

נפסקו פיצויי נזיקין לדיירי בנין שנפגעו מהקמת מעלית חיצונית (שנבנתה במסגרת הקלה שהתקבלה מהועדה לתכנון ולבניה) בבנין סמוך

(ת"א 44580-11-13 אנקרי נ' כהן ואח', השלום בת"א)

פסק דין מיום 15.2.17

עסקינן בתביעה כספית בגין ירידת ערך אשר נגרמה לטענת התובעים לדירותיהם בשל הקמת מבנה פיר מעלית חיצונית, בבניין הסמוך למגוריהם, ע"י הנתבעים ומבוססת על עילת מטרד והפרעה לאור השמש, בהתאם לסעיפים 44 ו 48 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] (להלן: "פקודת הנזיקין").

סעיף 44 לפקודה עוסק במצב בו אדם עושה שימוש במקרקעין שלו באופן שיש בו הפרעה לשימוש סביר במקרקעין של אחר, כאשר הוראות הסעיף אינן חלות על הפרעה לאור השמש. סעיף 48 לפקודה עוסק בחסימת אור השמש, וקובע תנאים בהם חסימה זו תהווה עוולה.

שאלת סמכות עניינית-

עלתה השאלה האם ניתן להגיש את התביעה במסגרת עוולת מטרד ליחיד מכוח דיני הנזיקין.

לטענת הנתבעים בתביעה מסוג זה, לפגיעה ישירה או עקיפה במקרקעין (בניית פיר המעלית במקרקעי הנתבעים גרמה לפגיעה במקרקעי התובעים הגובלים עימם, ובכך נגרמה חסימת נוף אור ואויר) שנפגעו עקב אישור תכנית, הסמכות נתונה בידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

סעיף 197 לחוק הינו: הסדר ייחודי המכיר בתביעה לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין, אם פגיעה ישירה ואם פגיעה עקיפה, במקרה בו הפגיעה נגרמה ע"י תכנית. הפיצויים על פגיעות אשר נגרמו ע"י רשות שלא באמצעות תכנית לא יכללו במסגרת ס' 197 לחוק. ויתבססו על דיני הנזיקין.

תנאי ראשון אם כן לתחולת סעיף 197 לחוק- הוא כי הפגיעה תהא עקב תכנית. בענייננו, עסקינן בבקשה לתוספת בנייה ביחס למבנה פיר המעלית והיתר בנייה שניתן על ידי הרשות במסגרת הקלה.

ביהמ"ש קובע כי במסגרת הגדרת המונח "תכנית" אין החוק כולל הגדרה של מתן הקלה או שימוש חורג ולכן לא קיימת עילת תביעה מכוח סעיף 197. בנוסף הפגיעה איננה עקב התכנית, אלא שהפגיעה התממשה עם הגשת הבקשה להקלה במסגרת ההיתר, ועם קבלת הבקשה להקלה.

בנוסף, נקבע כי עצם **הבחירה באופן ביצוע הבנייה** הוא אשר פוגע בשכנים המתגוררים במקרקעין הגובלים ולא התכנית עצמה. כאשר תכנית מאפשרת בנייה במגוון אפשרויות, הפגיעה עשויה להיווצר בהתאם לבחירה שנעשתה בפועל.

אמירה משמעותית של ביהמ"ש: "לא ייתכן לקבל מצב בו תהא לדיירי הבניין האפשרות לבצע שינויים בבניין מגוריהם, כשהם יבחרו באפשרות אשר אומנם נוחה להם אך פוגעת בדיירים הנמצאים על מקרקעין סמוכים, מבלי שאותם בעלי המקרקעין יזכו לקבל פיצוי בגין פגיעה זו".

לכן, נקבע כי במקרה כזה, ניתן להגיש תביעה במסגרת עוולת מטרד יחיד, מכוח דיני הנזיקין.

ונדחתה הטענה כי התובעים היו יכולים להגיש תביעה לקבלת פיצוי במסגרת הוראת סעיף 197.

נקבע סכום לפיצוי- בסך של 64,500 ₪. בצירוף הרשי הצמדה וריבית מיום 20.11.14 ועד לתשלום בפועל.

לקבלת פסק הדין המלא ניתן לפנות למשרדנו בדוא"ל office@amielaw.co.il