



היבטים משפטיים

# ביצירת הסכמה להקמת מערכת סולארית בבית משותף

בעליו של בית פרטי יכול להחליט בעצמו על התקנת מערכת סולארית בגג שלו והוא אינו זקוק להסכמה מצד שכניו לכך, גם במקרה של בית פרטי שחולק קיר משותף עם בית פרטי אחר ("דו-משפחתי").

### **עבור בניין משותף ישנן שתי אפשרויות לבעלות על הגג:**

- גג בבעלות פרטית של דירות הקומה העליונה - במקרה כזה הדבר ייצוין בנסח הטאבו של הדירה ויופיע גם בתיק הבניין המשותף. מצב הזהה לבית פרטי.

- גג כרכוש משותף של כל בעלי הדירות - במקרה כזה לכל בעל דירה הזכות לקבל החלטה על חלקו היחסי בגג (ללא מיקום ספציפי), שנקבע ע"י ה% ששטח דירתו מהווה משטח כלל הדירות בבניין. ולכן סוגיית ההסכמה למעשה רלוונטית רק למקרה זה. ניתן לבדוק לגבי בעלות על הגג של הבניין

בתיק בית משותף באתר משרד המשפטים

לפי תיקון 34 לחוק הקרקעין, רוב של  $\frac{2}{3}$  מבעלי הדירות בבניין רשאי להחליט על הקמת מערכת סולארית בכל שטח הגג שמהווה רכוש משותף, למעט זה המוקצה למתקנים קיימים אחרים (דודי שמש, מזגנים וכו'). בנוסף, לפי תקנות התכנון והבנייה בעלי הדירות רשאים להחליט כי הם מוותרים כל דודי השמש ומתקינים פאנלים סולאריים גם על שטח זה במקומם.

תנאים נוספים שיש לעמוד בהם:

- התקנה תקנית ובטיחותית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וחוק קרינה בלתי מייננת.
- צמצום פגיעה בחזית הבניין והעדר פגיעה במתקנים חוקיים אחרים (דודי שמש, מזגנים וכו').

- ביום ההתקנה לא שימש הגג הפנוי במשך תקופה סבירה את בעלי הדירות למטרה כלשהי שהוסכם עליה, בין בהחלטה של בעלי הדירות ובין בהתנהגותם, והוא לא נועד לשמש למטרה כלשהי לפי תקנון הבית המשותף (אם קיים מסמך כזה הוא גם אמור להיות חלק מתיק הבית המשותף, שלרוב מנוסח ונחתם עם האכלוס הראשוני של הבניין, ויכול להשתנות מעת לעת בהתאם להחלטתם של בעלי הדירות).

### **הליך קבלת ההסכמה:**

- **אסיפה כללית** - על מנת לקבל הסכמתם של בעלי הדירות (נדרש רוב של שני שלישים), יש לקיים אסיפה כללית של כל בעלי הדירות (התנאים לכינוס אסיפה תקנית מוגדרים בחוק המקרקעין). החתמה של בעלי הדירות ללא אסיפה כללית לא תעמוד בדרישות החוק. באסיפה הכללית יש ליידע את בעלי הדירות על הפרטים הבאים: הוצאות הקמה ותפעול, הכנסות ותקופת החזר ההשקעה, מי יבצע את ההתקנה, אופן תחזוקה, גודל המערכת ואמצעי הבטיחות שיינקטו בעת הפעלתה. ניתן לקיים יותר מאסיפה אחת במידת הצורך.
- **הוצאות** - בעלי הדירות שהחליטו על התקנת המערכת יישאו בהוצאות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף (לפי גודל הדירה מסך שטח הדירות), אלא אם כן החליטו אחרת - כלומר בעלי הדירות בבניין רשאים להגיע ביניהם לכל הסדר ובלבד שהוא מקובל עליהם.

- **הכנסות** - לפי חוק המקרקעין, ההכנסות נחשבות חלק מהרכוש המשותף, אולם ניתן להפנותן ראשית לכיסוי הוצאות ההתקנה ובמידה ולא כל בעלי הדירות נשאו בהוצאות - לאפשר להם לקבל רווח בגובה ההפרש לעומת מצב בו כל בעלי הדירות היו נושאים בעלויות ההתקנה. לאחר החזר הוצאות ההתקנה, תשמש יתרת ההכנסות את כל בעלי הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. ניתן להגיע להסדר שונה בהסכמה.
- **כתב הסכמה** - יש להחתים את בעלי הדירות על כתב הסכמה וכתב מינוי לנציגים שינהלו את הפרוייקט ויחתמו על חוזים עם חברת התקנה וכל גורם אחר (אלא לרוב יהיו חברי ועד הבניין אבל לא בהכרח). כתב זה יצורף כנספח להסכם שייחתם עם החברה שתקים את המערכת.

### **אפשרות התקנה במקרה שלא מגיעים לשני שלישי מהדיירים**

החוק קובע כי גם במקרה שבו אין  $\frac{2}{3}$  הסכמה, בעלי הדירות שכן הסכימו יכולים להקים מערכת על החלק היחסי בגג ששייך להם (אין התייחסות בחוק לגבי המיקום המדויק של חלק זה על הגג). במקרה כזה כל הוראות החוק המתייחסות לכלל הגג תקפות במלואן מלבד פטור מקיום אסיפה כללית. במקום האספה יש למסור הודעה לכלל בעלי הדירות באופן הבא:

- הודעה מוקדמת בכתב לנציגות הבית המשותף ולכל בעלי הדירות לא יאוחר מ-45 ימים לפני מועד ביצוע ההתקנה לגבי כוונתו לבצע התקנה ותכלול פרטים בדבר מיקומו של המיתקן, גודלו ואמצעי הבטיחות שיינקטו בעת הפעלתו.

- ההודעה תימסר כפי שנמסרת הודעה על כינוס אסיפה כללית, לפי תקנון הבית המשותף.

במצב בו קיימת הסכמה של  $\frac{2}{3}$  ומעלה מבעלי הדירות אבל יש מתנגדים שרוצים למנוע את הקמת המערכת, החוק דורש מהם להוכיח למפקח האזורי על הבתים המשותפים (שופט בית משפט שלום שמונה ע"י שר המשפטים לאזור מסוים) שהקמת המערכת מהווה פגיעה מהותית בזכויותיהם או סיכון בטיחותי. במידה והדבר נעשה לאחר הקמת המערכת והמפקח מצא צידוק לטענותיהם הוא רשאי הוא להורות על הסרת המיתקן כולו או חלקו, ולקבוע הוראות לעניין זה כולל הנשיאה בעלויות הסרת המיתקן.