

בתי המשפט

046727/04 א	בית משפט השלום תל אביב-יפו	
17/01/2007		
	כב' השופט מרדכי בן חיים	בפני:

	דויטש דניאלה	בעניין:
<u>התובעת</u>	ע"י ב"כ עו"ד י. דויטש	
	נ ג ד	
	מגדל חברה לבטוח בע"מ-ת"א	
<u>הנתבעת</u>	ע"י ב"כ עו"ד פישר בכר חן	

פסק דין

-
א.

מהות התובענה ועיקר טענות בעלי הדין

התובעת ובני משפחתה מתגוררים מזה כ- 20 שנה בדירת מגורים בבעלותם בקומה א' בבית מגורים ברח' צייטלין 35 תל-אביב (להלן בהתאמה: "הדירה", "הבניין").
 לטענת התובעת מקימה הנתבעת מגדל משרדים רב קומות המתוכנן להתנשא לגובה של למעלה מ- 100 מטרים ובו כ- 25 קומות (להלן: "המגדל").

- 1.
- טענות התובעת:**
- 1.1 כנטען בכתב התביעה הדירה ממוקמת לכיוון דרום מזרח ונהנתה מאז ומתמיד משך כל שעות לפני הצהריים, לאורך כל ימות השנה, מאור שמש ואוורור וכי מאז הקמת המגדל הפכה הדירה מדירה חמימה ושטופת אור שמש דרומית, לדירה קרה וחשוכה במיוחד.
- 1.2 לטענת התובעת מסתיר המגדל את אור השמש, וחדרי הדירה חשופים מול דייריו באופן שהוא פוגע בפרטיותם של התובעת ובני משפחתה עד כדי הצורך בסגירת חלונות הדירה בוילונות.
- 1.3 לא זו אף זו, כנטען בכתב התביעה, חלונות הזכוכית שהותקנו במגדל גורמים להחזרת קרני השמש ולתופעת סינוור המלווה בעליית טמפרטורה המחייבת הפעלה מוגברת של מזגן האוויר.
- 1.4 התובעת טוענת אפוא כי הנתבעת מעוולת כלפיה וכלפי בני משפחתה הן בחסימת כמות סבירה של אור שמש והן במיטרד של ממש, הנובע מתופעת סינוור הפרעה וזרימת אוויר ופגיעה בפרטיות.
- 1.5 על יסוד טענות התובעת וחוו"ד של המומחה מטעמה, טענה התובעת כי היא זכאית לפיצויים בגין עוולות הסתרת מאור השמש ומיטרד.
 התובעת העמידה את תביעתה על סכום גלובלי של 125,000 ₪.

- 2.
- טענות הנתבעת:**
- 2.1 הנתבעת הכחישה את מרבית טענות התובעת וכפרה בזכותה לגבות ממנה פיצויים.

- 2.2 לגירסת הנתבעת נבנה המגדל ע"פ תוכנית בניין עיר מאושרת והיתר בנייה כדין שניתנו לה בעקבות זכייתה במכרז לחניית המגרש והקמת המגדל וכי בבחינת סעיף 6 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש) המקנה הגנה לפועל ע"פ חיקוק - קורסת התביעה מאליה.
- 2.3 הנתבעת מוסיפה וטוענת כי האזור בו מצוי המגדל משופע בבניינים רבי קומות אחרים ואין להעלות על הדעת כי המיגדל אותו בנתה משנה את אופי אזור המגורים של התובעת.
- 2.4 הנתבעת עתרה לעיכוב הדיון בתובענה עד לסיום הליכי הברור בעתירות המנהליות שהוגשו על ידי התובעת ותביעת הפיצויים שהגישה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון").
- 2.5 לעיצומו של עניין טענה הנתבעת כי ריחוקו היחסי של המגדל מן הדירה מחד גיסא ומיקומה של הדירה בקומה הראשונה של הבניין ומאיזך כל זאת בהתחשב בסביבה הרוויה בבניינים רבי קומות, מפריכה את גירסת התובעת בדבר מיקום הדירה בתנאי "אופק פתוח וסביבה שקטה".
- 2.6 הנתבעת כפרה בגירסת התובעת בדבר הסתרת מאור שמש ומיטרד ומכל מקום טענה כי אין במעשיה כדי לגרום להפרעה של ממש לשימוש סביר בדירה.
- הנתבעת כפרה בממצאים ובמסקנות של המומחים מטעם התובעת.
- 2.7 הנתבעת הוסיפה וטענה כי ירידת הערך הנטענת ע"י התובעת גלומה ממילא בתביעה שהגישה על יסוד סעיף 197 לחוק התכנון.

עד כאן עיקר טענות בעלי הדין.

3. כתבי הטענות חושפים פלוגתאות מהותיות בין בעלי הדין וניסיון הגישור אליו הופנו – לא צלח. ככללו של דבר העלתה הנתבעת הן טענות היורדות לשורש קיומה של זכות התביעה (טענות סף) והן כאלו שנועדו לקעקע את הגירסה העובדתית וממצאי מומחים מטעם התובעת.
- הפלוגתאות הצריכות להכרעה הינן איפוא כדלקמן:

ב. המחלוקת

- (1) נפקותו של סעיף 6 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] - לעניין התובענה דכאן.
- (2) השפעתם של ההליכים ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון, שנקטה התובעת לעניין התובענה דכאן.
- (3) האם הוכחה טענת התובעת בעוולת הסתרת מאור שמש.
- (4) האם הוכחה טענת התובעת בעוולת מיטרד.
- (5) הוכחת הנזק ושיעורו.

ג. טענות סף

1. נפקותו של סעיף 6 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]

- 1.1 בסעיף 6 לפקודת הנזיקין (כותרתו: מעשה לפי חיקוק) נאמר:

"בתובענה שהוגשה על עוולה, חוץ מרשלנות, תהא הגנה שהמעשה שמתלוננים עליו היה לפי הוראות חיקוק ובהתאם להן או שנעשה בתחום הרשאה חוקית או מתוך אמונה סבירה ובתום לב בקיומה של הרשאה חוקית; בסעיף זה, "מעשה" – לרבות מחדל."

הנתבעת טוענת כי כמי שבנתה את המגדל על פי תכנית בניין עיר מאושרת והיתר בניה כדין – היא זכאית לחסות בצילו של סעיף 6 הנ"ל.
התובעת כפרה, במסגרת כתב התשובה שהגישה על ניסיון ההסתמכות של הנתבעת על הוראת סעיף 6.

1.2 כדבר הלמד לעניינו – סעיף 6 לפקודת הנזיקין מכשיר ביצוע עוולה בנסיבות האמורות בו ללא מתן פיצוי ומן הדין לפרשו על דרך הצמצום.
ברוח עמדה זו נפסק זה מכבר כי קיומו של היתר בניה אינו מקנה הגנה מכוחו של סעיף 6 הנ"ל באשר אין להעלות על היתר בניה כמי שיכול להתיר פגיעה בזכויות הפרט.
(ראו: ת"א (ת"א) 347/50 שמחה פרת נ' פלוזניק, פ"מ (ה) 312; פסיקה זו אומצה גם ב- ע.א. 186/52 מלון עדן נ' ד"ר גרזון, פד"י (ח) 1121, 1133; ב-ת.א. (ת"א) 1574/79 אברהמי נ' מת"ב מערכות תקשורת (לא פורסם) – להלן: "הילכת אברהמי") קבע כב' השופט קלינג:

"על מנת שתעמוד ההגנה שבסעיף 6 יש צורך כי המעשה עליו מתלוננים יהיה לפי חיקוק. לא די בכך שרישיון אי זיכיון שניתנו מכוחו של חוק ירשו אותה פעולה פוגעת ... הדרך הראויה לפרשו היא שההגנה תחול אך ורק כאשר בחיקוק נקבעה הסמכה מפורשת לפגיעה בזכויות או שלא ניתן לבצע את אשר החוק הסמיד לעשות ללא פגיעה בזכויות"

1.3 לא זאת אף זו:
הנתבעת האריכה מעניתה בטענה כי התב"ע לפיה בנתה את המגדל הינה בגדר חיקוק ולשיטתה היא חויבה ע"י העירייה לבנות את המגדל כפי שנבנה וזאת ע"פ התב"ע ועל פי המכרז בו זכתה והסכם הפיתוח שנחתם עם העירייה.
איני חולק על הקביעה לפיה תב"ע הינה בגדר חיקוק אולם חוששני כי אין בעובדה זו לכשעצמה כדי לקבוע כי היתר בנייה שניתן כדין, ובניה על פיו בהיקף שנקבע בעקבות זכייתה של הנתבעת במכרז וחתימתה על הסכם פיתוח עם עיריית תל-אביב (סעיף 10 לכתב ההגנה) יוצרים חסינות בפני תביעת מטרד.
בפרשת איגרא רמא, בג"צ 16/50 (פד"י ה', 299) נאמר:

"לא רישיון הבנין אלא הבנין גופו הוא בעוכריו. הלוא העובדה שניתן רישיון בנין לאדם כלשהוא, אין בה כשלעצמה כדי להזיק לאיש אחר הואיל ואין הדבר בטוח כלל כי הלה ישתמש ברישיון זה."

ובהמשך נקבע:

"...אך אם המבנה הוקם מכח היתר חוקי, יהיה הנפגע זכאי לסעד רק אם יראה שהפגיעה עולה כדי מיטרד. אם הגיעו הדברים כדי מיטרד כי אז זכאי הוא לסעד בין אם הבניה היתה חוקית ובין אם לאו."
(וכן ראו: ע"א 62/83 בעל טכסא נ' גונן, פד"י ל"ח (1), 286).

1.4 היתר הבניה שניתן לנתבעת אינו בבחינת דין כופה המחייב אותה להקים מגדל בן כ-25 קומות, אלא דין מרשה, המאפשר לה לעשות כן. משביקשה הנתבעת למקסם את זכותה לבנות מגדל בממדים שבנתה מכוחו של הסכם פיתוח, אין לשעות לטענתה כאילו חויבה לעשות כן, מכוחו של חיקוק. הנתבעת לא הציגה במסגרת מסכת ראיותיה את היתר הבניה, כל שנטען על ידה בסוגיה זו היה ציטוט חלקי מעיקרי תב"ע 2518, שם נרשם:

"איחוד חלקות 826 – 824 ומגרש אחד ושינוי יעודו ממגרש לבניני ציבור למגרש מיוחד ומתן זכויות בנייה במגרש זה למבנה שעיקרו משרדים (תוך שילוב בית שלום עליכם הקיים) כמנוף להקמה או לפיתוח של בניני ציבור" (סעיף 23 לסיכומי הנתבעת).

מנוסח זה של הדברים נעדר היסוד המצווה (היסוד האימפרטיבי) עליו עמד בית המשפט ב- ת.א. 206/76 אפלטוני נ' נתיבי אילון עליו הרבתה הנתבעת לסמוך את טעונה, מה גם שבאותה פרשה אמר בית המשפט:

"במקרה של קיום זיקה ישרה בין מקור המטרד לחיקוק וכאשר זה לא רק מאפשר אלא מורה על הקמת או הפעלת אותו מקור – יש לפנות להגנה מכח סעיף 6 האמור". (ההדגשה שלי - מ.ב.ח.).

הגעתי לידי מסקנה כי ההלכה שנפסקה בהילכת אברהמי – הולמת יותר את נסיבות המקרה דכאן ומשתלבת היטב גם בהוראות סעיף 8 לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו, לפיה:

"אין פוגעים בזכויות שלפי חוק יסוד זה אלא בחוק ההולם את ערכיה של מדינת ישראל שנועד לתכלית ראויה ובמידה שאינה עולה על הנדרש או לפי חוק כאמור מכח הסכמה מפורשת בו" (ההדגשה שלי - מ.ב.ח.).

2. **ההשלכות הנוגעות לתביעה שהגישה התובעת על יסוד סעיף 197 לחוק התכנון**
2.1 אין חולק שהתובעת יחד עם אחרים חברו להגשת תביעה נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בגין ירידת ערך דירותיהם וזאת מכח סעיף 197 לחוק התכנון. הנתבעת טענה כי יש לעכב את הדיון בתובענה שבפני עד להכרעה בתביעה הנ"ל, שכן אם תתקבל התביעה שהוגשה במסגרת סעיף 197 לחוק התכנון, יהיה בה כדי למצות את זכאות התובעת לפיצויים גם בגדרי תביעתה הנוכחית. אין בידי לקבל את טענת הנתבעת ולהלן אנמק:

2.2 **במישור הפרטני** – חזרה בה ב"כ הנתבעת מעתירתה למחוק את התביעה ו/או לעכב את הדיון בה ולהודעתה ניתן תוקף של החלטה (עמ' 17 לפרוטוקול ישיבת יום 28.11.05).

2.2 **במישור העקרוני** – סבורני כי זכות התביעה על יסוד סעיף 197 לחוק התכנון שונה ונבדלת לחלוטין מזכות התביעה בעילת מטרד ע"פ פקודת הנזיקין. על משמעות ההבחנה בין שני סוגי התביעות עמד כב' השופט ברק (כתוארו אז) ב-ע.א. 603/77 משה ורבקה וארון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לאמור:

“הפגיעה עליה מעניק החוק (חוק התכנון והבנייה - מ.ב.ח) פיצוי היא פגיעה ישירה הנגרמת על ידי תכנית כנורמה משפטית שלטונית אשר משנה והזכויות שהיו לבעלי הקרקע לפני כן... במקרה שלפנינו תלונתם של המערערים כי דירתם הפכה לחשוכה ללא אוורור וללא נוף מרהיב, תוצאות אלו לא נגרמו על ידי התכנית”.

וב-ע.א. 1188/92 הועדה המקומית לתכנון ובני ירושלים נ' ברעלי (פד"י מט(1), 463) – נסקרה הוראת סעיף 197 לחוק התכנון לאחר תיקונה משנת 1982. תיקון זה מאפשר תביעת פיצויים בשל פגיעה עקיפה (כמו חסימת אור ואוויר) העשויה להוריד את ערך המקרקעין; בעמדו על משמעות התיקון קבע בית המשפט כי תביעה על יסוד 197 לחוק התכנון עניינה “פגיעה במקרקעין ובתכונותיהם המקרקעיות” הנבחנת לפי מבחן אובייקטיבי, להבדיל מפגיעה באדם המחזיק אותה שעה במקרקעין (ההדגשה שלי - מ.ב.ח) ובלשון בית המשפט:

“אדם בא והולך ואילו המקרקעין לעולם עומדים”.

על יסוד המקובץ לעיל ובהינתן כי התביעה בה עסקינן אינה כוללת סעד בגין ירידת ערך המקרקעין וכל כולה המטרדים הנגרמים לתובעת – אני דוחה את טענת התובעת.

ד. דיון וממצאים לגופם של העוולות הנטענות

1.1 ממצאים פיזיים לגבי המגדל והדירה

במהלך הדיון בתובענה הושלמה בניית המגדל והוא אוכלס, הנתונים הפיזיים באשר לזיקה שבין המגדל לדירה הינם כדלקמן:

(1) הדירה ממוקמת אלכסונית למגדל, כאשר בחזיתה שני פתחים (פתח הסלון ופתחי חדרי השינה) הפונים לכיוון המגדל (עמ' 8 לחוו"ד ד"ר יוסף סוקר מטעם התובעת).

(2) המרחק בין המגדל לדירה הוא בין 52 מטר (כגירסת אדריכל ברבן מטעם התובעת) לבין 57 מטר (כגירסת ד"ר סוקר מטעם התובעת).

(3) גובה המגדל מעל פני קרקע סמוכה כ- 92 מטר, שטח התכסית של המגדל הוא 1,470 מ"ר (עמ' 7 לחוו"ד סוקר).

(4) בקרבת חזית הדירה מרחק של מספר מטרים ממנה קיימת צמחיית עצים.

2 גירסת התובעת

2.1 בעדותה טענה התובעת כי בחרה בדירה בגלל חשיפתה לקרני השמש והגדירה את מיקומה כמקום מרכזי ושקט (שם בעמ' 27).

התובעת טענה כי היא ובעלה רכשו את הדירה לפני כעשרים שנה וכי הדירה, הפונה לכיוון דרום מזרח, היתה מאז ומתמיד בכל שעות הבוקר ולפני הצהריים שטופת אור שמש ומאווררת (סעיף 4 לתצהירה).

אשר לתנאי האור בדירה מאז הקמת המגדל העידה התובעת:

“במשך כל שעות היום הדירה חשוכה וקודרת בכל שעות היום במשך כל עונות

השנה דירתי חשוכה וקודרת ועלינו להדליק אור” (שם בעמ' 28).

בהידרשה למצב האור בדירה קודם לבניית המגדל היא מעידה :

"השמש היתה עוברת את חדר השינה של הילדים ואת הסלון סמוך לאחר הזריחה אני מדברת בעיקר על חודשי החורף ספטמבר עד מרס כל הבוקר שזה משעה 07:30 ועד לשעה 11:00, היה לי שמש ישירה בתוך הבית. עד שעה 12:00 הדירה היתה מוארת היה אור טבעי בדירה אור יום ... מה שהיום אין לי" (שם בעמ' 28).

התובעת הלינה גם על הפרעה המיוחסת לסינוור הנובע מהחזרי אור שמש ממשטחי הזכוכית במגדל, ועל פגיעה בפרטיות המיוחסת לאפשרות הצצה לחדרי הבית.

3. עדותו של אדריכל ק. ברבן

3.1 אדריכל ברבן הגיש חוו"ד מטעם התובעת המתבססת על ביקור אחד בדירה (שם בעמ' 8) עמדתו המקצועית (שלא בדומה לעמדתו של ד"ר סוקר, עליה אעמוד להלן) מתבססת על חסימה ישירה של קרינת אור שמש שנכנס וחודר לדירה, "שיש קשר עין עם השמש" (שם בעמ' 8, 9).

ברבן אומנם העיד כי הוא אינו יכול להעיד מידיעה אישית אם יש חסימה של אור השמש (שם בעמ' 8), אך הבהיר כי במהלך ביקורו בדירה "ראיתי את החושך" (שם בעמ' 9).
להלן העיד :

"עיקר המטרד פה היא בחורף כאשר השמש נמוכה ואנו רוצים את השמש באותם ימים שתחדור לדירה".

3.2 בעדותו הסכים ברבן כי אור השמש כולל מעבר לקרינה הישירה גם קרינה חוזרת מעצמים וגם שבירת קרני השמש באטמוספירה, אך בהמשך עדותו הקפיד להבהיר :

"את אומרת שגם דירה שאין לה קרינת שמש ישירה יכולה עדיין להיות מוארת מבחינת אור שמש משני המקורות (אני משיב): בהפחתה ניכרת של כמויות אור" (שם, בעמ' 10).

בהתייחס להעדר קרינת שמש ישירה הוא מעיד :

"המצב שבו לא הייתה קרינת שמש ישירה ולא היה מספיק אור; צילמתי את עו"ד דויטש והוא נאלץ להדליק את האור בפנינת האוכל" (שם בעמ' 11).

ובאשר לגורם המונע קרינת שמש ישירה הוא מעיד :

"בעקבות בניית המגדל הגבוה אין קרינת שמש ישירה" (שם בעמ' 11).

3.3 ברבן גרס כי לצמחיית העצים בחזית הבית נודעת השפעה שולית לגבי הקרינה הישירה (שם בעמ' 12).

4. אשר לנתבעת

4.1 זו הביאה את גירסתה הן באשר לפירוט ההליכים המשפטיים בין בעלי הדין ותולדותיהם והן באשר לנתוני הזיקה הפיזית בין הדירה למגדל, באמצעות תצהירו של אינג' דן וקסמן, שהינו הבעלים של וקסמן גוברין - חברה להנדסה בע"מ, המשמשת כמנהלת ההקמה של המגדל.

4.2 וקסמן טען בתצהירו כי ריחוק המגדל מן הדירה כמו גם היות הסביבה רוויה בבניינים רבי קומות, מעלה כי מצב הדירה לא השתנה בעקבות בניית המגדל, וכי מכל מקום אין היא ממוקמת בסביבה שקטה ופתוחה (שם בסעיף 26). להלן טען וקסמן כי בהיות הדירה ממוקמת בקומה הראשונה, גובהו של המגדל אינו מעלה ואינו מוריד מבחינת אפשרות ההצצה, קרי פגיעה בפרטיות ואין בו כדי חסימת אור ואוויר. וקסמן אף כפר בתצהירו בקיום תופעת סנוור המיוחסת לחלוונותיו הכהים של המגדל וטען כי זגוגית החיפוי הינה בעלת ערכי רפלקטיביות נמוכה כלפי חוץ.

4.3 ממצאי חקירתו של וקסמן הניבו כי לא ביקר כלל בדירה עם זאת התבצר וקסמן בכפירתו בטענת הסנוור הן בשל טיב הזכוכית והן בשל העובדה שבמפלס התחתון של המגדל - שגובהו כ- 12 מטר אין ציפוי זכוכית (עדותו בעמ' 17 לפרוטוקול).

4.4 ד"ר סוקר התייחס בחו"ד להיבטי ההצללה וחסירת האוויר. תופעת ההצללה הובהרה בסעיף 4.1 לחו"ד ממנו ניתן להבין כי ד"ר סוקר מתייחס להשפעת הצל שמטיל המגדל על הדירה וליתר דיוק על פתחי הדירה. ד"ר סוקר מטעים כי פוטנציאל ההצללה הוא תלוי משתנים ובכללם ממדי המבנה המיצל על מפתחי הדירה, דהיינו נתונים קשיחים וכן אזימוט השמש וזווית הרום בהתאם לשעות היום ועונות השנה.

4.5 בחו"ד דעתו קבע סוקר את הממצאים כדלקמן :

- (1) מהלך 5 חודשים ויותר במהלך השנה לא יטיל המגדל צל כלשהוא על הדירה.
- (2) בימי ה- 21 של החודשים מרס וספטמבר, פברואר ואוקטובר, ינואר ונובמבר וכן ביום ה-21 לדצמבר תתרחש הצללה חלקית על פתחי חדר המגורים וחדר השינה בדירה עד שלוש שעות ביום (פיסקה 4.5. לחו"ד).
- (3) תופעת ההצללה תתרחש בפרק הזמן של שעה עד 3 שעות וארבעים דקות לאחר הזריחה, דהיינו לא לפני השעה 08:00 בבוקר (סעיף 4.7. לחו"ד).
- (4) על יסוד הממצאים הנ"ל קבע ד"ר סוקר כי למיטב הערכתו המקצועית אין לייחס לתופעת ההצללה השפעה ניכרת על הדירה ו/או בהיבט הסתרת שמש ישירה על פתחיה.

4.6 במהלך עדותו הודה סוקר כי לא ביקר בדירה ולא ביקש לבקר בה (בעמ' 3 לפרוטוקול), להלן טען כי אין כל הבדל בין הסתרת אור השמש הישירה לבין הצללה וכי כל מיסוך של שמש ישיר משמעו הצללה (שם בעמ' 3).

מכלול עדותו של סוקר מובילה למסקנה כי תופעת ההצללה עניינה במיסוך אור השמש **עד למפתחי הדירה**, אך אין בה כדי לקבוע ממצאים בדוקים באשר לכמות אור השמש בתוך הדירה, הנה כי כן משיב סוקר :

**"לשאלתך האם הדברים שאמרתי נכונים ביחס לכניסה של קרני שמש לדירה -
לא נגעתי בנושא קרני שמש לדירה" (שם בעמ' 4).**

בהמשך עדותו מסכים ד"ר סוקר כי קיים קשר גומלין בין הקמת המגדל ובין הפחתה
בשעות קרינת השמש על הדירה:

**"לשאלתך - כתוצאה מבניית המגדל, בימים הקצרים ביותר בחורף ניטלים עד 3
שעות של קרינת שמש ישירה איכותית וירודה".**

ולמטה מזה, לאחר שקבע כי בשל המבנה וכיווניות הדירה ביחס לשמש מצטמצמת קרינת
השמש על הדירה הוא מוסיף:

"בא המגדל ומוריד מהפוטנציאל הכולל במידה מסוימת" (שם בעמ' 6).

ובעמ' 9 הוא מעיד:

"יש ציפיה לקבל אור שמש בחורף".

4.7 ב"כ התובעת עימת את ד"ר סוקר עם הממצאים וההמלצות שפורטו "בסקר, ספרות
והמלצות לתקינה בישראל" שהוזמן ע"י המשרד לאיכות הסביבה, לצורך קביעת
קריטריונים ותקנות בנושא זכויות שמש ופורסם בינואר 2001 (להלן: "דו"ח הסקר"),
עותק מדו"ח הסקר הוגש וסומן במ/1.
בעמ' 5 לדו"ח הסקר נקבע:

**"ניתן לשער כי לקרינה הישירה של השמש יש חשיבות רבה יותר בעונת החורף
מאשר הקיץ ומשעות הבוקר ואחה"צ מאשר באמצע היום" (שם בעמ' 5).**

אשר לצורך קביעת הקריטריונים נאמר בדו"ח הסקר:

**"הקריטריונים למבני מגורים מיועדים לחשיפה מרבית של חלונות מבני
מגורים לשמש ... לצרכים תרמיים תאורה טבעית בתוך הבית ולתחושה כללית
טובה" (שם בעמ' 36).**

ובהדגשה לגבי עונת החורף נאמר:

**"בישראל המטרה היא לחשוף חלונות וחזיתות מגורים לשמש בעונת החורף ככל
הניתן ... לכן רצוי כי בחזית עיקרית אחת לכל דירת מגורים המופנית לכיוון
כללי דרום תתקבל קרינה ישירה מינימלית גם בשיא החורף". (שם בעמ' 43).**

עם זאת מודעים כותבי דו"ח הסקר לאילוצים האורבניים:

"יש להכיר בעובדה כי במרכזי ערים או מקומות אחרים בהם קיים או מתוכנן בינוי צפוף ו/או בינוי לגובה, נוצרים מצבים בהם לא ניתן לעמוד בקריטריון מינימלי בעיקר בדירות מגורים שבקומות תחתונות" (שם בעמ' 43).

4.8 ד"ר סוקר הגיב בכתב לתוכן דו"ח הסקר ובצד דברי הביקורת וההשגות שהשמיע ראה לציין:

"לפי חישובים שערכתי מצאתי כי בימי שיא שנתי בחורף נשמרות עדיין כ-4 שעות של קרינת שמש ישירה על פתחי דירת התובעת..." (שם בעמ' 5 לתגובה מיום 10/02/06).

מצאתי כי עמדה זו אינה מתיישבת עם גרסתו במהלך חקירתו שם שהעיד:

"הקרינה האיכותית שלך מתחילה בשעה 09.00 בערך בדצמבר ומסתיימת בשעה 13.00-13.30 בחורף".

"לשאלתך - כתוצאה מבניית המגדל, בימים הקצרים ביותר בחורף ניטלים עד 3 שעות של קרינת שמש ישירה איכותית וירודה".

חישוב פשוט מלמד כי בהינתן שקרינת שמש ירודה נמדדת רק כשעתיים לאחר הזריחה (פיסקה 4.2 לחו"ד סוקר), דהיינו לערך עד שעה 07.00, ובשים לב למסקנתו של ד"ר סוקר לפיה:

"אין מצב בו תתרחש הצללה בין המגדל בכל ימות השנה לפני השעה 8.00 בבוקר". (פיסקה 4.7.4 בעמ' 14 לחו"ד).

הרי שגם אליבא דעתו של ד"ר סוקר, בשל בניית המגדל, נגרעת מדירת התובעת בימי החורף קרינת שמש מן השעה 8.00 ועד למצער שעה 10.00.

4.9 לא למותר להוסיף, כי במהלך ביקור בדירה שערכתי ביום 5/1/06 שעה 9:15 ובמהלכם סיירתי בכל חדרי המגורים בדירה (סלון, פינת אוכל וחדרי שינה) והתרשמתי כי מחמת פחיתותו של אור יום טבעי (באופן בולט יותר בחדרי השינה) קיים צורך להשתמש בתאורה מלאכותית (דו"ח ביקור במקום, סומן במ/2).

5. סוגיית חסימת האוויר

5.1 הגם שבכתב התביעה נטען לחסימת אוויר בתקופת הקיץ, בעטיו של המגדל (סעיף 3), לא הובאה בתצהיר התובעת כל תשתית עובדתית לקיומו של מטרד זה.

5.2 אדריכל ברבן נזקק לסוגיה זו בחו"ד המשלימה הקצרה, ולשיטתו לא יתכן שלמבנה כה גדול, "דוד וגולית" (כמו המגדל) לא תהיה השפעה מהותית וניכרת לגבי זרימת האוויר לתוך הדירה (עדותו בעמ' 15).

5.3 ד"ר סוקר לעומת זאת ניתח בחו"ד מה שהגדיר "כאפקטים מוכרים במשטר זרימת האוויר" ומצא כי שינויים והשפעות במשטר זרימת האוויר סביב פאות המגדל יגיע לכל היותר למרחק של כ- 42 מטר ממנו.

5.4 בהינתן כי הדירה מצויה במרחק של כ- 57 מטר מן המגדל, קבע ד"ר סוקר כי בניית המגדל לא תגרום להשפעה ניכרת או מיוחדת על תנאי האוויר בדירה, ביחס למצב שהיה שם קודם לבניית המגדל (עמ' 17 לחו"ד).
בעדותו טען, ד"ר סוקר, כי במסגרת ניסויי הדמיה, שערך באמצעות מחשב, דימה את המגדל והפעיל עליו רוחות מכיוונים ועוצמות שונים, וכפר מכל וכל באפשרות שבקיץ יסתיר המגדל את משבי הרוח (שם בעמ' 10).

6. סוגיית הפגיעה בפרטיות

6.1 התובעת טענה כי במהלך בניית המגדל שעה שפועלי הבניין נעים ונדים בכ- 20 הקומות שניבנו עד להגשת כתב התביעה נפגעה פרטיותם של דיירי הדירה וכי עם השלמת בניית המגדל ואכלוסו התעצם המטרד, המיוחס לאפשרות הצצה לחדרי הדירה.
לטעמה של התובעת עצם הפגיעה בפרטיות מהווה ראש נזק בפני עצמו ויש להוסיף לו את עלות הוילונות שהותקנו על מנת לצמצם את הפגיעה בסכום של 12,000 ₪. התובעת חזרה על גרסתה זו גם בתצהיר (סעיף 6).
בחקירתה הנגדית טענה התובעת כי היא רואה מחלון דירתה את קומה 15 ורואה אנשים הולכים מבעד לחלון, ואף רואה מטר אחד לתוך המשרד.
התובעת הוסיפה כי קודם לכן לא התקינה בדירה וילונות אלא לקישוט (שם בעמ' 29).

6.2 עד ההגנה וקסמן, טען בתצהירו, כי בהינתן שהדירה ממוקמת בקומה ראשונה אין כל רבותא לגובהו של המגדל מבחינת הצצה במובן זה שגם בניין בגובה 6 קומות היה מאפשר אותה מידה של הצצה (סעיף 28 לתצהירו ועדותו בעמ' 17).

7. סוגיית הסינוור

7.1 התובעת הלינה על כך שהחלונות הכהים במגדל גורמים להחזרת אור השמש, לסינוור ולעליית הטמפרטורה, עד כדי צורך בשימוש מוגבר במזגן (סעיף 7 לתצהיר).
לעומת זאת בסעיף 6 לתצהירה טענה התובעת, כי זכוכיות הבניין השחורות בולעות כל קרן שמש ואו מטילות צל כהה ושחור.

7.2 העד וקסמן העיד כי הנתבעת עשתה שימוש בזכוכיות אשר כמות האור המוחזרת בהם אינה חורגת מ- 16% (עדותו בעמ' 17), הגם שהותר לה להשתמש בזכוכיות המחזירות עד 20% מכמות האור.

ה. ממצאים ומסקנות

ה. על יסוד בחינת טענות בעלי הדין ועדיהם וכן הממצאים שהופקו במהלך החקירה הנגדית אני פוסק כדלקמן:
1. אשר לעוולה שעניינה הפרעת מאור שמש (סעיף 48 לפקודת הנזיקין); יסודות קיומה של עוולה זו, הינן כדלקמן:
(1) מניעתה של כמות סבירה של אור שמש ע"י חסימתה או בדרך אחרת, (2) בהתחשב במיקומם וטיבם של המקרקעין.

1.1 הוכח בפני כי הן בשל תוצא ההצללה והן בשל חסימת קרינה ישירה של אור שמש הנובעים מן המגדל נחסמה מן התובעת יכולת ההנאה מכמות סבירה של אור שמש לדירה בעיקר בתקופת החורף ולמצער למשך שעה אחת (החל מן השעה 8.00 ועד לשעה 9.00 בבוקר – המועד בו יוצאת התובעת מן הדירה לעבודתה כעדותה בעמ' 27 לפרוטוקול).

1.2 אני מעדיף בסוגיית חסך אור השמש בדירה את עדותו של אדריכל ברבן שנמצאה על ידי אמינה על זו של ד"ר סוקר, שכן ממצאיו של ברבן מתבססים על התרשמות בלתי אמצעית משהותו בתוך הדירה בעוד שד"ר סוקר לא ביקר מעולם בתוך הדירה והתייחס לפתחי הדירה בלבד.
קביעתי זו מקבלת גיבוי גם מרשמי ביקורי בדירה, כמפורט לעיל.

1.3 אטעים כי גם מחוו"ד ועדותו של ד"ר סוקר משתמע כי בשל בניית המגדל התגברה השפעת ההצללה על הדירה.

1.4 מפירוט רכיבי העוולה עולה כי אין נפקא מינא להבחנה אם מניעת כמות סבירה של אור שמש מקורה בצל שמטיל המגדל על פתחי הדירה (אליבא ד"ר סוקר) או במיסוד הקרינה הישירה של השמש לתוך הדירה מחמת גובהו של המגדל (אליבא אדריכל ברבן).

1.5 אין חולק כי הדירה נמצאת בטבורה של עיר וכי באזור (אם כי לא בקירבה מידית לדירה) קיימים בניינים רבי קומות אחרים, אולם ממצאיו ומסקנותיו של "דו"ח הסקר" מעלים כי גם בסביבה אורבנית מובהקת יש לקיים תנאי סף של הנאה לאור השמש בעיקר בתקופת החורף.

בלשון סעיף 48 לפקודת הנזיקין מובנית התובנה לפיה המבחן שיש לנקוט אינו איזו כמות אור שמש נגרעה – אלא כמות אור השמש שנשארה.
גירסתה של התובעת לפיה הפכה הדירה לחשוכה וקודרת והצורך שהוכח להשתמש בתאורה מלאכותית בשעות הבוקר (עדות התובעת בעמ' 28) אומתה בפני והיא הנותנת כי כמות אור השמש שנותרה בדירה נופלת מתחת לסף של כמות אור שמש סבירה.

1.6 אשר למיקומה של הדירה, סבורני כי לא נס ליחס של דברים שכתבה בזמנם כבי' השופטת בן-ענתו ואשר צוטטו בהסכמה בע"א 403/73 בצלאל נ. סימנטוב (פ"די נ"ט(1), 41).

"נכון שמי שגר בוילה בודדת בחיק הטבע כשחלונותיו קרועים לכל רוחות השמים, טבעי הוא שיזכה באור אוויר ושמשי יותר ממי שגר בבית זירות בעיר מודרנית... אולם נראה לי כי בעשיית המאזן הזה קיים קו גבול שבו מפסיקים לעשות מאזן ומתחפרים ואין נסוגים עוד. כוונתי שגם בחיים המודרניים וגם בערים הגדולות... יש להבטיח שטח מחיה מינימאלי, פרטיות מינימאלית, יש להבטיח אוויר ואור שמש הנחוצה לאדם שכבר מזמן התרגל שלא לחיות במערות..."

על יסוד כל המקובץ עד כאן, אני פוסק, כי התובעת הוכיחה את טענתה בדבר עוולה שבוצעה נגדה על ידי התובעת בהפרעה לאור שמש.

7. אשר לתופעת הסינוור

7.1 לאור מיצובו של המגדל ביחס לדירה, היתכנות של סינוור צפויה רק בשעות אחר הצהריים, שעה שנטיית מסלול השמש לקראת השקיעה יכול ליצור תוצאה של החזר אור (רפלקטיביות) מול חדר המגורים ובכך לגרום לסינוור.

7.2 גרסתה של הנתבעת לפיה חיפוי הזכוכית בבניין מובנה בתוכנית עיצוב אדריכלי, המהווה חלק מתב"ע 2518 (סעיף 31 לתצהיר וקסמן) לא נסתרה בפני.

גירסתה של התובעת אשר מחד גיסא טענה כי זכוכיות הבנין בולעות את קרני השמש ומאידיך גורמות לסינוור הינה בעייתית ולא ניתן לסמוך עליה ממצאים ברורים בסוגיה זו

כמו כן לא עלה בידי התובעת לערער את גרסתו של וקסמן בתצהירו ובעדותו (שם, בעמ' 17 לפרוטוקול), לפיה רמת הרפלקטיביות של הזכוכית יעילה יותר מזו שהוכתבה מכח התכנית האדריכלית.

7.3 ככללו של דבר הגעתי לידי מסקנה כי לאור הוראת סעיף 44 לפקודת הנוזיקין וההלכה שנפסקה בפרשת אתא (ע.א. 44/76 פד"י ל(3) 785) יש לקחת בחשבון את השיקול בדבר מקומה וטיבה של הדירה ואת מידת ההפרעה הממשית עפ"י דעתו של מסתכל אובייקטיבי.

בנתון לכך, סבורני כי התקנת הוילונות בדירה, די בה כדי לצמצם עד למינימום את תופעות הסינוור באופן שעם התקנתן – ניטלה חומרתה של הפרעת הסינוור ואין לראותה כהפרעה של ממש לשימוש סביר בדירה.

8. ירידת ערך הדירה

8.1 הגם שבמהלך הדיון הובאו ראיות באשר להשפעה הנטענת של הקמת המגדל על ירידת ערך הדירה (השמאי המאירי מטעם התובעת ועדות וקסמן מטעם הנתבעת בעמ' 13 לפרוטוקול) – הרי שסוגיה זו חורגת ממסגרת כתב התביעה שבפני. התובעת גילתה דעתה כי אין קשר בין פוטנציאל ירידת ערך הדירה אשר בגינה הגישה התובעת תביעה כנגד הועדה המקומית ובין מעשים ופעולות הגורמים לה לנזק ישיר ולעוגמת נפש עפ"י דיני הנוזיקין (סעיף 13 לכתב התביעה וסעיף 6 לסיכומי התובעת).
בנסיבות אלו איני רואה מקום להתייחס כלל ועיקר לסוגיית ירידת ערך הדירה, ברכיב נזק בתביעה שבפני.

9. מסקנות

9.1 הגעתי לידי מסקנה כי עלה בידי התובעת לבסס את טענתה לפיה ביצעה הנתבעת כלפיה, בהקמת המגדל בתצורה בה נבנה, עוולה של הפרעה לאור שמש במובן סעיף 48 לפקודת הנוזיקין [נוסח חדש].

לעומת זאת, לא עלה בידי התובעת לבסס את טענתה בדבר גרימת עוולת מטרד מחמת פגיעה בפרטיות, חסימת זרימת אוויר וסינוור.

9.2 בשים לב למכלול השיקולים שפרטתי, לרבות העובדה לפיה ההפרעה הממשית לאור השמש צפויה בעיקר בתקופת החורף, ולמשך פרק קצר יחסית וזאת במהלך שעות היום, שעה שדיירי הדירה נעדרים ממנה החל משעה 09:00 בבוקר ועד לשעה 14:00, הרי שהנזק המעשי שנגרם להם מסתכם בפחיתה ניכרת של אור שמש איכותי – למשך כשעה אחת

ביום, הגם שבימי סוף השבוע ו/או חופשות פחיתת אור השמש נמשכת עד לשעה 13:00 לערך.

- 10. גובה הנזק**
- 10.1 בתביעתה עתרה התובעת לחיוב הנתבעת "בסכום פיצויים גלובאלי בסך של 125,000 ש"ח".
- 10.2 הבסיס הסטטוטורי לקביעת פיצויים בגין אובדן או חיסור של נוחות ורווחה מצוי בהגדרת המונח נזק בסעיף 1 לפקודת הנזיקין; הגדרה רחבה זו מתייחסת "לאובדן חיים, אובדן נכס, נוחות רווחה גופנית או שם טוב וכל חיסור מהם וכל אובדן או חיסור כיוצאים באלה".
- 10.3 כבר נפסק כי פגיעה בנוחות גופנית, סבל ופחד גם אם אין להם כל ביטוי פיזי עשויים להוות נזק בר פיצוי בנזיקין (השוו: ע.א. 278/93 דעקה נ. בי"ח כרמל חיפה (פד"י נג(4) 526 ולקט האסמכתאות בעמ' 574).
- 10.4 עם זאת מלאכת השקלול של גובה הנזק במונחים כספיים אינה מן הקלות, שכן התובעת כימתה את גובה הפיצוי בסכום של 125,000 ש"ח וזאת בגין שורה לא קצרה של פגיעות ברווחתה ו/או נוחותה ללא שראתה לנכון "לתמחר" את גובה הפיצוי בגין כל אחת מן הפגיעות בנפרד.
- 10.5 בנסיבות אלו אין מנוס אלא משקלול על פי "שומת הדיינים" את משקלו הכספי של הנזק המיוחס לעוולת הפרעת אור השמש וגם זאת במימדים המוגבלים של השפעתה, דהיינו, למשך תקופת החורף בלבד, ולמשך כשעה אחת ביום, או מספר שעות בימי סוף השבוע ו/או חופשות. אני פוסק, איפוא, כי סכום הנזק שנגרם לתובעת בגין עוולה זו מסתכם לסך של 30,000 ש"ח.

- 1. סוף דבר**
1. אני מקבל את התביעה בחלקה ומחייב את הנתבעת לשלם לתובעת סך של 30,000 ש"ח, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדון, החל מיום הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל.
2. לאור התוצאה אליה הגעתי, אני פוסק כי על הנתבעת לשלם לתובעת הוצאות משפט בסכום של 2,500 ש"ח. כל צד ישא בשכר טרחת עו"ד.

הודעה זכות הערעור.

המזכירות תמציא עותק מפסק הדין לבעלי הדין.

ניתן היום, כ"ז בטבת, תשס"ז (17 בינואר 2007), בהעדר הצדדים.

