

הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 34), התשפ"א-2020

הצעת חוק זו היא מיזוג של שתי הצעות חוק :

1. הצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 34) (התקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגיית השמש או מיתקן אגירה, בבית משותף), התשפ"א-2020, מטעם הממשלה – נדונה בכנסת בקריאה הראשונה ביום כ"א בכסלו התשפ"א (7 בדצמבר 2020), והועברה לוועדת הכנסת, לקביעת ועדה לדיון בהצעה ;
2. הצעת חוק המקרקעין (תיקון – התקנת מתקן פוטו וולטאי), התש"ף-2020, מטעם חברי הכנסת – נדונה בכנסת בדיון המוקדם ביום כ"א בכסלו התשפ"א (7 בדצמבר 2020), והועברה לוועדת הכנסת, לקביעת ועדה לדיון בהצעה.

ביום כ"ג בכסלו התשפ"א (9 בדצמבר 2020) הודיעה ועדת הכנסת לכנסת כי החליטה, בהתאם להוראות סעיף 83(ב), להעביר את הצעות החוק לדיון בוועדה המשותפת לוועדת החוקה, חוק ומשפט וועדת הפנים והגנת הסביבה לדיון בהצעות חוק המקרקעין.

בהתאם להוראות סעיף 84(ד) לתקנון הכנסת, החליטה ועדת הכנסת לאשר את מיזוגן והבאתן של הצעות החוק כהצעת חוק אחת לקריאה השנייה ולקריאה השלישית.

הצעת החוק מוגשת – ללא הסתייגויות – לקריאה השנייה ולקריאה השלישית ביום ז' בטבת התשפ"א (22 בדצמבר 2020).

להצעת החוק הוגשו בקשות רשות דיבור.

יוזם הצעת החוק הפרטית: חבר הכנסת בועז טופורובסקי

הצעת חוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית

מספר פנימי: 2150293-37138
**נספח מס' מ-1377/א'
(פ/1705/23)**

חוק המקרקעין (תיקון מס' 34), התשפ"א-2020

1. תיקון סעיף 1 בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 1, לפני ההגדרה "מקרקעין" יבוא:
"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;".
2. תיקון סעיף 14א בסעיף 14א לחוק העיקרי, ההגדרה "חוק התכנון והבנייה" – תימחק.
3. תיקון סעיף 38 (א) לחוק העיקרי, במקום "חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965", יבוא "חוק התכנון והבנייה".
4. תיקון סעיף 59א בסעיף 59א(א) לחוק העיקרי –
(1) במקום פסקה (1) יבוא:
" (1) ההתקנה נעשית בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה;";
(2) בפסקה (2), במקום "מתן ההיתר" יבוא "ההתקנה".
5. תיקון סעיף 59ג בסעיף 59ג(ב)(1) לחוק העיקרי, במקום "חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965" יבוא "חוק התכנון והבנייה".
6. תיקון סעיף 59ו בסעיף 59ו(א)(1) לחוק העיקרי, במקום "חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965" יבוא "חוק התכנון והבנייה".
7. הוספת סעיפים 59טו ו-59טז אחרי סעיף 59ח לחוק העיקרי יבוא:
"התקנת מיתקן 59ט. (א) בסעיף זה ובסעיף 59י –
פוטר-וולטאי או
מיתקן אגירה
המשמש את כל
בעלי הדירות

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259; התשע"ט, עמ' 80.

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

"מיתקן פוטו-וולטאי" – מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית.

(ב) בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנה של מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה (בסעיף זה – המיתקן) על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף, כולו או חלקו, ולהתקין בדרך סבירה את ההתקנים והתשתיות הקשורים להתקנה כאמור, וכן רשאים הם לקבל החלטות על עסקאות במיתקן ובהכנסות הנובעות ממנו על אף האמור בסעיף 55, ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(1) התקנת המיתקן וההתקנים והתשתיות הקשורים להתקנתו (בסעיף זה – ההתקנה) תיעשה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה וחוק החשמל, התשי"ד–1954²;

(2) ההתקנה וההפעלה של המיתקן ייעשו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו–2006³;

(3) ההתקנה תיעשה בדרך שתצמצם, ככל האפשר, את הפגיעה בחזות הבית;

(4) אין בהתקנה כדי לפגוע במיתקנים שהותקנו כדין על גג הבית המשותף;

² ס"ח התשי"ד, עמ' 190.
³ ס"ח התשס"ו, עמ' 158.

(5) הוצגו בפני בעלי הדירות באסיפה הכללית כל אלה: ההוצאות שיישאו בהן בעלי הדירות בשל התקנת המיתקן, ההוצאות הצפויות להפעלת המיתקן ותחזוקתו, ההכנסות הצפויות מהפעלת המיתקן, תקופת החזר ההשקעה של בעלי הדירות, הגורם שיבצע את התקנת המיתקן, אופן תחזוקת המיתקן והפעלתו, מיקומו, גודלו ואמצעי הבטיחות שיינקטו בעת הפעלתו.

(ג) (1) בעלי הדירות שהחליטו על התקנת המיתקן כאמור בסעיף קטן (ב) יישאו בהוצאות התקנתו, ורשאים הם להסכים כי רק מקצתם יישאו בהוצאות כאמור.

(2) הוצאות ההתקנה שבהן יישאו בעלי הדירות לפי פסקה (1) יהיו בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הדירות שהחליטו על התקנת המיתקן ברכוש המשותף, אלא אם כן החליטו בעלי הדירות כאמור על חלוקת ההוצאות בדרך אחרת.

(3) כל בעלי הדירות בבית המשותף יישאו בהוצאות ההפעלה והתחזוקה של המיתקן.

(4) הותקן מיתקן כאמור בסעיף קטן (ב), יראו במיתקן ובהכנסות שיתקבלו מהפעלתו חלק מהרכוש המשותף בבית המשותף, אולם ההכנסות מהפעלתו ישמשו, לפני כל שימוש אחר, לכיסוי הוצאות התחזוקה וההפעלה של המיתקן, ויתרת ההכנסות תשמש, לפני כל שימוש אחר, להחזר הוצאות ההתקנה לבעלי הדירות שנשאו בהן, לפי שיעור השתתפותם בהוצאות האלה; לאחר החזר הוצאות ההתקנה תשמש יתרת ההכנסות את כל בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי של בעלי הדירות בבית המשותף; לעניין זה, "החזר הוצאות ההתקנה" – לרבות החזר ההוצאות שבהן היו נושאים בעלי הדירות שלא החליטו על התקנת המיתקן אילו היו נמנים עם בעלי הדירות שהחליטו על ההתקנה, נוסף על החזר הוצאות ההתקנה שבהן נשאו בפועל בעלי הדירות שהחליטו על ההתקנה.

(ד) בעל דירה המתנגד להחלטה שהתקבלה בהתאם להוראות סעיף קטן (ב) וטוען לפגיעה מהותית בזכויותיו רשאי לפנות למפקח בתביעה, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 171ג(ב) עד (ה), בשינויים המחויבים ובשינויים אלה: בסעיף קטן (ד), המילים "או כי טעה שמאי המקרקעין שנקבע כאמור" והסיפה החל במילים "בין בדרך של תשלומי איזון" – לא ייקראו.

(ה) (1) הותקן מיתקן כאמור בסעיף קטן (ב) ובעל דירה טוען כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות את הסרתו, ובכלל זה סיכון בטיחותי, רשאי הוא לפנות למפקח בתביעה להסרת המיתקן.

(2) מצא המפקח כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות את הסרת המיתקן, רשאי הוא להורות על הסרת המיתקן, כולו או חלקו, ולקבוע הוראות לעניין זה; המפקח ייתן הוראות לעניין הנשיאה בעלויות הסרת המיתקן.

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

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

(ח) שר המשפטים, באישור ועדה החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, יקבע הוראות לעניין השינויים הנדרשים בהוראות סעיף זה אם הבית המשותף נמצא בשטח מגרש שחלה עליו תוכנית נושאת כהגדרתה בסעיף 62א(ח)(1) לחוק התכנון והבנייה, המאפשרת הרחבת דירות קיימות בדרך של בנייה על גג הבית המשותף.

59. (א) בעל דירה רשאי להתקין, במקום סביר על גג הבית המשותף שהוא רכוש משותף, מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה המשמש בעל דירה מסוים

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

ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(1) (א) ההתקנה תיעשה על שטח בשיעור יחסי שאינו עולה על חלקו של בעל הדירה המתקין ברכוש המשותף; הוקצה משטח הגג מקום המשמש את בעלי הדירות למטרה אחרת שהוסכם עליה כאמור בפסקה (3) או קיימים מיתקנים שהותקנו כדין על גג הבית, למעט דודי שמש, מיתקנים פוטו-וולטאיים או מיתקני אגירה, יחושב השטח לעניין סעיף זה מתוך השטח שנותר.

(ב) היה מותקן על גג הבית המשותף דוד שמש, מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה המשמש את בעל הדירה המתקין, ינוכה שטחו מהשטח שבו ניתן לבצע את ההתקנה לפי פסקת משנה (א);

(2) התנאים הקבועים בפסקאות (1) עד (4) של סעיף 59ט(ב);

(3) ביום ההתקנה לא שימש המקום שעליו תיעשה ההתקנה, במשך תקופה סבירה, את בעלי הדירות למטרה כלשהי שהוסכם עליה, בין בהחלטה של בעלי הדירות ובין בהתנהגותם, והוא לא נועד ביום האמור לשמש למטרה כלשהי לפי תקנון הבית המשותף;

(4) בעל הדירה המתקין או מי מטעמו מסר, לא יאוחר מ-45 ימים לפני מועד ביצוע ההתקנה, הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ולכל בעלי הדירות בבית המשותף לגבי כוונתו לבצע התקנה כאמור; ההודעה לבעלי הדירות תימסר בדרך שבה נמסרת הודעה על כינוס אסיפה כללית של בעלי דירות לפי תקנון הבית המשותף; ההודעה תכלול פרטים בדבר מיקומו של המיתקן, גודלו ואמצעי הבטיחות שיינקטו בעת הפעלתו.

(ב) כמה בעלי דירות יחד רשאים לפעול כאמור בסעיף קטן (א) אם מתקיימים התנאים האמורים באותו סעיף קטן, בשינויים המחויבים.

(ג) בעל דירה המבצע התקנה כאמור בסעיף קטן (א), יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנה, בהפעלה ובתחזוקה של המיתקן ובכל החיובים הנובעים ממנו, ויראו במיתקן לפי סעיף קטן (א) ובהכנסה שתתקבל מהפעלתו חלק מרכושו של בעל הדירה המתקין.

(ד) הותקן מיתקן כאמור בסעיף קטן (א) ונציגות הבית המשותף או בעל דירה סבורים כי מתקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות את הסרת המיתקן, לרבות בשל סיכון בטיחותי, יחולו לעניין זה הוראות סעיף 59ט(ה) בשינויים המחויבים ובשינוי זה: בפסקה (2), במקום הסיפה החל במילים "המפקח ייתן הוראות" יקראו "בעל הדירה המתקין יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהסרת המיתקן, אלא אם כן קבע המפקח אחרת".

(ה) הותקן מיתקן כאמור בסעיף קטן (א), והתקבלה החלטה לפי חוק זה שעניינה הרחבת דירה כאמור בסעיף 71ב על גג הבית המשותף, יוסר המיתקן או יועבר למקום אחר ככל שהדבר נדרש; בעל דירה המרחיב את דירתו כאמור בסעיף קטן זה יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהסרת המיתקן או בהעברתו ויחזיר לבעל הדירה המתקין את הוצאות ההתקנה, והכול אלא אם כן קבע המפקח אחרת.

(ו) הוראות סעיפים 59ט(ו) ו-ז(ז) יחולו לעניין מיתקן כאמור בסעיף זה, בשינויים המחויבים."

8. תיקון סעיף 71א בסעיף 71א לחוק העיקרי, ההגדרה "חוק התכנון והבניה" – תימחק.
9. תיקון סעיף 72 בסעיף 72(א) לחוק העיקרי, במקום "59ח" יבוא "59י".
10. תיקון סעיף 77ב בסעיף 77ב לחוק העיקרי, במקום "59ז" יבוא "59י".
11. תיקון סעיף 110 בסעיף 110(ב)(1) לחוק העיקרי, במקום "חוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965" יבוא "חוק התכנון והבניה".
12. תיקון סעיף 127 בסעיף 127(ג) לחוק העיקרי, במקום "חוק התכנון והבניה, תשכ"ה–1965" יבוא "חוק התכנון והבניה".
13. תיקון חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז–2016⁴, בסעיף 18, המתקן את התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965⁵, אחרי פסקה (11) המובאת בו יבוא:
- "(12) השבחה במקרקעין בשל הקמת מיתקן פוטו-וולטאי כהגדרתו בפסקה (11), על גבי מאגר מים, מאגר קולחין או בריכת דגים או על הדפנות החיצוניות של המאגר או הבריכה כאמור."
14. תקנות ראשונות תקנות ראשונות לפי סעיף 59ט(ח) לחוק העיקרי כנוסחו בחוק זה יבאו לאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת עד יום ז' בניסן התשפ"א (20 במרס 2021).

⁴ ס"ח התשע"ז, עמ' 49; התשפ"א, עמ' 126.

⁵ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

מספר פנימי : 2150293-37138
נספח מס' מ-1377/א'
(פ/23/1705)

הסתיוגויות ובקשות רשות דיבור

להצעת חוק המקרקעין (תיקון מס' 34), התשפ"א-2020

הסתיוגויות

אין הסתיוגויות

בקשות רשות דיבור

חברת הכנסת מרב מיכאלי
