

בתי המשפט

א 008773/04		בית משפט השלום ירושלים	
תאריך: 05/10/2006		כבוד השופט משה בר-עם	בפני:

בעניין: אורי צפניה
ע"י ב"כ עו"ד תמר רובין התובע

נגד

לשכת עורכי הדין בישראל
ע"י ב"כ עו"ד דוד גלס ואח' הנתבעת

פסק דין

כללי

פסיקה על דרך הפשרה, על פי הקבוע בסעיף 79א(א) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד – 1984 (להלן: "סעיף 79א") ובעניין תביעה לפיצויים בגין מטרד ליחיד והפרעה לאור השמש.

על העובדות, הטענות וההליכים

התובע הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי בדירת מגורים הנמצאת ברחוב מבוא הרכבי 4, ירושלים (להלן: "הדירה") אותה ירש מהוריו המנוחים ומתגורר בדירה מעל 15 שנים. הנתבעת הינה איגוד מקצועי של כלל עורכי הדין בישראל ובעלים של בניין סמוך לדירת התובע. בשנת 2001 בנתה הנתבעת קומה נוספת לבניין (להלן: "הקומה הנוספת") ומכוח היתר בנייה כדין. לטענת התובע, עם הקמת הקומה הנוספת שנבנתה, הופחתה בצורה ניכרת כמות השמש והאוויר שחודרים לדירתו, הדירה נמצאת בצל מרבית שעות היום ונחסם לחלוטין הנוף שנשקף מהדירה. התובע ציין כי הדירה שוכנת באזור יוקרתי וכתוצאה מפגיעות בנוף, אוויר ושמש, נגרם נזק לדירתו, אשר הוערך על ידי שמאי, מטעמו – מר יעקב פטל (בחוות דעת שצורפה לכתב התביעה), בשיעור של 15% מערך הדירה ובסך השווה בשקלים ל- 162,000 ₪. בנוסף, תבע התובע פיצוי בגין עוגמת הנפש הרבה, אשר נגרמה לו, לנוכח הבנייה והפגיעה בפרטיותו ובסך של 50,000 ₪.

בכתב הגנתה, טענה הנתבעת כי כתב התביעה איננו מגלה כל עילה נזיקית כנגדה. לטענתה, הגישה בשנת 2001 בקשה לקבלת היתר בנייה לתוספת קומה וזאת על פי תוכנית המתאר התקפה במקום. ביום 12/9/01 נתקבל היתר הבנייה ועל פיו נבנתה הקומה הנוספת, שבגינה הוגשה התובענה, תוך ניצול זכויות בנייה שעמדו לרשותה, על פי דין. הנתבעת הוסיפה וטענה, כי מדובר באזור עירוני וצפוף בלב ליבה של העיר ירושלים, שמעצם טבעו מבונה בדרך של בנייה צפופה. הנתבעת הוסיפה כי התובע ידע או צריך היה לדעת כי הנתבעת זכאית לנצל את זכויות הבנייה העומדים לרשותה, בהתאם לתוכנית המתאר שבתוקף ומכוחה, לבנות את הקומה הנוספת. הנתבעת העירה כי התובע רשאי היה לפנות ולדרוש פיצוי מהוועדה המקומית, על פי הקבוע בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ובגין נזק שנגרם לו מאישור תוכנית המתאר ולנוכח כל האמור, ביקשה לדחות את התביעה.

במהלך הדיון מונה מומחה מוסכם מטעם בית המשפט, השמאי, אייל שנהב ובחוות דעתו מיום 7/9/05, מצא, לאחר שביקר בדירה, כי "בית לשכת עורכי הדין מסתיר לגמרי את הנוף הנשקף לכיוון מזרח ירושלים, שכונת אבו-טור וארמון הנציב" (ס' 8 ד', עמ' 5 לחוות הדעת). עוד מצא המומחה "כ... כי בעבר היה קו ראייה פנוי לאזור שכונות מזרח העיר ומן הדירה נשקף אז נוף יפה" (ס' 8 ה, שם) ובהמשך, "בנוסף, קיימת פגיעה מסויימת בכניסת האור לדירה בשעות הבוקר" (ס' 8 ו', שם). לאחר שבחן את השיקולים הרלוונטים לשומה, העריך המומחה את

שיעור ירידת ערך הדירה ב- 6%, בלבד ובסך של 15,000 דולר וציין, כי אין בשומה, כדי ללמד על אחריות הנתבעת כלפי התובע. בתשובתו לשאלת הבהרה הוסיף, כי השומה נקבעה, בהתחשב בהערכתו כי אין מדובר במפגע חמור, אלא במפגע קל. בעניין כמות האור והסתרת קרינת שמש מדירת התובע, דחה מומחה מטעם הנתבעת, ד"ר יוסי סוקר, את טענות התובע, לעניין הצללה בשל בניית הקומה הנוספת וקבע כי צפויה הצללה חלקית ומצומצמת בלבד ואלה "**...הצפויים יתרחשו כולם בשעות הבוקר המוקדמות של היום – עד השעה 08:30**" (עמ' 14, לחוות הדעת, ס' 4.6, ס"ק 2 ד') וסיכם, על יסוד חישובי ההצללה שעשה, כי אלו מלמדים כי "**...ההצללה המחושבת תהיה מצומצמת מאוד, בלתי ניכרת ולא משמעותית**" (ס"ק 2 ה', ז'). לעניין חסימת אויר קבע המומחה בהתבסס על תנאי המקום, הטופוגרפיה והסביבה, כי אין כל בסיס לטענות התובע לחסימת אויר ו/או שינוי ממשי בתנאי משטר זרימת הרוחות, לנוכח בניית הקומה הנוספת (עמ' 15, ס' 5).

התובע הגיש תצהיר עדות ראשית וחזר על גרסתו, לעניין הנוף הפנורמי שנשקף מדירתו והפגיעה בשל חסימת הנוף ואור השמש, לנוכח הקומה הנוספת ולעניין הנזק שנגרם בגין כך, המבוסס על חוות הדעת של מר פטל.

במהלך הדיון הוצע לצדדים הסדר דיוני לפיו יסמיכו את בית המשפט לפסוק על דרך הפשרה, לפי סעיף 79א ועל יסוד כל המסמכים שבתיק בית המשפט ובכלל זה תצהירי הצדדים על נספחיהם ולאחר שיוגשו ראיות משלימות וסיכומים מטעמם, כאשר פסק הדין ינתן ללא נימוקים ועד לסך השווה בשקלים ל- 3,000 דולר, כאשר בית המשפט יהא רשאי, על פי שיקול דעתו, לערוך ביקור במקום (עמ' 3 לפרוט' ש' 12-18), התובע דחה את ההצעה הנ"ל ובהמשך, וויתרו הצדדים על חקירות המצהירים והמומחים ונתנו את הסכמתם להצעה חוזרת של בית המשפט, למתן פסק דין על דרך הפשרה, הפעם, ללא מתחם ובצרוף הנמקה קצרה ותמציתית ולאחר שתינתן להם ההזדמנות להגיש סיכומים קצרים (עמ' 5, ש' 5-13). לפיכך, משהוגשו סיכומי הצדדים, הובא התיק בפניי למתן פסק דין על דרך הפשרה, כדלקמן.

על עקרונות הפסיקה על דרך הפשרה כתבתי בהרחבה במקום אחר (ראה ת.א. (ירושלים) 5437/01 ניסים חנניה נ' ניידות חב"ד להפצת יהדות ארץ הקודש, (פורסם באתר נבו, בתאריך 30.1.05); להיקף ההנמקה הנדרשת במסגרת פסק דין

על דרך הפרשה, ראה: ע"א (י-ם) 6143/05 **ניידות חב"ד להפצת יהודות בארץ נ' ניסים חנניה**, (טרם פורסם, 27.10.05) ואין צורך לשוב ולפרטם.

דיון והכרעה

טענות התובע בסיכומיו סומכות על הוראת ס' 44 (א) לפקודת הנזיקין, שעניינה מטרד ליחיד ולנוכח הסתרת הנוף הנשקף מדירתו, בשל בניית הקומה הנוספת וכן על הוראת ס' 48 לפקודה, בשל הפרעה לאור השמש. לעומתו, טוענת הנתבעת בסיכומיה, כי אין בטענות התובע וראיותיו, כדי לבסס את עוולת מטרד ליחיד, כמו גם לעניין הפרעה לאור השמש וביקשה לדחות את תביעתו.

עוולת מטרד ליחיד הקבועה בסעיף 44 (א) לפקודה כוללת בגדרה שלושה מרכיבים: (ד', קרצמר, דיני הנזיקין העוולות השונות – מטרדים (בעריכת ג. טדסקי)) הראשון, התנהגותו או פעילותו של הנתבע ולענייננו, אופן השימוש במקרקעין התפוסים בידו, השני, מהות האינטרס של התובע: שימוש סביר במקרקעין או הנאה סבירה מהם והשלישי, מהות הפגיעה והאינטרס המוגן: הפרעה של ממש. המבחן הינו אובייקטיבי, שאיננו מתחשב בהכרח ברגישותו המיוחדת ויוצאת הדופן של התובע (קרצמר, עמ' 65).

עניינה של העוולה, טמון בעיקר בטיב ההפרעה הנגרמת לזולת, כתוצאה מפעילות או התנהגות ונדרשת הפרעה של ממש. לפיכך, לא נטו בתי המשפט להכיר בזכותו של מחזיק לתבוע בגין פגיעה במראה הנוף הנשקף מביתו (קרצמר בספרו הנ"ל בעמ' 56, ת.א. (י-ם) 3029/01, שצורף לסיכומי התובע, בעמ' 5 והפסיקה הנזכרת שם) ונקבע כי הסתרת נוף איננה מהווה, כשלעצמה, מטרד ליחיד (ע"א 17/62 **לטוביצקי נ' לפלר פ"ד יז, 87, 90**, ה"פ 622/95 (י-ם) **סלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה י-ם** דינים מחוזים כרך ל"ב, 811). ישנם שיקולים שונים, העומדים ביסוד קביעת האחריות, בין היתר, שיקולים שעניינם הגבלות, העלולות לחול על פעילויות חברתיות מועילות, הגורמות מעצם טיבן להפרעה וכן, השיקול, האם הפגיעה נובעת ממעשה זדוני (קרצמר שם, בעמ' 57 והפסיקה המובאת שם). לפיכך נקבע, כי במקרים קיצוניים, תחשב גם פגיעה בזכות לפרטיות כמטרד ליחיד, במיוחד אם הדבר נעשה במתכוון או אם הדבר נעשה בנסיבות מיוחדות שבהן יש לפגיעה

בפרטיות חשיבות של ממש, לנוכח שינוי קיצוני במצב הקודם ובעניין זה יש להכריע, תוך התחשבות עם מקומם וטיבם של המקרקעין. מכאן, כאשר מדובר בשכונת מגורים צפופה, בתוך אזור עירוני, שבה הזכות לפרטיות מוגבלת, ממילא, במידה מרובה, פגיעה זו איננה נכללת, ברגיל, בגדר העוולה של מטרד ליחיד (ע"א 35/73 (ב"ש) שוורץ יונה נ' נחום ישראל פ"מ תשל"ה, (2) עמ' 320). עוד נקבע, כי בעל מקרקעין יכול לתבוע בגין הסתרת נוף אם הבנייה המסתירה נעשתה ללא היתר, בניגוד לחיקוק ושלא כדין ואולם, "כאשר הבנייה נעשית על פי היתר כדין, יש צורך בפגיעה ממשית מאוד בבעל המקרקעין, על מנת לזכות בסעד של הריסה" (ת.א. (י-ם) 3029/01 נקש נ' בן יוסף תק-מח 2001(2) 15288, 15291). יחד עם זאת, יתכנו נסיבות, שעל פיהן ניתן יהיה לקבוע כי גם פגיעה בנוף, עשויה להיחשב כהפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין (קרצמר, עמ' 57, שם).

מן הכלל אל הפרט

בענייננו, אין חולק כי בניית הקומה הנוספת נעשתה מכוח היתר כדין (חוות דעת האדריכל, בכרך, מיום 18/5/06) ובשכונת מגורים צפופה, שבה הזכות לפרטיות מוגבלת ולא נטען כלל כי התנהגות הנתבעת, לעניין בניית הקומה הנוספת, נעשתה באופן זדוני או מתוך כוונה מוצהרת לגרום נזק לתובע, בדרך של הסתרת הנוף ואור השמש. לא זו אף זו, נדמה כי אין חולק בדבר החשיבות החברתית של בניית הקומה הנוספת, על ידי הנתבעת והתרומה המועילה שיש לה לציבור בכלל ולאלו הנזקקים לשירותה, בפרט. יחד עם זאת, אין לשלול לחלוטין פיצוי בגין מטרד ליחיד, מקום בו שיעור הפגיעה בנוף ממשי, מוחשי ורחב היקף ויש ליתן לממשיות ההפרעה, במסגרת האיזון והעימות שבין השיקולים הרלוונטיים, את המשקל הראוי. בנסיבות דנן, לנוכח הסכמת הצדדים לפסיקה בפשרה ובשים לב לשיעור הפגיעה בנוף הנשקף מדירת התובע, כפי שהובאה בחוות דעת מומחה בית המשפט, שלכאורה איננה שולית ומזערית (ס' 8 ד', עמ' 5 לחוות הדעת), הגם שהסתרת אור השמש וההצללה על דירתו, בשל בניית הקומה הנוספת, אינה ניכרת או משמעותית (עמ' 14, חוות דעת סוקר), לא מצאתי מקום, בנסיבות העניין, לדחות לחלוטין את התביעה, לנוכח השיקולים שפורטו לעיל, לעניין טיב הפעילות וסוג ההפרעה, השוללים בנסיבות רגילות קיומה של אחריות, אלא ליתן להם את המשקל הראוי, במסגרת האיזון

והעימות שיש לערוך אל מול ממשיות ההפרעה, וכפועל יוצא, לקבוע את גובה הנזק ושיעור הפיצוי שיש לפסוק לתובע, בפשרה, להלן.

הפסק

לפיכך ומכל האמור ובהמשך להסכמת הצדדים למתן פסק דין על דרך הפשרה ולאחר שהערכתי את הסיכונים והסיכויים של כל אחד מהם, בחנתי את כתבי הטענות, התרשמתי מתצהיר התובע וחוות דעת המומחים ושקלתי את כל השיקולים הרלוונטים, המשפטיים - כפי שפורטו לעיל והעובדתיים - כפי שהובאו בתצהיר התובע ובחוות דעת המומחים, לעניין שיעור הפגיעה וירידת ערך הדירה, בגינה ועל יסוד כל אלה ומבלי שיש בנימוקים שפורטו כדי למצות את מכלול השיקולים והנימוקים הרלוונטים, כאמור, הנני מחייב את הנתבעת לשלם לתובע סך של 13,000 ₪ בלבד, כשסכום זה כולל את הנזקים הישירים והעקיפים ומשוערך ליום מתן פסק הדין.

בנסיבות העניין ומשפסק הדין ניתן בפשרה ולנוכח תוצאת פסק הדין ומשהתובע מיוצג על ידי הלשכה לסיוע משפטי וקיבל פטור מתשלום האגרה (בש"א 6101/04), לא מצאתי מקום לעשות צו להוצאות.

משה בר עם 54678313-8773/04

ניתן היום י"ג בתשרי, תשס"ז (5 באוקטובר 2006) בהעדר הצדדים

בר-עם משה, שופט

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה