



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/500/2018

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

בפני כבוד מפקחת על רישום מקרקעין ציפי  
קוינט שילוני

נציגות הבית המשותף ברח' אריק אינשטיין 2, אשדוד  
ע"י גבי פלד ואחרי'  
אריק אינשטיין 2/56 אשדוד, אשדוד

תובעת

נגד

1 גלזמן מרק, ת.ז. 310189576

נתבעים

2 גלזמן דיאנה, ת.ז. 310445143

באמצעות ב"כ: עו"ד רן חודוס  
שד ירושלים 18, אשדוד

## פסק דין

### א. רקע:

1. עניין לנו בבית משותף ברחוב אריק אינשטיין 2 אשדוד המצוי במקרקעין הידועים כגוש 3174 חלקה 22 (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד ובו 23 קומות בהן 79 דירות. הבית המשותף טרם נרשם כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. התובעת היא נציגות הבית המשותף. הנתבע הוא בעל הזכויות בדירה מספר 38 המצויה בקומה עשירית. לנתבע חניה פרטית המוצמדת לדירתו המצויה בקומת החניון של הבית המשותף (חניה מספר 106).

### ב. השתלשלות ההליכים וטענות הצדדים:

2. בתביעה שהוגשה ביום 25.11.18 טענה התובעת כי בבעלותם של הנתבעים רכב היברידי/חשמלי, לצורך טעינתו העבירו הנתבעים מקיר המחסן המוצמד לדירתם והמצוי בקומת החניון כבלי חשמל לאורך תקרת החניון אל חנייתם והתקינו שקע חשמל אשר משמש אותם לטעינת רכבם (להלן: "עמדת טעינה"). עוד טענה התובעת כי הנתבעים, תוך שהם עושים דין לעצמם, התחברו אל מערכת החשמל המשרתת את כלל בעלי הדירות בבית המשותף וכך צורכים הם חשמל על חשבון הבית המשותף. עוד הוסיפה התובעת לטעון כי הנתבעים לא קיבלו הסכמה או אישור מהנציגות לשימוש והשינוי שעשו ברכוש המשותף. על פי כתב התביעה ביום 21.10.18 נשלח אל הנתבעים מכתב מטעם הנציגות בו נכתב כי נציגות הבית המשותף מתנגדת לחלוטין להתקנת עמדת הטעינה ודורשת להסירה לאלתר.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/500/2018

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

עוד טענה התובעת כי החוק אינו מתיר התקנת עמדת טעינה לרכב בבניין משותף, לחלופין החוק שותק בעניין זה. כן טענה כי הצעת החוק בעניין עמדת טעינה חשמלית טרם נכנסה לתוקף. לטענת התובעת התנגדותה להתקנת עמדת הטעינה נובעת משיקולים בטיחותיים. לדידה, עמדת הטעינה שהותקנה מהווה סכנה לדיירים ולאורחים. כן טענה כי עמדת הטעינה מהווה מפגע אסתטי לחניון וכי מתן הכשר להתקנת עמדת הטעינה יפתח פתח לשאר דיירי הבית המשותף לעשות ככל העולה על רוחם ברכוש המשותף.

3. הסעדים אותם דרשה התובעת בתביעתה:

א. לנתק לאלתר את זרם החשמל המגיע לעמדת הטעינה.

ב. להשיב את המצב לקדמותו על ידי פירוק עמדת הטעינה, הסרה וניתוק של כל חיבורי החשמל מהמחסן של הנתבע עד לעמדת הטעינה, וכן התנתקות ממונה החשמל של הבית המשותף.

4. ביום 30.1.19 הגישו הנתבעים כתב הגנה בו טענו כי עמדת הטעינה אינה מחוברת לרשת החשמל המשותפת של הבית המשותף ולא צורכת ממנה חשמל, אלא מחוברת וצורכת חשמל מרשת החשמל הפרטית של הנתבעים ועל חשבונם. כן טענו כי עובר להתקנת העמדה פנו הם לנציגות הבית המשותף וזו, באמצעות מר גבי פלד מסרה כי היא אינה מתנגדת להתקנת העמדה כל עוד העמדה לא תחובר לרשת החשמל המשותפת לפיכך יש לדחות מכל וכל טענת התובעת לפיה הם עשו דין לעצמם. לטענת הנתבעים בהסתמך על דברי מר פלד רכשו רכב חשמלי בידיעה כי תתאפשר להם התקנת עמדת טעינה בחנייתם הפרטית. כן ציינו הנתבעים כי פנו אל עיריית אשדוד ולמינהל החשמל במשרד האנרגיה בשאלתה בדבר התקנת העמדה, התשובות שנתקבלו משני גופים אלו לימדו כי אין כל מניעה להתקין את עמדת הטעינה בחניון הבית המשותף. לטענת הנתבעים קיימות הנחיות המסדירות את הסוגיה ("הנחיות בנושא התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי" מאת משרד האנרגיה והמים וכן "טעינת רכב חשמלי-עקרונית מדיניות" מאת המשרד לתשתיות לאומיות). הנתבעים פעלו בהתאם להוראות אלו והתקנת העמדה נעשתה על ידי חשמלאי מוסמך תוך הקפדה על כללי הבטיחות. מעבר לכך לאחר תחילת התקנת העמדה ולאור דרישת הנציגות שינו הנתבעים את אופן הנחת העמדה והכבל המוביל אליה וזאת כדי שהכל יתבצע בצורה אסתטית ולשביעות רצונה של הנציגות.

5. ביום 4.4.19 התקיים דיון במעמד הצדדים. במעמד הדיון הדגיש נציג התובעת את הסכנה שקיימת בעמדת הטעינה ובכל הכרוך בה ואת ההיבט הבטיחותי של התקנה זו. לטענתו חברת הבניה שבנתה את הבית המשותף הודיעה כי היא מסירה את אחריותה וזאת לאור הקדיחות שנעשו בעמודי הבית המשותף לצורך ההתקנה. הנתבעים טענו כנגד כי מדובר בעבודה מינורית שאין בה כל פגיעה ברכוש המשותף. במעמד הדיון נתנו הצדדים הסכמתם



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/500/2018

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

למינוי מומחה כדי שיבחן האם קיים מפגע בטיחותי בעמדת הטעינה והאם יש בה כדי להוות פגיעה משמעותית ברכוש המשותף. בהחלטתי מיום 7.4.19 מיניתי בהסכמת הצדדים את המומחה המהנדס דן אורמן (להלן: "המומחה") כדי ששייב על השאלות הבאות כפי שנוסחו בהחלטתי:

"א. האם עמדת הטעינה באופן בו הותקנה מהווה מפגע בטיחותי באופן כלשהו, אם כן מדוע. ככל שהתשובה חיובית – יציע המומחה אפשרות להתקנה בדרך בטיחותית יותר; ב. כיצד, אם בכלל, פוגעת עמדת הטעינה ברכוש המשותף והאם יש אפשרויות נוספות להתקנה באופן שממזער את הפגיעה ברכוש המשותף"

6. עוד נקבע בהחלטתי מאותו היום כי:

"בתוך 7 ימים מיום שתתקבל חוות הדעת על ידי הצדדים יוכלו הם להגיש שאלות הבהרה למומחה והמומחה ישיב לשאלות אלה בתוך 7 ימים נוספים."

**ג. מסקנת המומחה:**

7. ביום 6.8.19 התקבלה חוות דעת המומחה מיום 4.8.19 בה נקבע כדלקמן:

"4.1 עמדת הטעינה אינה מהווה מפגע בטיחותי. העמדה מחוברת לעמוד בטון הנמצא בעורף החניה, הארון סגור, הכבלים של החשמל עוברים בצמוד לתקרה בתוך שרוולי חשמל תקינים, לא יכול להיגרם כל נזק לעמוד הבטון שאליו חובר ארון עמדת הטעינה. במרתף עוברים צינורות מים רבים בתקרה המחברים באמצעות ברגים, כמו כן לאורך הקירות של המרתף עוברים כבלים של חשמל כפי שניתן לראות בתמונות.

4.2 אין כל אפשרות אחרת להתקנת עמדת טעינת חשמל, איני רואה פגיעה ברכוש המשותף, העמדה נמצאת בגב החניה על עמוד בטון באופן שאין פגיעה ברכוש המשותף. יש לציין שראיתי כבר מס' מרתפי חניה עם עמדות טעינה, כ"כ בשנים הקרובות יגדל משמעותית מס' המכוניות הנטענות חשמלית ולא יתכן שלא ניתן יהיה לטעון אותם מעמדות טעינה במרתפי החניה.

4.3 עמדת הטעינה מחוברת למונה החשמל של הנתבע, כך שגם עלות החשמל אינה ע"ח הרכוש המשותף.

4.4 יש לבצע תיקון טיח וצבע במעבר הצנרת מתוך חדר החשמל."

8. ביום 13.8.19 ולאחר שנתקבלה בידי חוות הדעת ניתנה על ידי החלטה בה הוריתי לנציגות להודיע האם לאור קביעותיו החד משמעיות של המומחה היא עדין עומדת על תביעתה. ביום 18.8.19 הודיעה הנציגות כי היא עומדת על תביעתה.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/500/2018

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

9. ביום 27.8.19 הפנו התובעים שאלות הבהרה למומחה, וביום 11.9.19 התקבלו תשובותיו. להלן יפורטו השאלות והתשובות:

**שאלה 1:** בטיחות: מי אחראי לקביעת רמת הבטיחות הנדרשת מהתקנת עמדת הטעינה?

**תשובה 1:** חשמלאי מוסמך יכול לבצע הבדיקה. הלוח פחות מסוכן מלוח חשמל שנמצא בכל דירה.

**שאלה 2:** האם יש נוהל ו/או מערכת תקינה ו/או תקנים של חברת חשמל לגבי התקנת עמדת טעינה? האם נדרש אישור חברת חשמל? האם צריך ארון חשמל מיוחד? מי מאשר ומי מתקין שעון/מונה חשמל? מי מייצע את חברת חשמל לבוא לקרוא את מונה החשמל הספציפי? האם נדרשת התקנה של ו/או הגדלה של הפאזות כדי לספק חשמל?  
**תשובה 2:** כל אחד יכול להתקין מונה חשמל נוסף, אין צורך בהגדלת פאזות כדי לספק את החשמל. ידוע לי שבבתים פרטיים חשמלאי מתקין את הלוח ללא אישור חברת חשמל. גם בלוח דירתי אם מוסיפים מאמ"ת או נקודת כח לא פונים לחברת חשמל, מספיק חשמלאי.

**שאלה 3:** מה המשמעות של התקנת מספר רב של עמדות טעינה, מבחינת בטיחות בני אדם, ילדים, עמודי תמיכה ויסודות הבניין (עקב קדיחת חורים רבים)? האם הדבר יכול לגרום למראה מכוער (העברת כבלים מהדירות לחניון) של החניון ופגיעה באסתטיקה שלו? האם יש נובל אחיד שיחול על כל הדיירים?

**תשובה 3:** אין כל משמעות מבחינת עמודי תמיכה ויסודות הבניין עקב קדיחת חורים רבים, גם כיום יש הרבה מאוד חיבורים של צנרת מים, כיבוי אש, תעלות חשמל וכו'.

**שאלה 4:** האם ישנה מערכת תקינה של תקן של מכון התקנים עבור שקע התקנה להטענת רכב?

**תשובה 4:** אין תקן לגבי שקע התקנה להטענת רכב המוצר הינו מוצר של חברת המכוניות שמוכרת את הרכב שכמובן מוכרת ציוד תקני ובטוח.

**שאלה 5:** האם ישנו מפרט טכני להתקנת שקע חשמלי הכולל גובה ההתקנה שלו? עד איזה מרחק מהרכב ניתן להתקין את הארון? באיזה סוג של כבל חשמל יש להשתמש לחיבור החשמל לבית? מהו אורך הכבל המותר?

**תשובה 5:** אין מפרט טכני גם ללוח חשמל בדירה שהינו מסוכן בהרבה. אין מפרט לגבי הגובה. הכבל שהותקן הינו בטיחותי כאמור כל הציוד הינו ציוד שנמסר ללקוח ע"י חברת המכונית הנמכרת, העמדה הותקנה בגובה שאינו מאפשר גישה לילדים ועם כבל בטיחותי.

**שאלה 6:** אחריות ובטיחות: מה הם הקריטריונים לשמירה על בטיחותם של המשתמשים בחניון? האם קיימת חובה לקיים ביטוח צד ג' כלפי אנשים שעלולים להיפגע ולהינזק בדרך כלשהי? מי יהיה האדם ו/או הגוף הנתבע? האם יש אחריות לבעלי



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/500/2018

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

הדירות? האם יש אחריות לוועד הבית? על מי חלה חובת התחזוקה ושמירה על הבטיחות

השוטפת? האם ישנה ביקורת תקופתית?

תשובה 6: כל האחריות והבטיחות הינה של בעל עמדת הטעינה. מתי ביצעת ביקורת

תקופתית ללוח החשמל אצלך בדירה?!

שאלה 7: מה אומר החוק? התקנות? מה הקריטריונים, התנאים וההיתרים הבטיחות,

האחריות, ביטוחים, צדדים שלישיים, אסתטיקה וכדומה בכל הנוגע והקשור בהתקנת

עמדת טעינה חשמלית בחניון תת-קרקעי בבניין משותף.

תשובה 7: ראה תשובתי לעיל."

**ד. טענות הצדדים בסיכומיהם:**

10. ביום 11.9.19 הוריתי על הגשת סיכומים מטעם הצדדים.

11. בסיכומיה טענה התובעת כי ברובד הבטיחותי התקנת עמדת הטעינה בחניון מהווה סכנה

לדירי הבית המשותף וכן לאורחים הבאים בשערו. כן טענה התובעת בסיכומיה כי עיקר

החשש נובע מנזקים העלולים לקרות לצדדים שלישיים ומתביעות נזיקיות שיתגלגלו

לפתחה בגין נזקי עמדת הטעינה לאותם צדדים שלישיים. בנוסף טענה התובעת כי חוות

דעת המומחה אשר מונה בהסכמת הצדדים, לקונית ולוקה בחסר. לא פורטו בחוות הדעת

הקריטריונים, ההיתרים, הבטיחות, האחריות והאסתטיקה בכל הנוגע להתקנת עמדת

טעינה חשמלית בחניון תת-קרקעי של בית משותף.

12. בסיכומיהם שבו הנתבעים על טענותיהם כפי שעלו בכתב ההגנה. בנוסף, טענו כי רצון

מדינת ישראל לייעל את משק האנרגיה ולסייע על השמירה על איכות הסביבה, מתוך כך

מעודדת המדינה יישום מערכות טעינת רכב חשמלי. כן טענו הנתבעים כי לאחרונה הוקדש

כנס מיוחד בחסות משרד האנרגיה בכל הנוגע לעמדות טעינת רכבים חשמליים, אחד

התוצרים של הכנס האמור היה קול קורא לרשויות המקומיות ולגופים ציבוריים ופרטיים

להגיש בקשות תמיכה להקמת מערכות טעינת רכבים חשמליים, כך לטענת הנתבעים.

**ה. דיון והכרעה:**

13. השאלה העומדת במרכז הדיון היא האם השימוש אשר עשו הנתבעים ברכוש המשותף,

התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי על תשתיותיה (צנרות חשמל וכיו"ב), מהווה שימוש

סביר ברכוש המשותף וככזה אינו דורש הסכמת האסיפה הכללית. אקדים ואומר כי לאחר

שעיינתי בחומר המונח לפניי ושקלתי את טענות הצדדים נחה דעתי כי השימוש שנעשה

ברכוש המשותף על ידי הנתבעים לצורך התקנת עמדת טעינת רכב חשמלי מהווה שימוש

סביר ברכוש המשותף ולפיכך דין התביעה להידחות. להלן טעמי.

14. שימוש ברכוש המשותף מותר גם בלי החלטה של האסיפה הכללית, ובלבד שהוא רגיל

וסביר לפי תנאי המקום והזמן ואינו מונע שימוש דומה מאחרים (ע"א 549/73 אנטוני ו-)



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/500/2018

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

הלן וינטרס, ואח' נ' אלוני זמורה, כח (1) 645). הפסיקה הפנתה בעניין זה להוראות סעיף 31 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") הקובע כי: "רשאי כל שותף, בלי הסכמת יתר השותפים, להשתמש במקרקעין המשותפים שימוש סביר, ובלבד שלא ימנע שימוש כזה משותף אחר". תנאי המקום והזמן משמעם שהשימוש באותו חלק ברכוש המשותף יהלום את מיקומו של הבית המשותף או את ייעודו (מגורים, מסחר, משרדים וכו'), וכן את הדרישות והאילוצים שהמציאות מכתיבה מזמן לזמן. בבסיס עקרון זה עומד הצורך במציאת איזון בין הזכויות הקיימות של בעלי הדירות ברכוש המשותף לבין האינטרס הלגיטימי של כל בעל דירה יחיד לעשות שימוש רגיל ברכוש המשותף בצורה נאותה ובאורח סביר (א. אייזנשטיין "יסודות והלכות בדיני מקרקעין" חלק שלישי – בתים משותפים, תשס"א - 2001, 102). למען שלמות התמונה יצוין כי על פי סעיף 2 לתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין "פגיעה ברכוש המשותף" יכולה להתבצע רק בהסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. כך שבעת בחינת השימוש הסביר יש לבחון שאין פגיעה ברכוש המשותף המצריכה הסכמת האסיפה הכללית אשר איננה קיימת במקרה דנן.

15. עיון בחוות דעתו של המומחה אשר הצדדים קיבלו אותה על עצמם כמכריעה בסכסוך ביניהם, וכן בתשובותיו לשאלות ההבהרה מטעם התובעים, מלמדנו מפורשות כי עמדת הטעינה אינה מהווה מפגע בטיחותי והיא אינה גורמת כל נזק לעמוד הבטון אליה היא מחוברת כלשון המומחה:

**"עמדת הטעינה אינה מהווה מפגע בטיחותי. העמדה מחוברת לעמוד בטון הנמצא בעורף החניה, הארון סגור, הכבלים של החשמל עוברים בצמוד לתקרה בתוך שררולי חשמל תקינים, לא יכול להיגרם כל נזק לעמוד הבטון שאליו חובר ארון עמדת הטעינה".**  
(עמ' 4 לחוות הדעת, ההדגשות אינן במקור).

חיזוק לקביעה זו, ניתן למצוא בתשובת המומחה לשאלת התובעת:

**"שאלה 1: בטיחות: מי אחראי לקביעת רמת הבטיחות הנדרשת מהתקנת עמדת הטעינה?  
תשובה 1: חשמלאי מוסמך יכול לבצע הבדיקה. הלוח פחות מסוכן מלוח חשמל שנמצא בכל דירה".**

16. עוד עולה מחוות הדעת באופן חד משמעי ובניגוד לטענת התובעת, כי עמדת הטעינה מחוברת למונה החשמל של דירת הנתבעים ולא נעשית על ידם כל צריכה של חשמל משותף. עיינו הרואות כי הנתבעים התקינו את עמדת הטעינה בחניה הפרטית המוצמדת לדירתם; אספקת החשמל לעמדת הטעינה מקורה במערכת החשמל הפרטית של הנתבעים ולא של הבית המשותף; אין בעמדת הטעינה ובתשתיותיה כל סכנה ו/או כל מפגע בטיחותי כך על פי קביעות המומחה ובנוסף צנרת החשמל הנלווית לעמדת הטעינה אינה מהווה מפגע



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/500/2018

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

אסטטי זאת כיון שבתקרת החניון וקירותיו עוברות צנרות רבות של הבית המשותף דוגמת מערכת החשמל, מערכת המים ומערכת כיבוי האש כך שצנרת החשמל של עמדת הטעינה אינה מעלה ואינה מורידה לעניין זה (ראו עמ' 4 לחוות הדעת: "במרתף עוברים צינורות מים רבים בתקרה המחוברים באמצעות ברגים, כמו כן לאורך הקירות של המרתף עוברים כבלים של חשמל כפי שניתן לראות בתמונות").

17. כאמור לעיל שאלת השימוש הסביר תיבחן, בין היתר, על פי תנאי המקום והזמן. במימד הזמן ישקלו שיקולים שעניינם רוח התקופה, התפתחות, קידמה וכן הדרישות והאילוצים שהמציאות מכתובה מעת לעת. השימוש ברכבים חשמליים צובר תאוצה בשנים האחרונות בכל העולם וניכר כי מדינת ישראל על זרועותיה מקדמת בברכה שימוש זה. בימים אלו עומדת על הפרק הצעת חוק שהוכנה במשרד המשפטים שמטרתה להקל על התקנת עמדות טעינה בבתיים משותפים (הצעת החוק טרם פורסמה). אך לאחרונה הודיע משרד האנרגיה על סבסוד של עמדות טעינה ברחבי הארץ. הרוח הנושבת כיום במדינת ישראל ואף בעולם כולו היא לעודד את השימוש בכלי רכב חשמליים ולהקל על המשתמשים ברכבים אלו. הטעמים לכך ברורים - רכב חשמלי ידידותי לסביבה, חוסך באנרגיה ואף השימוש בו זול בהרבה מרכב רגיל. עניינו הרואות כי רוח התקופה מחזקת אף היא את המסקנה לפיה התקנת עמדת הטעינה על תשתיותיה מהווה שימוש סביר ברכוש משותף אשר ככזה אינו מצריך הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבית המשותף.

**ו. סוף דבר:**

18. דין התביעה להידחות. עמדת טעינת הרכב שהותקנה על ידי הנתבעים על תשתיותיה יוותרו בעינן.

19. לאור תוצאה זו, אני מחייבת את התובעת לשלם לנתבעים הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסך 4,000 ש"ח.

20. הסכומים המפורטים לעיל ישולמו בתוך 30 יום שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
רחובות

מס' תיק: 3/500/2018

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

ניתן היום, 18.3.2020, כ"ב אדר תש"פ, בהיעדר הצדדים.

---

ציפי קוינט-שילוני

מפקחת על רישום מקרקעין