקת משנה (ד) המובאת בו, במקום "המפקח" יבוא "דיין מקרקעין".