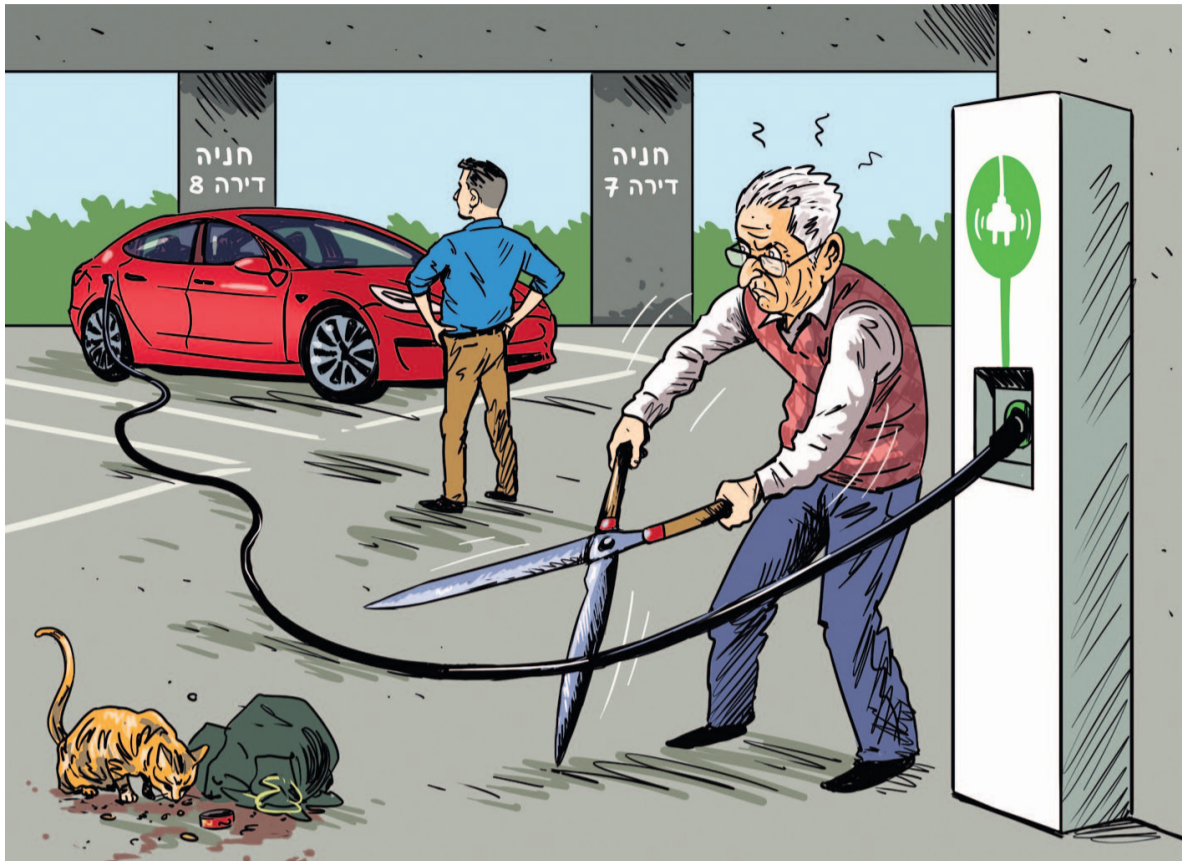


מחוץ לפרוטוקול

מצטרפים: עו"ד

+ אביטל אוזן הצטרפה למשרד שירי מלכה, המתמחה בדיני משפחה, ניהול הון והעברה בין-דורית. עו"ד אוזן תנהל את הפיתוח העסקי והאסטרטגי במשרד, לצד העמקת פעילויות ההתנדבות והפילנתרופיה המתקיימות במסגרתו. בשני העשורים האחרונים שימשה עו"ד אוזן במגוון תפקידי ניהול ואסטרטגיה בכירים, ובהם יועצת בכירה למנהל בתי המשפט ומנכ"לית מחוז מרכז בלשכת עורכי הדין • עו"ד יעל פלטהאוי-בילו מצטרפת למשרד גרוס ושות' כשותפה במחלקת הנדל"ן • עו"ד שירז פסנטין הצטרפה למשרד קוסטליץ ושות'. לעו"ד שירז ניסיון בתחום הפילי והאורחי ואת התמחותה עשתה בפרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי) • ד"ר אהוד שפירא, יו"ר אגודת הידידים של בית החולים מעייני הישועה, ושירה דרייפוס, רכות האגודה, סיכמו עם עו"ד הראל פלג על צירופו לאגודה.



איור: גיא מורד

מתח גבוה

כמות המכוניות החשמליות על הכביש עולה, ואיתה כמות סכסוכי השכנים על התקנת עמדות טעינה בבתים משותפים • מה מותר ומה אסור, מתי צריך אישור של הוועד, ומה לדרוש מהקבלן • מדריך

רוב של שני שלישים מבעלי הדירות כדי לאשר התקנת עמדת טעינה אם היא מחייבת גם התקנת תשתית בחנייה המשותפת. רוב כזה נדרש גם לקביעת הסדרי השימוש ומימון הוצאות ההתקנה והתחזוקה. "טרם הזמנת התקנת עמדת הטעינה, ואולי אף לפני רכישת הרכב החשמלי, מומלץ לברוק מהי עמדתו של ועד הבית".

האם ועד הבית רשאי להציב תנאים?

כן. לדברי עו"ד קולודני, "באחד המקרים הת' עוררה שאלה האם נציגות הבית המשותף יכולה להתנות את הסכמתה להתקנת עמדה בדרישה לעשות ביטוח צד שלישי לעמדה, כדי להגן על הדיירים מפגיעה שתגרורם. המפקח על רישום מק' רקעין השיב בחיוב, אך קבע כי הדרישה לחתימה מראש על התחייבות אישית לנוקים עתידיים שלא מכוסים באמצעות הביטוח איננה סבירה. כלומר, ועד בית יכול להציב תנאים, אך לא כל תנאי".

מה אני יכול לעשות אם ועד הבית לא מאשר?
אפשר לפנות לבית המשפט או למפקחים על המקרקעין, שעשויה להיות להם סמכות מקבילה. רכשנו דירה מקבלן, בדאי לדרוש תשתית לעמדת טעינה?

כן, אם רכשתם דירה "על הנייר", עמדו על כך שהקבלן יתחייב, לכל הפחות, להתקין תשתית שתאפשר לכל דייר להתקין עמדת טעינה.

מתי יוסדר התחום?

לדברי עו"ד קולודני, "הצעת תיקון לחוק המק' רקעין שעברה לאחרונה בוועדת השרים לחקיקה, קובעת בין השאר כי בעל דירה יוכל להתקין עמדת טעינה פרטית בשטח המוצמד לדירתו (כלומר חנייה פרטית), תוך ביצוע חיבור לחשמל הדירת, שיבטיח הפרדה בין צריכת החשמל הכללית בבית המשותף לזו של עמדת הטעינה. בכך ייתן התיקון מענה לשאלות רבות שישנן כיום סביב הסוגיה".
* אין לראות בסקירה המשפטית לעיל, שגוב' שה גם בסיוע אורי בוטון, כיעוץ משפטי.

המשותף או ברכוש שמוצמד לדירה (למשל חנייה פרטית הרשומה בטאבו על שם בעל הדירה).

"שני פסקי דין שניתנו על ידי המפקחים על רישום המקרקעין חזרו וקבעו, שהשימוש בתשתית החשמל המשותפת מהווה 'שימוש סביר', אולם אם השימוש בתשתית החשמל הופך לא סביר, למשל אם הוא מונע את זכותו של בעל דירה אחר, אז יידרש אישור האסיפה הכללית. באופן גס ניתן לומר, כי בהתקנת עמדת טעינה ברכוש מוצמד אין צורך באישור, וברכוש המשותף צריך רק אם זה שימוש לא סביר".

לאחרונה ניתן פסק דין של המפקחת על בתים משותפים בתל-אביב, שבו התקבלה תביעת ועד בית לסילוק עמדת טעינה פרטית של אחת הדיירות מהחנייה המשותפת, המצויה במרתף הבניין. נקבע שהדבר מהווה שימוש לא סביר ברכוש המשותף, מאחר שמומחה קבע שהחיבור עשוי למנוע ת' חבורת דומה של בעלי דירות נוספים בבניין, שבו 100 דירות. במקרה אחר אישרה מפקחת התקנה של עמדת טעינה בבית משותף בן 79 דירות בלי הסכמה של כלל הדיירים, וקבעה כי זהו שימוש סביר ברכוש המשותף. ובמקרה נוסף הכריע המפקח על בתים משותפים בכפר-סבא בסכסוך בין ועד הבית לדייר שביקש להתקין עמדת טעינה. הוועד דרש שהדייר ירכוש ביטוח צד ג' לעמדת הטעינה, ויתחייב לשאת בכל נזק שייגרם מהעמדה. הדייר פנה למפקח וזה קבע כי על הדייר לרכוש ביטוח צד ג' ב-2 מיליון שקל. בעל דירה בבניין רוצה שנתקין עמדת טעינה, אבל יש בעלי דירות שמתנגדים כי זה כרוך בהוצאות.

בעלי דירות רבים מגלים כי התק' נת עמדת טעינה חשמלית אינה מס' תיימת בעמדה עצמה, אלא מחייבת בנוסף שדרוג של תשתיות החשמל בבניין. לדברי עו"ד עמוס אילן, נדרש

ספר הרכבים החשמליים בישראל עולה בהתמדה. עם זאת, מרבית הבתים המשותפים בארץ אינם ערוכים להצבת עמדות טעינה חשמליות בשטחים המשותפים -

לא מבחינת התשתית ולא מבחינת הבסיס החוקי, ועימותי השכנים סביב התקנת עמדות הולכים ומתרבים. באמצעות עו"ד נעם קולודני ועו"ד עמוס אילן ממשרד קולודני ושות', המתמחה בדיני תכנון ובנייה ונדל"ן, גיבשנו מדריך - מה צריך לדעת לפני שמבקשים להתקין עמדת טעינה לרכב חשמלי בבית משותף.

מה זו עמדת טעינה?

כל הרכבים החשמליים הקיימים היום דורשים מילוי של הסוללה באמצעות מקור טעינה חשמלי חיצוני. ישנם סוגים רבים של עמדות טעינה: יש עמדות ציבוריות הפרוסות ברחבי הארץ, עמדות משותפות לבתים משותפים, וגם עמדות פרטיות לדירה בודדת בחניון הבניין או לבית פרטי. בכל המקרים מדובר במכשור מקצועי שמצריך התקנה של מומחה, ויכול להשפיע על בעלי דירות אחרים. מה הבעיות שעלולות לצוץ בקשר להתקנת עמדת טעינה בבניין משותף?

לדברי עו"ד נעם קולודני, המכשולים מתעוררים בעיקר סביב הצורך בשימוש ברכוש המשותף. "חוק המקרקעין והתקנון המצוי לבית המשותף קובע

שבעל דירה רשאי לעשות כל שימוש ברכוש המשותף בלי אישור של האסיפה הכללית של הדיירים, ובלבד שמדובר בשימוש רגיל וסביר, שאינו מונע שימוש דומה מיתר הדיירים. מכאן שעמדות טעינה המאפשרות הטענה לכל בעל רכב בבניין יכולות להיות מוצבות ברכוש המשותף. עם זאת, תמיד כדאי לקבל את הסכמת הוועד. השאלה הראשונה שיש לברר היא האם המיקום הוא ברכוש

מ



עו"ד אביטל אוזן

+

מתכנסים: עו"ד דן הלפרט, המתמחה בנדל"ן והתחדשות עירונית, יערוך ב-19 ביולי ערב עיון לעורכי דין בלשכת עורכי הדין, בו ידברו מומחים על התהפוכות בעולם ההתחדשות העירונית ועל הדרך להוציא פרויקט פינני בינוי ותמ"א 38 אל הפועל • האגודה הישראלית למשפט הפרטי ערכה את הכנס השנתי שלה לראשונה במכללה האקדמית אחוה, שהנשיאה שלה, פרופ' יפעת ביטון, היא גם נשיאת האגודה. בכנס עסקו בין השאר ברגולציה ויישוב סכסוכים, אפליה ופיצויים.

+

מייצגים: בעסקת רכישת השליטה בחברת דורות על ידי חברת דיפלומט, בשווי 76 מיליון שקל, ייצגו את דיפלומט עורכי הדין שירי לינד, שירלי דהן וספיר ביאליסטוק ממשרד עורכי הדין פירון, ואת דורות ייצגו עורכי הדין עוזי מור, לילך הוק ואבי נווה ממשרד עורכי הדין ליפא מאיר.



עו"ד נעם קולודני