



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

12 אוקטובר 2009

ת"א 41164-07 דניאל ואח' נ' נציגות הבית המשותף ואח'

בפני כב' השופט מרדכי בן-חיים

התובעים:
1. עזרא דניאל
2. שפיגה דניאל
ע"י ב"כ עו"ד בוסתנאי

נגד

הנתבעים:
1. נציגות הבית המשותף
ע"י ב"כ עו"ד עמרני
2. עיריית רמת גן (נמחקה בהסכמה)

פסק דין

א. הרקע לתובענה ועיקר טענות בעלי הדין

1. בפני תביעה לתשלום פיצויים בסכום של 250,000 ₪ שהגישו התובעים המחזיקים בדירה בקומה הרביעית של בנין רב קומות ברחוב ביאליק 164 רמת-גן (להלן בהתאמה: "**דירת התובעים**" - "**הבנין**"), בגין מה שתואר על ידי התובעים כנזק מתמשך שנגרם להם בשל חסימת דירת התובעים לאוויר ולאור שמש מחמת חסימת פתחי דירת התובעים בריעות ששימשו מצע לשטחי פרסום שהונחו על פיגומים וכן בשל מפגעי לכלוך ואבק וכן פגיעה בפרטיות שכללו לעבודות שיפוץ מקיפות וממושכות שבוצעו בבנין.

2. עיקר טענות התובעים

2.1 התובעים אח ואחות מתגוררים מאז שנת 1998 בדירת התובעים שהינה בבעלות אחותם האחרת וזאת מכוחם של חוזי שכירות.

2.2 ביום 28.6.02 התקשרה הנתבעת מס' 1 (להלן: "**הנתבעת**") עם חברת ברעם פרסום מקורי (להלן: "**ברעם**") בהסכם להתקנת שטחי פרסום בשלושת חזיתות מעטפת הבנין (להלן: "**ההסכם**") וזאת לתקופה בת 12 חודש עם אפשרות להארכה.

2.3 הנתבעת 2 (להלן: "**העירייה**") נתנה היתר להתקנת שטחי הפרסום.

לגרסת התובעים במהלך חודש יולי 2002 הוצבו על חזיתות הבנין פיגומים ונתלו שלטי פרסומת על מעטפת הבנין בחזיתות מערב, צפון ודרום.

2.4 התובעים טוענים כי לא חתמו על ההסכם ואף לא הסכימו להצבת שלטי הפרסומת כמו גם לפגיעה בדירתם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

12 אוקטובר 2009

ת"א 41164-07 דניאל ואח' נ' נציגות הבית המשותף ואח'

2.5 לגרסת התובעים, משך התקופה של 52 חודש היה הבנין מכוסה למצער בחזית הצפונית והמערבית בהם קבועים חלונות ופתחים של דירת התובעים בשלטי חוצות ענקיים שהוצבו על פיגומים וכי במקביל ביצעה הנתבעת בבנין באמצעות קבלנים, עבודות שיפוץ שהיו כרוכים במטרדי אבק ולכלוך וכן בפגיעה בפרטיותם.

2.6 התובעים ביססו את תביעתם על עילת רשלנות והפרת חובה חקוקה וכן טענו לביצוע עוולות של מטרד ליחיד והפרעה למאור שמש.

3. עיקר טענות הנתבעת

3.1 הנתבעת טענה כי עסקינן בבנין מוזנח אשר חייב ביצוע עבודות שיפוץ וכי ביסוד חתימתו של ההסכם עמדה המטרה לממן את עלויות השיפוץ מתוך תקבולי הפרסום.

3.2 אשר לתובעים נטען כי התובע מסי' 1 (להלן: "התובע") הציב עצמו מלכתחילה במעמד של מתנגד שיטתי לפעילות הנציגות.

3.3 הנתבעת העלתה טענות סף בדבר העדר יריבות ואו העדר עילה בנימוק כי זיקתם של התובעים לדירת התובעים אינה ברורה וכי מכל מקום אין להטיל על הנתבעת את האחריות לעיכוב עבודות השיפוץ.

3.4 לעיצומו של עניין טענה הנתבעת:

כי פעלה על פי חובתה וסמכותה לתחזוקת הבית המשותף.

כי הגתה את רעיון מימון השיפוץ באמצעות תקבולי הפרסום הן בשל מצבו המדרדר של הבנין והן מחמת הגרעון הכרוני בקופתה, פרי סירובם של חלק מדיירי הבנין ובכללם התובעים לשאת בתשלום הוצאות אחזקת הבנין.

3.5 הנתבעת טענה כי הרוב המכריע של הדיירים נתן הסכמתו לתכנית של מימון השיפוץ באמצעות השכרת שטחי הפרסום.

3.6 הנתבעת הוסיפה וטענה כי שלטי הפרסום הותקנו על חמרי רשת מאווררים אשר העבירו 70% מכמויות האור והאוויר והותקנו במרחק של כמטר מקירות החזית.

3.7 הנתבעת טענה כי עבודות השיפוץ התמשכו מעבר למתוכנן הן בשל מצבו הפיזי של הבנין אשר התברר כרעוע יותר מאשר הוערך מלכתחילה והן לאור דרישות יחודיות שהעלו דיירים שונים להתאמת השיפוץ לרצונם ובכללם התובעים.

3.8 הנתבעת מוסיפה וטוענת כי בעקבות השיפוץ שבוצעו שופר מצב הבנין לאין ערוך וכי כמתבקש עלה גם ערכה של דירת התובעים.

בהקשר לכך, העלתה הנתבעת טענת קיזוז.

3.9 הנתבעת כפרה בגרסת התובעים בדבר רשלנות בביצוע עבודות השיפוץ.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

12 אוקטובר 2009

ת"א 41164-07 דניאל ואח' נ' נציגות הבית המשותף ואח'

3.10 הנתבעת טענה כי תופעות אי הנוחות עליהן הלינו התובעים אינם עולים כדי מטרד.

3.11 הנתבעת כפרה סכומי הנזק שנתבעו על ידי התובעים.

עד כאן עיקר טענות בעלי הדין.

ב. אירועים לאחר הגשת כתבי הטענות

ביום 13.4.08 עתרו התובעים למחיקת העירייה מכתב התביעה ובקשתם התקבלה בהחלטה מיום 17.4.08.

ג. דיון וממצאים

1. תקופת הפרסום והשיפוף

1.1 התובע העיד כי תקופת הפרסום על חזיתות הבנין החלה ביולי 2002 בעוד שעבודת השיפוצים החלה כ-3 שנים לאחר מכן (עדותו בקצה עמ' 14 לפרוטוקול).

להלן העיד התובע כי סך כל תקופת השיפוף נמשכה כ-16 חודשים (שם בעמ' 15).

1.2 מר יצחק פרנס (להלן: "פרנס") שהעיד מטעם הנתבעת אישר בעדותו כי תקופת הפרסום התארכה כדי כפל התקופה שהוערכה דהיינו 39 חודש במקום 19 חודש (עדותו בעמ' 24).

אשר לתקופת השיפוף גרס פרנס בעדותו כי זו נמשכה משך כשנתיים ימים באופן בלתי רציף.

1.3 ככללו של דבר הממצאים העולים מן העדויות שבפני מלמדים כי תקופת הפרסום החלה כ-15 חודש קודם לתחילת עבודות השיפוצים, וכי הפיגומים ורשתות הפרסום היו מקובעים לבנין משך 50 חודש לפחות (עדות פרנס בקצה עמ' 27).

2. ממדי הפגיעה הנטענת בהנאתם ורווחתם של התובעים

2.1 קודם שאדרש לממצאים העולים מן העדויות בסוגיה זו אטעים כי ב"כ התובעים הודיעה על משיכת תצהיר התובעת מס' 2 (להלן: "התובעת") ומשכך אין תצהירה מהווה ראיה בתובענה שבפני (עמ' 8 לפרוטוקול).

2.2 התובע טען בתצהירו כי משך תקופה של כ-52 חודש היו החזיתות הצפונות והמערבית של הבנין מכוסות בשלטי חוצות גדולי ממדים שהוצבו על פיגומים וכי בחזיתות אלו קבועים פתחי האוויר ואור השמש של דירת התובעים (סעיפים 19, 16 לתצהירו ועדותו בעמ' 15).

גרסה זו לא נסתרה בפני.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

12 אוקטובר 2009

ת"א 41164-07 דניאל ואח' נ' נציגות הבית המשותף ואח'

2.3 אשר להקטנת הפגיעה בשל שימוש ברשת המאפשרת מעבר חלקי של אוויר ואור הובאו בפני גרסאות סותרות.

אינג' בן עזרא שהגיש חוות דעת מטעם התובעים גרס בחוות הדעת כי על פי המידע שנמסר לו על ידי התובע נעשה שימוש ביריעות אטומות באופן שמפתח החלונות והמרפסות של דירת התובעים "נחסמו באופן מוחלט ע"י המעטה האטום" (פסקה 6 לחוות הדעת).

2.4 פרנס לעומת זאת טען בעדותו כי נעשה שימוש בחומרי רשת מאווררים אשר העבירו 70% מכמות האור אשר הוצבו במרחק של כמטר מחזית הבנין כך שיעבירו אור ואוויר (סעיף 38 לתצהירו ועדותו בעמ' 26).

2.5 מצאתי כי שתי הגרסאות לוקות בחסר :

בן עזרא טען אמנם כי קיימות בנמצא יריעות שמעבירות 50% אור ואוויר אך אלו אינן מתאימות לשימוש בשלטי חוצות (שם בעמ' 37).

עם זאת, הודה בן עזרא כי לא בחן את היריעות הספציפיות בהן נעשה שימוש בבנין (שם בעמ' 38).

כיוצא בזה, לא היה בידי פרנס לבסס את טענתו בדבר נתוני האוורור וחדירת האור של היריעות (עדותו בעמ' 26).

2.6 על כך אוסיף כי מקובלת עלי הנחת המוצא של בן עזרא בחוות הדעת ובעדותו לפיה בהערכת הפחתת כמות האור והאוויר יש לקחת בחשבון כי למצער בתקופת השיפוץ היה על התובעים לסגור את פתחי החלונות כמחסום בפני חדירת אבק וחומרי בניה וכן לניטור הפגיעה בפרטיות (עדותו בעמ' 36).

2.7 על יסוד הערכת העדויות שבפני אני פוסק כי במהלך תקופת הפרסום גרידא (דהיינו ; ללא עבודות שיפוץ) נגרעו מן התובעים כמויות אור ואוויר בשיעור של 50% מן המכסה ממנה נהנו קודם להנחת היריעות בעוד שבתקופת השיפוץ סבלו התובעים מירידה של 70% מכמויות האור והאוויר.

3. הגורמים להתארכות משכי תקופת הפרסום והשיפוץ

3.1 כאמור לעיל, ביססו התובעים את תביעתם בין היתר בעילה של רשלנות וכי ליבת טענתם בסוגיה זו הינה כי ניתן היה לבצע את עבודות השיפוץ במהלך תקופה של 8 עד 10 חודשים (גרסת בן עזרא בעמ' 5 לחוות הדעת ועדותו בעמ' 33).

עמדה דומה בעיקרה גרס גם אינג' גוכמן מומחה נוסף מטעם התובעים אשר בחוות הדעת מיום 22.6.08 ראה לקבוע כי משך הזמן הדרוש לשיפוץ חזית הבנין אינה צריכה לחרוג מ-10 חודשים כולל עיכובים בלתי צפויים (עמ' 4 לחוות הדעת).

3.2 בעדותו טען פרנס כי משך תקופת הפרסום עלתה בארכה על תקופת השיפוץ וזאת בשל הצורך לצבור דמי קדימה למימון השיפוץ (עדותו בעמ' 24, 27).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

12 אוקטובר 2009

ת"א 41164-07 דניאל ואח' נ' נציגות הבית המשותף ואח'

אשר להימשכות תקופת השיפוף טען פרנס בעדותו כי לא ניתן היה לבצע את העבודות במקביל אלא בשלבים (שם בעמ' 28) ואף מנה את הצורך בסיפוק דרישות ספציפיות של דיירים כגורם להתארכות משך העבודה (שם בעמ' 29).

3.3 על פי התרשמותי הערכת פרק הזמן בן 10 החודשים של מומחי התובעים כתקופה סבירה לביצוע עבודות השיפוף – לוקה בקפיצת יד ואינה לוקחת בחשבון את העבודות הנוספות שבוצעו מעבר לשיפוף חזיתות הבנין ובכלל אלו שיפוף המעלית (עדות התובע בקצה עמ' 17 ותחילת עמ' 18) וכן שיפוף מכלולים וחלקי בנין נוספים כמפורט בסעיף 58 לתצהיר פרנס.

3.4 אני פוסק איפוא, כי פרק הזמן הסביר הדרוש לביצוע של עבודות השיפוף בהתחשב בהערכת היקפה ובאילוצים שעמדו בפני הנתבעת, הינו בן 12 חודש לפחות, בעוד שהתארכות תקופת הפרסום מעבר לתקופה שנצפתה מראש הינה תולדה של צרכי המימון.

הבסיס הנורמטיבי

.4

4.1 הממצאים העולים מחומר הראיות שבפני מלמדים כי הנתבעת כנציגות המוסמכת של כל בעלי הדירות הגתה ומימשה תוכנית של התקשרות במיזם עסקי (פרסום) לצורך מימון עלויות שיפוף הרכוש המשותף של הבנין.

4.2 בצד העקרוני נהגה הנתבעת בגדרה של הוראות סעיף 69 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1959 לפיו:

"הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בענינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות".

4.3 אבהיר כי יוזמתה של הנתבעת על כל רכיביה זכתה לגיבוי של מרבית דיירי הבנין בכל שלבי הביצוע כמפורט בסעיפים 39-43 לתצהירו של פרנס והמוצגים ו/1-2 שצורפו אליו.

מכאן שאין להתנגדותם של התובעים למימוש התוכנית שהגתה הנתבעת על מה שתסמוך.

4.4 על כך אוסיף כי פנייתם המתועדת הראשונית של חלק מדיירי החזית המערבית (ובכללם של התובעים) – לנתבעת בדבר התנגדותם להמשך השימוש בפרסום נעשתה רק ביום 1.11.05, כשנה קודם להסרת כל הפיגומים ושלטי הפרסומת מול חזית הבנין.

4.5 ב"כ התובעים טען בסיכומיו כי נקיטת חלופת מימון שיפוצים פוגענית פחות לא נשקלה ולא הובאה לדיון. אפס, התובע עצמו העיד כי פנייתו לעירייה בבקשה כי זו תסייע במימון העלות אך העירייה סירבה לכך (עדותו בקצה עמ' 19).

4.6 בנתון למקובץ עד כאן אני פוסק כי לא עלה בידי התובעים לבסס טענתם בדבר רשלנות שדבקה בנתבעת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

12 אוקטובר 2009

ת"א 41164-07 דניאל ואח' נ' נציגות הבית המשותף ואח'

עילת המטרד .5

- 5.1 התובעים טענות כי הנתבעת ביצעה כלפיהם עוולה של מטרד ליחיד כהגדרתו בסעיף 44 (א) לפקודת הנזיקין (נוסח חדש), לפיו:
- "מיטרד ליחיד הוא כשאדם מתנהג בעצמו או מנהל את עסקו או משתמש במקרקעין התפושם בידו באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין של אדם אחר או להנאה סבירה מהם בהתחשב עם מקומם וטיבם; אך לא יפרע אדם פיצויים בעד מיטרד ליחיד אלא אם סבל ממנו נזק".**
- 5.2 לדעתי אכן התקיימו בנסיבות התובענה דכאן היסודות של הפרעה של ממש לשימוש סביר של התובעים בדירתם ולהנאה הסבירה המצופה מדירת מגורים בטבורה של עיר בשל המיזם שביצעה הנתבעת כשלוחתם של כלל הדיירים.
- 5.3 עם זאת, לשיטתי בכל הנוגע למטרד הנלווה ליריעות הפרסום חוסה הנתבעת בצל ההגנה האמורה בסעיף 45 לפקודת הנזיקין למשך התקופה של 18 חודש וזאת לנוכח הוראות ההסכם אשר כמובהר לעיל מחייבים את התובע ופועלים לטובת הנתבעת.
- 5.4 עם זאת, באשר ליתרת התקופה (דהיינו; פרק זמן של קרוב ל-3 שנים) אין בהוראת סעיף 45 הנ"ל כדי לסייע בידי הנתבעת, ומשכך אין להתעלם מקיומו של מטרד מתמשך המתבטא בחסימה ניכרת (הגם שלא מוחלטת) של דירת התובעים לאוויר, אור, שמש ונוף, כתוצאה מקיומו רשתות הפרסום וכן התמשכותם של עבודות השיפוצים.
- 5.5 היבט אחר החייב להילקח בחשבון נעוץ בקיומו ובמהותו של הנכס, בית משותף המהווה מוסד יחודי (Sui generis); על כך עמד בית המשפט העליון ב-רע"א 7112/93 צודלר בתיה ו-81 אחרים נ. שרה יוסף (פ"ד מ"ח (550) שם נאמר בזיקה לסוגיה בה עסקינן:
- "אכן, בית משותף יוצר מעין חיים בצוותא של בעלי הדירות - חיים קומונאליים - והקניין שיש לכל בעל דירה לעצמו כפוף לא אך להגבלות אלו ואחרות שבעל קניין קלאסי כפוף להן (כגון מטרדים), אלא להגבלות נוספות. כך בקניין בדירות ובוודאי כך ברכוש המשותף" (פיסקה 12 לפסק הדין).**
- 5.6 חרף האמור לעיל, אין בידי לקבל את טענת הנתבעת אשר טענה לפטור מוחלט מעילה של טענת המטרד בהתבסס על הנימוק כי עסקינן בעבודות המקדמות את ענין הציבור.
- 5.7 סבורני כי אין הלימה מוחלטת בין האינטרסים והזכויות של הציבור הרחב בתור שכזה ובין אלו המזוהים עם קבוצת דיירים בבית משותף, וכי אין להפר את האיזון העדין שבין העניין שיש לכלל דיירי הבנין בשיפוצו תוך מימוש פוטנציאל מימון ההוצאות הגלום בהנחת שלטי הפרסום - מזה - ובין זכותו של דייר זה או אחר לרמה מקובלת של אויר ואור מכאן שלא נס ליחה של ההלכה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

12 אוקטובר 2009

ת"א 41164-07 דניאל ואח' נ' נציגות הבית המשותף ואח'

שנפסקה ב-ע"א 403/73 ברוך ומלכה בצלאל נ. סימנטוב (פ"פ כ"ט (1) 41), בגדרה נקבע:

"גם בחיים המודרניים וגם בערים הגדולות...שומה עלינו להבטיח לאדם תנאים שיש בהם המינימום הדרוש של כל מה שאדם זקוק לו כדי שחיינו ייקראו חיים. יש להבטיח פרטיות מינימלית, יש להבטיח אויר ואור שמש במידה הנחוצה לאדם שכבר מזמן התרגל, שלא לחיות במערות".

5.8 אני קובע איפוא כי במעשי הנתבעת כפי שנסקרו לעיל, היה משום מטרד לתובע המצדיק תשלום פיצויים.

טענות סף וקיזוז שהעלתה הנתבעת

.6

אני רואה לדחות את טענות הסף שהעלתה הנתבעת:

בהיות התובע שוכר של דירת התובעים, הרי הוא בגדר מחזיק כדין בדירה ודי בעובדה זו כדי לזכותו בפיצויים בגין מטרד ככל שקיומה של עוולה זו הוכח בפני.

כיוצא בזה, אני דוחה את טענת הקיזוז שהעלתה הנתבעת בהעדר כל תשתית עובדתית מוכחת באשר לעליית שווי דירת התובעים ולבטח באשר לסכום עליית השווי.

גובה הנזק

.7

7.1 לא בכדי ציינתי כי על הנתבעת לפצות את התובע (להבדיל מן התובעת) שכן, זו האחרונה הדירה למעשה את עצמה מן הזכות לפיצויים באשר נמנעה מלהביא גירסה באשר לנזקה.

7.2 בהינתן כי סכום הפיצוי הנתבע בסך 250,000 ₪ הוערך לגבי התובע והתובעת יחדיו, יש להשתית את הפיצוי על יסוד הערכת חיסור החלקי מן הרווחה והנוחות אשר התובע בלבד היה זכאי להפיק מדירת התובעים (ראו סעיף 2 לפקודת הנזיקין – הגדרת נזק) וגם זאת בהתחשב בנסיבות המיוחדות העומדות לדיון ובכלל אלו, יחודו של מוסד הבית המשותף וההגבלות היחסיות הנובעות מן החיים הקומינאליים הגלומים בקיומו, ההכרח בביצוע עבודות השיפוץ והצורך לממנם בהעדר חלופה אחרת – באמצעות הפרסום.

7.3 לאחר ששקללתי את מכלול הנסיבות הצריכות לעניין אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובע פיצויים בסכום של 30,000 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

12 אוקטובר 2009

ת"א 41164-07 דניאל ואח' נ' נציגות הבית המשותף ואח'

7.4 לאור התוצאה אליה הגעתי שמשמעותה קבלת התביעה בחלקה הקטן בלבד, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובע שכר טרחת עורך דין בסך 5,000 ₪, מעבר לכך ישא כל צד בהוצאותיו.

הודעה זכות ערעור.

המזכירות תעביר פסק הדין לב"כ בעלי הדין.

ניתן היום, כ"ד תשרי תש"ע, 12 אוקטובר 2009, בהעדר הצדדים.

מרדכי בן-חיים, שופט