

בית משפט השלום בכפר סבא

29 ינואר 2021

ת"א 60901-06-17 פטישי ואח' נ' בית חסון יזמות ובניה בע"מ ואח'

לפני כב' השופטת הבכירה, רחל קרלינסקי

התובעים

1. רוני פטישי
2. שרה פטישי

נגד

הנתבעת

בית חסון יזמות ובניה בע"מ

חקיקה שאוזכרה:

[תקנות למניעת מפגעים \(רעש בלתי סביר\), תש"ן-1990: סע' 2, 9\(א\)\(3\).](#)

[פקודת הנזיקין \[נוסח חדש\]: סע' 2, 44](#)

[חוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961: סע' 2, 10\(ב\), 13](#)

פסק דין

1. מתקן מכפיל חניה שהותקן בסמוך לדירת התובעים במסגרת עבודות תמ"א 38 עומד ביסוד התביעה הכספית לפיצויים לנוכח טענת התובעים לאחריות הנתבעת להקמתו וגרימת נזקי מטרד. בין סעדי התביעה במקור נכלל גם סעד הריסת המתקן אשר נזנח במהלך בירור התביעה ובסיכומים.

רקע

2. התובעים הם בעלי דירת מגורים בת 4 חדרים בקומה הראשונה מעל הכניסה בבניין הדרומי מבין שני בניינים המרכיבים את הבית המשותף, המצויים ברחוב מולדת 4 ו-4א' בהוד השרון והידועים כגוש 6142 חלקה 304 (להלן - "הבנין"). ביום 4.4.12 חתמו התובעים,

- כחלק מדיירי הבניין, על הסכם מול הנתבעת, שהיא יזם וחברה קבלנית, ליישום תכנית חיזוק בנייני המגורים על פי תכנית תמ"א 38.
3. הנתבעת הגישה לרשות המקומית בקשה ביום 22.5.12 לחזוק 2 בנינים מפני רעידות אדמה ובהיות כל בנין בן 12 יח"ד ביקשה הנתבעת להוסיף 10 יח"ד לכל בניין ותוספת 2.5 קומות – סה"כ כ- 44 יח"ד בשני הבניינים.
4. בשנת 2013 סוכם מול דיירי הבניין כי יוספו חדרי ממ"ד לדירות הבעלים כאשר מנגד תבנה הנתבעת ארבע דירות נוספות, קרי שתי דירות נוספות בכל בניין (10 במקום 8). לאחר השינוי האמור, בוצע עדכון והתאמה של התוכניות ונוכח הוספת דירות בפרויקט נדרשו מקומות חניה נוספים. מתוך 40 מקומות חניה, 16 מוקמו במתקני חניה. בהמשך זומן התובע 1 לחתום על נספח שינויים להסכם הכולל תוספת ממ"ד והרחבה כאמור ובמסגרתה אישר כי ידוע לתובעים שכתוצאה מתוספת חדרי הממ"ד יופחת מספר מקומות החניה בבית המשותף. עוד נקבע בנספח הנ"ל מנגנון חלוקת החניות לרבות חניה לחלק מהדיירים במכפיל חניה.
5. אין חולק כי הובהר לכל דיירי הבניין המשותף שיותקנו מכפילי חניה ומפאת חוסר במקומות חניה יאלצו ארבעה דיירים לוותר על החניה תמורת פיצוי כספי. אין גם חולק שהתובעים קבלו חניה רגילה שלא במכפיל החניה. כל בעלי הדירות חתמו על ייפוי כח בלתי חוזרים בין היתר לצורך קבלת היתר בניה.
- בהמשך הועברה הבקשה להיתר לפני הגשתה לעיון נציגות הבית המשותף וביום 24.6.13 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה את הבקשה בכפוף להשלמות שנדרשו.
6. ביום 13.11.13 שלח עו"ד מרדכי שפירא, ב"כ הדיירים דאז, לנתבעת מכתב בו התריע על כוונה להקים את מכפילי החניה בצדו של הבניין הצפוני מתחת למרפסת הדירות בניגוד לתכנית שהוצגה לדיירים. הנתבעת נדרשה לחזול לאלתר מכל פעולה תכנונית ו/או פעולה לצורך קבלת היתר בניה ו/או כל פעולה אחרת בפרויקט, לרבות תיקון מסמכי הבית המשותף וכיו"ב, זאת עד לליבון העניינים והסדרת החניות על ידי הצדדים.
7. ביום 3.12.13 העבירה הנתבעת לנציגות הבית המשותף את תכנית קומת הקרקע, הכוללת את מתקן החניה נושא התביעה, ובמסגרת הודעת דוא"ל ביקשה להגיב לתכנית החניות המאושרת ע"י העירייה. הנציגות כינסה את בעלי הדירות בשני הבניינים ונציג הדיירים העביר את התכנית המעודכנת לעיון הדיירים. חלק מהדיירים הביע הסתייגויות ואילו התובעים קבלו חניית נכה ולא הועלתה הסתייגות לתכנית. ביום 29.12.13 הועברה שוב תכנית קומת הקרקע לעיון ואישור נציגות הבית המשותף (לאחר שניתן אישור יועץ התנועה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון).
- באוקטובר 2014 הוצג ע"י הנתבעת על גבי לוחות פרסום בשטח הבניין דגם המבנה כולל מתקן החניה ובהמשך וביום 2.4.15 התקבל היתר הבניה לביצוע הפרויקט.

8. ביום 5.10.15 נפגש התובע עם נציג הנתבעת והוברר לו בעקבות פנייתו פשר שינוי התכנית, או אז הודיעו התובעים למנהל האתר ונציג הנתבעת באתר כי הם מתנגדים בכל תוקף למתקן החניה.
9. לאחר שמכפיל החניה בבניין הדרומי סמוך לדירת התובעים הותקן ע"י הנתבעת, פנה התובע לייעוץ משפטי ולאורו הסתייע בבדיקת שמאי שהעריך בחוות דעתו מיום 11.6.17 את ירידת ערך הדירה לאור התקנת מכפיל החניה בשווי של 250,000 ₪. ביום 21.2.17 פנו התובעים, באמצעות בא כוחם לנתבעת ודרשו להסיר את מכפילי החניה וככל שאין אפשרות לעשות זאת לפצותם בהתאם להערכתו של שמאי מכריע או להבאת כל פתרון אחר שיהיה מקובל על התובעים לפתרון וסיום הסכסוך.
- ביום 5.3.17 השיב עו"ד מטעם הנתבעת לפניית התובעים בדחיית דרישתם להסרת מתקן החניה ופיצוי. נטען כי כל שינוי בהסכם נעשה באישור, בהסכמה ועל דעת נציגות הבעלים, בא כוח הבעלים והבעלים עצמם. עוד נטען כי הפניה הראשונה הגיעה כבר בסמוך לסיום הפרויקט ולאחר שבוצעו כבר כל עבודות ההכנה, החפירה והדיפון להתקנת מכפילי החנייה.
10. אין חולק כי ניתן היתר לקירוי מתקן מכפיל החניה, אולם הצדדים חלוקים בהיות הקירוי בשטח של 25 מ"ר, באם מדובר בחריגה מההיתר שניתן לנתבעת. לטענת התובעים במקום קירוי בשטח של 16.38 מ"ר כפי שאושר ע"י הוועדה המקומית, הנתבעת חרגה ובנתה קירוי בשטח כולל של 25 מ"ר, אם כי חריגה זו אמנם לא השפיעה על קבלת טופס 4 ביום 16.7.17.

המחלוקת

11. ארבע פלוגתאות עיקריות עומדות במחלוקת בין הצדדים ולהכרעת ביהמ"ש והן:
- א. אחריות הנתבעת להקמתו של מתקן מכפיל חניה בהינתן שהפעלתו גורמת למטרד.
 - ב. האם הוכח מטרד ופגיעה בהנאת התובעים מדירתם.
 - ג. אופי המטרד והוכחתו על פי עצמת ומפלסי הרעש הקבועים בדיון
 - ד. ככל שכל הנ"ל הוכחו – היקף הנזק והאם נגרמה ירידת ערך לדירה כתוצאה מהמטרד.

אחריות הנתבעת

12. לטענת התובעים הנתבעת אמנם הציגה את תכנית הבניה והחניה המקורית וקיבלה את הסכמתם של כלל הדיירים, אולם לאחר הגשת התכנית להיתר, משלא ניתן לנתבעת אישור ע"י יועץ התנועה מטעם וועדת התכנון והבניה החליטה על דעת עצמה לשנות את התכנית. בפועל, מעולם לא ניתנה הסכמה בפועל, לא הסכמה מדעת ולא הרשאה מצד התובעים להתקנה של מתקן החניה על ידי הנתבעת תחת מרפסתם. כמו כן הנתבעת שקבלה את אישור נציג הדיירים בלבד, לא בחנה את השפעת הקמת מתקן בסדר גודל שכזה מתחת

לחלונם של התובעים בלבד מכלל דיירי שני הבניינים, ולא לקחה בחשבון את הנזק שייגרם לתובעים. בפועל כתוצאה ממעשה זה נוצר מראה של האנגר ענק המחובר אל דירתם של התובעים עד כדי שנחשב כמקשה אחת מהמרפסת, והחוסס את מראה הרחוב, את הגינה ואף מאפשר לכל פורץ להשתמש בו כסולם על מנת להגיע אל דירתם.

עוד טענו התובעים כי הנתבעת בנתה את קירוי מכפיל החניה בניגוד להיתר בניה שניתן לה כדין ובניגוד לתביעתם המפורשת של התובעים שהתנגדו לכך באופן נחרץ והבהירו את עמדתם מול מנהל ונציג הנתבעת באתר. למרות פניותיהם הנתבעת לא פעלה למציאת פתרון הולם למטרד ולא פעלה למצוא מיקום חלופי או פתרון חניה אשר שלא פוגע בתובעים, ותחת זאת ניסתה לאחר הגשת התביעה לשפר עמדות תוך ביצוע בדיקות רעש חוזרות והתקנת משטחי גומי להשתקת הרעש, והסרתם לאחר ביצוע הבדיקה, זאת ע"מ להשיג תוצאה מטיבה בבדיקה.

13. הנתבעת ביקשה לדחות את התביעה כנגדה על כל רכיביה. לטענתה לתובעים היה ידוע כי מכפילי החניה הינם חלק בלתי נפרד מהפרויקט וללא השימוש בהם במקרה זה, לא היה הפרויקט יוצא לפועל. כמו כן מכפילים כנ"ל מותקנים כמעט בכל פרויקט תמ"א 38 שבו קיים מחסור במקומות חניה וללא שימוש בהם, לא ניתן לממש תועלתה של תכנית תמ"א 38.

הבקשה להיתר בניה הוגשה רק לאחר שהועברה לעיון בעלי הדירות, כולל התובעים, בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם בין הצדדים. לאחר המצאת התוכנית לנציגות הבעלים, כינסה הנציגות את בעלי הדירות בשני הבניינים וכל בניין ישב עם הנציג שלו. חלק מבעלי הדירות העלו בפני נציגות הבית המשותף הסתייגות לגבי תכנית הבקשה להיתר, במיוחד לגבי חלוקת החניות והמחסנים בין בעלי הדירות לבין עצמם. אולם התובעים לא הביעו כל הסתייגות או התנגדות לתוכנית בה מסומנות החניות במתקני החניה באופן ברור ומפורש, למעט דרישתם לקבל חניית נכה. כך לא התנגדו לתוכנית הבקשה להיתר שכללה את מתקן החניה, לא התנגדו גם לאחר הגשתה לוועדה המקומית לתכנון ובניה, בהתאם לזכותם על פי דין ואף לא לאחר החלטת הוועדה המקומית לאשר את הפרויקט בכפוף לתנאים ולדרישות הוועדה. משכך, בהעדר הסתייגות מתוכנית הבקשה להיתר, שהועברה לעיונם טרם הגשתה, מנועים התובעים מלהגיש את התביעה כלפי הנתבעת.

כמו כן הנתבעת בחנה מספר אפשרויות תכנוניות שונות של קומת הקרקע והסדרי החניה השונים. בכולם היה צורך לעשות שימוש בלפחות 6 מתקני חניה. חלק מהתוכניות לא אושרו מבחינה הנדסית על ידי הוועדה או יועץ התנועה של העירייה או לא עמדו בתקן של מרחבי התמרון הנדרשים. בסופו של דבר אישר יועץ התנועה של העירייה את התוכנית שהועברה לעיון בעלי הדירות ותוכנית זו היא שקיבלה את אישור הוועדה. כך גם היתר הבניה שניתן ביום 2.4.15, שתואם את התוכנית שהוצגה לבעלי הדירות ואושרה על ידי הנציגות ובהתאם להוראות ההסכם. הנתבעת הדגישה כי מתקן החניה עומד בדרישות התקן הישראלי והתקן האירופי.

14. כאמור לעיל עיקר טענתם העובדתית של התובעים מבוססת על מחדל הנתבעת למסירת הודעה על כוונה להצבת מכפיל חניה ליד מרפסת דירתם והמטרד שנגרם בעטיו.

התובע העיד כי כשפנה אל נציג הנתבעת, קבל על השינוי והתריע על אודות נזק שיכול ויגרם כתוצאה מהצטברות גזים ופיח, נענה ע"י נציג הנתבעת שלא מתלווה לפעילות מכפיל החניה כל רעש שכן הותקן בתוך מבנה סגור ושעליו יוכל אף לשים צמחיה. בעדותו הודה כי הובהר לו ולכל הדיירים כי יותקנו מכפילי חניה לטובת הדיירים, שכן אין די חניות לכולם וכי 4 דיירים יאלצו לוותר על חניה תמורת פיצוי כספי. אולם לשיטתו הנתבעת לא פנתה אליו או למי מהדיירים בהודעה על כוונה לשנות את מיקום החניות או כי דחתה את התכנית המקורית. למעשה הדבר נודע לו רק לקראת אוקטובר 2014 שאז פנה לנציג הנתבעת ונפגש עמו ב 5.10.15, ורק אז הובהר לו לראשונה כי בדעת הנתבעת להקים 8 מכפילי חניה מתחת ומול מרפסת ביתו. למעשה החתימה על שינוי התכנית נעשה באמצעות ייפוי הכח שניתן על ידי התובעים בזמנו כשתכנית החניה המקורית הייתה שונה לחלוטין.

15. הנתבעת הציגה גרסה שונה בנוגע למידע שנמסר לתובעים.

עד ההגנה מר לחיאני, בעל דירה בבניין, ששימש ביחד עם אחר כנציגות הבית המשותף החל משלבי המו"מ מול הנתבעת, הצהיר כי הנתבעת העבירה את התכנית לפני הגשת הבקשה להיתר בנייה לוועדה המקומית, אל נציגות הבית המשותף לעיון הבעלים ולאישורם. הוא העיד כי התקיימו מספר ישיבות בנוכחות כל הדיירים של הבניין, כאשר הישיבה הראשונה נועדה כדי להבהיר שלא כלם יקבלו חניה לצורך השאלה באם מאשרים את הפרויקט. בפועל הייתה שקיפות מלאה כלפי הדיירים לכל צעד שנעשה. הוא שניהל את נושא החניות והציע לדיירים על דעת הנתבעת, שיינתן פיצוי לאלה שלא יקבלו חניה. כל דייר קיבל מחסן ולאחר מכן הסבו מקלט למחסנים לאלו שלא קיבלו חניה. כמו כן הסביר כי בשלב הנוסף הובן שנכפו על הנתבעת מספר חניות ולכן לא יוכלו כל הדיירים לקבל חניות, ואז עלה נושא המכפילים. הדיירים שאלו שאלות, כמו מי יתחזק את המתקן, האם יהיו רעשים והמיקום שלהם. הכל שוקף לדיירים והדבר היה ברור לכולם. העד הוסיף והעיד כי לא היה מצב שהתובעים לא ידעו שעומד לקום מבנה שבתוכו מתקן מכפיל. ההסבר ניתן לכל הדיירים והם אף נדרשו לשתי חתימות, פעם אחת על ההסכם ופעם השניה על חלוקת החניות והמכפילים. לדבריו (עמ' 37 לפר'): :

”ש. אתם הסברתם לתובע?

ת. חד משמעית, אפילו עם תצלומים של הדמיה, איפה זה עומד ואיך

זה נראה.”

עוד הטעים כי הוא עצמו היה חשוף לכל מיני שאלות וטענות של הדיירים ואילו את התובעים הטרידה דרישה יחידה לקבלת חנית נכה כוללת נגישות. בתהליך בניית הפרויקט לא נשמעה כל טענה מהם לגבי מיקום המבנה ורק לאחר שהבניה הסתיימה רק אז העלה התובע 1 טענה בעניין.

ניר דורני ששימש כמנהל הנתבעת טען נחרצות כי ללא שימוש במתקני חניה, בפרויקט לא היה הפרויקט יוצא לפועל ואין התובע בעל דירה יחיד שבסמוך לה בוצע מכפיל חניה שממילא בוצע על פי היתר ודומה לאחרים שכמותו בבניינים אחרים. עוד העיד כי הנתבעת

פעלה בשקיפות מלאה, העבירה את התכנית לנציגות הדיירים שכינסה את בעלי הדירות בשני הבניינים ודיירי כל בנין ישבו עם הנציג שלו. הנציגים הנ"ל העבירו את התכנית המעודכנת בה מסומנות באופן ברור החניות שהן חניות במתקן החניה. התובעים מצדם לא הביעו כל הסתייגות לעומת אחרים למעט דירתם לקבל חניה נכה. כך לא התנגדו לתכנית הבקשה להיתר, בעת הצגתה לדיירים, כך לא התנגדו לאחר הגשת הבקשה להיתר לוועדה המקומית לתכנון ובניה, ולא הביעו התנגדות בסמוך לביצוע העבודות כשתוכנית קומת הקרקע הייתה ידועה להם. זאת ועוד ועדת הערר שדנה בהתנגדויות דחתה אותן ולא מצאה כי מדובר בחסימת נוף או כזו המקנה לדייר זכות למניעת הבניה לחזוק המבנה. למעשה הפניה הראשונה אל הנתבעת בהקשר למכפיל החניה נעשתה ע"י התובעים רק ב- 21.2.17 בסמוך לפני גמר הפרויקט.

בעדותו אישר נציג הנתבעת כי תחילה הוצגה לדיירים תכנית מקורית וזו לא אושרה. אולם התכנית שונתה עם הוספת ממ"דים ותוספת דירות. לא זו אף זו כשנה לפני התחלת הפרויקט הוצב שלט על הבניין להדגמת התכנית. לאחר שינויה שוחח עם בנו של התובע ומסר לו הסברים במספר פגישות אפילו טרם תחילת הבנייה, ואף התכנית הוצגה לו והוסברה. האחרון אף העלה הצעה לא אפשרית כי יותקנו ע"י הנתבעת מדרגות מממפרסת התובעים על מנת לעלות על גג מכפיל החניה.

16. לאחר הצגת עדויות הצדדים ניתן לקבע כי דין טענת התובעים כנגד עצם התקנת מכפיל החניה במקום בו הותקן ע"י הנתבעת להידחות. על הערך המוסף שיש לאישור תכנית תמ"א 38 עמד ביהמ"ש העליון בעע"מ [7381/15](#) ש.זורפברגר נ' אברהם עודד (1.1.16) בהסבירו:

"התמריצים הכלכליים וההקלות התכנוניות, אשר מוענקות במסגרת תמ"א 38, יוצרות, לעיתים קרובות, התנגשות ברורה עם ההסדרים התכנוניים החלים על מקרקעין מסוימים, בשל האפשרות הניתנת במסגרת תמ"א 38 לחריגה מתוכניות, אשר חלות על הקרקע. בנוסף להיבט התכנוני, עלולה להיגרם פגיעה, בעקבות מתן היתר הבניה בהתאם להוראות תמ"א 38, לאינטרס הפרטי של דיירים המתנגדים לבקשה להיתר. ואולם, במציאות הקיימת במדינת ישראל, ישנה חשיבות עצומה בהוצאתה לפועל של תמ"א 38, בכדי להתמודד עם הסיכון להתרחשותה של רעידת אדמה, ובאותה הזדמנות לתרום להתחדשות העירונית ולתוספת יחידות דיור, בעיקר באזורי הביקוש. לכך יש להוסיף את היתרונות הנוספים לדיירי הבניין, אשר גלומים ביישומה של תמ"א 38, כפי שנסקרו לעיל. למותר הוא לציין, כי במדרג התכנוני, המדובר בתוכנית מתאר ארצית שהיא גבוהה בהיררכיה, מכל תוכנית מתאר אחרת, מקומית או מחוזית.. כך הוא הדבר גם לגבי תמ"א 38, הקובעת בסעיף 6.1, כי היא "גוברת על כל התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת".

.....עולה מן המקובץ, כי האינטרס המוגן על ידי תמ"א 38 אינו האינטרס הפרטי של בעלי הדירות להשיא את רווחיהם ולשפר את מצב דירותיהם, אלא שמדובר באינטרס ציבורי להיערכות נאותה לתרחיש של רעידת אדמה. עניינם של בעלי הדירות בשיפור מצבם, באמצעות הענקת התמריצים הכלכליים ליזם, אינו חלק מתכליתה של תמ"א 38, אלא הוא פועל יוצא של האינטרס הציבורי לחיזוק המבנים, ומדובר באמצעי בלבד להשגת מטרה זו."

גם ברע"א 1002/14 דב שומרוני נ' אוהד קופמן ואח' (9.7.14) נאמר:

"הוצאה לפועל של תוכנית חיזוק מבנים לפי תמ"א 38 אינה יכולה להיבחן רק מן הפרספקטיבה של פגיעה בזכויות הקניין של בעלי הדירות, אלא גם מן הפרספקטיבה של העצמת זכויות הקניין שלהם"

הדברים הנ"ל נאמרו אמנם בהקשרים התכנוניים, אולם יש בהם להשליך על הפרספקטיבה של מידת ההגנה על האינטרס האישי במסגרת התכנית הנ"ל.

17. התובע בחקירתו לא הצליח להפגין בקיאות בפרטי התכנית המקורית או זו שאושרה, ובסופו של דבר הודה באופן ברור כי נציגות הדיירים טיפלה בכך ללא מעורבות אישית שלו. הגם שהיה לו קשה להיזכר בפרטי אסיפה שכונסה למטרת חלוקת החניות, העיד כי לא היה נוכח בכל הפגישות בשל מחלתו. באשר לפניות המתריעות על התנגדותו להתקנת המתקן הודה כי מכתב ב"כ הדיירים התייחס לבנית מתקנים בבניין הצפוני שאינו קשור אליו. זאת ועוד, התובע הודה כי תשובות הנתבעת לפניותיו לא היו מענה מספק עת שנאמר לו כי הקמת הפרויקט מותנית בהקמת המכפילים, ולמרות מענה זה אישר כי לא פעל לעיכוב ביצוע העבודות בדרך כלשהי, וזאת לדבריו מתוך תמימות והסתמכותו על ההנחה כי בשל התנגדותו הוורבלית תסדיר הנתבעת את העניין. למעשה אין חולק שהתובע לא פנה במועד לבקשת סעד משפטי ואף לא התריע בפני הוועדה המקומית על אישור הקמת מכפילי החניה. לדבריו מיעוץ משפטי שקיבל הבין כי אחר את המועד לפניה לוועדה משום שההתנגדויות נדונו כבר ונדחו. הרושם שהותיר וכפי שהביע בעדותו היה, שהתובע מונע מתחושת קיפוח בעיקר סובייקטיבית למול דיירים אחרים בשני הבניינים. ברם הודה בחקירתו שהיו עוד דיירים במצב דומה בבניין הצפוני, אם כי לדבריו הם פוצו בתמורה נגדית של מחסנים ופיצוי כספי. גם בעניין זה הודה כי חלוקת תמורות אלו התבססו על הסכמה לתשלומי איזון בין דיירים שקיבלו חניות לאלו שלא קיבלו כלל. יוטעם כי אין בפי התובעים טענה לטעות או הטעיה. כמו כן קשה להלום כיצד מבקשים התובעים לייחס לנתבעת העדר גילוי שעה שהסמיכו ידיה של הנציגות לטפל בשמם בביצוע התכנית ולא הוכח כי זו לא הייתה מיודעת בכל הפרטים או כי לא מסרה אותם לשלוחיה במסגרת תפקידה.

אמת, נציג הנתבעת לא העיד עדות קוהרנטית ובחלק מעדותו לא דייק, אולם עדות נציג הדיירים מטעם ההגנה, לא הופרכה בנוגע להעברת המידע הרלבנטי לדיירי הבניין בכל הקשור למכפילי החניה. יתר על כן התובעים בהתנהגותם לא פעלו מבעוד מועד בנוגע להפרת ההסכם שהם מייחסים לנתבעת ועל כן תפעל הימנעות זו לחובתם.

לא מן הנמנע שלו נקטו התובעים בהליך משפטי במועד, יכלו כנראה להקטין את הנזק שנגרם להם. עם זאת אין בכך כדי לגרע מסעוד משפטי ככל שיגיע להם, גם כשהמעשה עשוי

[ראה על התועלת בנקיטת הליך משפטי בנסיבות דומות, עש"א (ת"א) 7187-10-19 ילין נ' אורי גורן (27.4.20) לו היו התובעים פועלים בזמן]

מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, אין חולק שעל הנתבעת היה לספק לתובעים שכנות למתקן מכפיל חניה כנ"ל שאינו גורם למטרד. גם אם התובעים לא טענו לתניה מכללא הקיימת בהסכם שבין הצדדים, הוכח כי הנתבעת הכירה בתניה כנ"ל שעה שניסתה אף לשיטתה, להטיב מצבם של התובעים בהתקנת קירווי למתקן.

מכפיל חניה - האמנם מטרד?

18. מכפיל החניה הוא למעשה מתקן שנועד ל 6 מקומות חניה בשלשה מכפילים (מכפיל חניה כפול דו קומתי ל 4 כלי רכב ומכפיל חניה בודד דו קומתי לשני כלי רכב), ובנוי פרפילי פלדה חלולים.

פיר האוורור של מתקני החניה עובר בין מרפסת התובעים לבין קיר הממ"ד שהוסף בדירתם.

המתקן הוצב בחזית הבניין ברחוב מולדת 4 ללא מרחק מכלל החלונות הדרומיים מזרחיים של הדירה הנ"ל. מכפילי החנייה מקורים בגג מברזל מעל קונסטרוקציית פלדה עליו נמרח חומר צימנטי בשטח כ-25 מטר.

רוב שעות היום כלי רכב חונה על פני הקרקע וכלי הרכב השני חונה במתקן מתחת לפני הקרקע. מתקן החניה עולה רק לצורך הוצאת מכונית שנמצאת מתחת לפני הקרקע. גם כאשר המתקן עולה גובהו לא עובר את גובה רצפת דירת התובעים.

19. התובעים טוענים למטרד המבוסס על רעש.

הנתבעת מנגד שוללת מכל מקום את שם התואר "מטרד" למכפיל החניה. לטענתה כאמור מתקן כנ"ל הותקן בעשרות פרוייטים של תכנית תמ"א ואינו מהווה מטרד רעש, ריח או אחר. לראיה, גם וועדת הערר המחוזית שדנה במסגרת ערר (189/13) בנושא, דחתה את הטענה כי יש במתקני החניה סיכוי לגרימת מטרד וקבעה כי עצם השימוש בהם הוא שימוש נכון ואינו יוצר מטרד רעש חריג.

על פי חו"ד מומחה האקוסטיקה מר צחי פרידמן מטעם התביעה מדובר ברעש מטריד שמקורו בהפעלת מכפילי החניה, העומד בהגדרת הדין לרעש בלתי סביר ושאינו רעש תחבורה. למעשה הרעש נוצר בעת עליית כלי רכב על משטח החנייה של המכפיל כתוצאה

משיטת הבנייה וחמרי המבנה שבהם נעשה שימוש. גם שמאי התביעה מר שם טוב שביקר בדירה קבע כי הפעלת המתקן גוררת מטרדי רעש, פיח ולכלוך לאורך כל שעות היממה.

מומחה האקוסטיקה מטעם הנתבעת מר יניב לובר לא שלל קיומו של רעש, אם כי לשיטתו אין מדובר ברעש בלתי סביר משום שבנוסף למפלס הרעש הנפלס מהמתקן, כאשר רכב עולה עליו, ניתן למצא רעש הבוקע מהרכב עצמו ומנסיעתו לפני העלייה על המתקן. שמאי הנתבעת השמאי רועי בלייר הודה כבר בחוות דעתו כי לפחות המכפיל הדרומי ובו מקום ל-4 חניות מרעיש. אולם לשיטתו הדבר נבע מתחזוקה לקויה ומכל מקום הוא ניתן לתיקון. הוא אישר כי נערך ביקור נוסף בדירה ולשיטתו בוצעו תיקונים למניעת הרעש הכוללים בין היתר התקנת גומיות לצורך מניעת הרעש בזמן עליית הרכב על מתקן החנייה ותיקון במערכת העלייה וההורדה של המכפיל לעניין רעש החריקה בזמן הפעלת המכפיל. הבדיקה לאחר התיקונים הביאה לדידו למסקנה כי לא קיים רעש מעל המותר.

נראה כי גם נציג הנתבעת, העד מר דורני, הודה בעדותו (עמ' 28 לפר'): :

"איך אתה יודע שאין רעש?

יש בדיקות. זה רעש סביר, לא חריג."

יתר על כן העד גם הודה כי ניסה לפעול להפחתת הרעש באמצעות קירוי המתקן. לפיכך, מבלי לקבע בשלב זה מסמרות, נראה שיש יסוד לטענת התובעים שמכפיל החנייה מעיב על איכות חייהם. מובן שאין די בקביעה זו כדי ליצור זכאות לפיצוי מבלי שיקוימו תנאי הסף הקבועים בדין.

אפיון המטרד ועצמתו

20. מומחה התביעה בתחום האקוסטיקה קבע כי מופע הרעש בבדיקתו הוא קצר והטרדה נוצרת מעלית רכב על משטח מכפיל החנייה והעלאת המשטח של מכפיל החנייה כלפי מעלה. המטרד מתמשך מכיוון שההטרדה חוזרת על עצמה לאורך כל היום ובשעות הלילה בזמנים שונים כשרמות הרעש שנמדדו גבוהות ב- 11 דציבל מעל רעש הרקע בחלון פתוח. יתר על כן מכיוון שבשעות הלילה הקטנות רמת רעשי הרקע נמוכה יותר, הופך המטרד מהפעלת מכפיל החנייה לדומיננטי ביותר. מסקנתו הייתה כי הפעלתו של מכפיל החנייה גורמת לרעש בלתי סביר שלא לצורך, אשר בוקע אל דירת התובעים באופן הגורם למטרד רעש מהותי, בלתי סביר ומתמשך, בהיות מפלסי הרעש שנמדדו חורגים מהאמור בתקנות. בעת הבדיקה שערך הושתקו לדבריו כל מקורות הרעש בדירה בתהליך הדגמתי שכלל העלאה והורדה של מכפיל החנייה וכניסה ויציאה של רכב אל מכפיל החנייה וממנו.

לדבריו ערך את הבדיקה לפי המקום שחשב שבו תהא תוצאה אופטימאלית, ולא כפי שהתקנות מורות שיש לערוך את המדידה במרכז החדר. את הקביעה שרעש המנוע נבלע ברעש שנוצר מעליית רכב על המתקן, הסביר שמבדיקתו במקום נוכח כי אין שומעים רעש

של הרכב שעלה על המתקן הן משום שיש מעליו רמפה ורכב נוסף החונה לעיתים מעליו, אולם שומעים את הנקישות שנוצרות מעצם העלייה של הרכב העולה על המתקן ורעש זה יותר דומיננטי. כאשר ראה שאין במתקן חלקי בידוד אקוסטי, קבע שהרעש נוצר כתוצאה משיטת הבניה.

המומחה הודה כי רמת המינוע באזור הדירה הוא של רמת רקע רעש גבוהה משום שעוברות בכביש הסמוך הרבה מכוניות. עם זאת רמת המינוע יורדת בלילה והבדיקה מצביעה על תוצאה של עליית הרעש בשעות אלו.

אניג' יניב לורבר, מומחה האקוסטיקה מטעם ההגנה, ציין בחוות דעתו כי הבדיקה נעשתה לפי הנחיות [התקנות למניעת מפגעים \(רעש בלתי סביר\)](#) התש"ן 1990 (להלן: "תקנות הרעש") המדידה בוצעה בשעות הלילה בהן הקריטריון מחמיר יותר ורעש הרקע נמוך יותר בשני חדרים בדירת התובעים הסמוכים למקור הקול.

מסקנתו הייתה שמפלסי הקול שהתקבלו לאחר שקלול עם רעשי רקע, עומדים בדרישות תקנות הרעש מכיוון שלא עלו על 45 דציבל (מלבד בדיקה אחת). מדידה זו הולמת לדידו את האמור בתקנות הנ"ל הקובעות כי בשעות יום מעל 9 שעות מותר עד 50 דציבל, בשעות לילה קרי לאחר השעה 22:00 עד 10 דקות מותר עד 50 דציבל, באשר למשכי הזמן ציין כי בשעות לילה בין 10 דקות ל-20 דקות מותר עד 45 דציבל, ואילו מעל חצי שעה מותר עד 40 דציבל. לדבריו למרות שהמתקן פועל פחות מ-10 דקות בדק ולא נמצאה חריגה מעל 45 דציבל.

לשיטתו מדידת עליית הרכב על מכפילי החניה אינה יכולה להיכלל תחת הגדרת התקנות כ-"רעש בלתי סביר" משום שבנוסף למפלס הרעש הנפלט מהמתקן, הרכב מייצר רעש כאשר הוא עולה על המתקן. מכשיר המדידה מקליט גם את הרעש הבוקע מהרכב עצמו ומנסיעתו לפני העלייה על המתקן ותוך כדי העלייה ורעשים אחרונים אלו אינם נופלים בהגדרה הנ"ל. בתקנות למניעת מפגעים מצוין במפורש כי הוראות [תקנה 2](#), המגדירה מהו רעש בלתי סביר, לא תחולנה על רעש שמקורו בכלי רכב (תקנה [9\(א\)\(3\)](#)). לפיכך מדידת רעש תוך כדי עליית כלי רכב על המכפיל אינה עונה על ההגדרה של רעש בלתי סביר, ואינה רלוונטית לעניין חוות דעת זו.

המומחה העיד כי ביצע שתי בדיקות במקום. הראשונה (ביום 8.5.18) בטרם ביצוע תיקונים שנדרשו לאור רמת הרעש ע"י הנתבעת והשניה (ביום 27.6.18) לאחר התיקונים. עוד אישר כי קיים הפרש משמעותי בין רעש הרקע הקיים כשהרכב מחוץ למתקן לבין כשהרכב מצוי על המתקן שאז מתווסף גם הרעש מהרכב עצמו. אולם יש להדגיש כי רעש הנובע מכלי רכב אינו נחשב כמקור על פי התקנות לרעש, ולכן הבדיקה הנכונה תבצע כששום רעש רקע בדירה או סמוך לה אמור לפעול.

המישור המשפטי

21. [סעיף 44 לפקודת הנוזיקין](#) [נוסח חדש] שעניינו מטרד ליחיד קובע כדלקמן:

"(א) מיטרד ליחיד הוא כשאדם מתנהג בעצמו או מנהל את עסקו או משתמש במקרקעין התפוששים 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.

הקביעה האם קיים מיטרד ליחיד תהא על פי מבחן האדם הסביר. ראינו כי לא מיוחסת לנתבעת פעילות אקטיבית שגורמת למטרד, אלא נטען כי היא אחראית להיווצרותו כתוצאה ממעשה או מחדל מטעמה במסגרת חובת זהירות של מתקשר חוזי.

בהיקש מפקס הדין המנחה [ע"א 44/76 אתא חברה לטכסטיל בע"מ נ' זאב שוורץ, פ"ד ל\(3\) 794, 785 \(1973\)](#) בו נקבעו אמות המידה לבחינת קיומו של מיטרד ליחיד, נלמד כי המבחן אינו כמותי אלא כולל מרכיבים מהותיים, כמו סוג הפגיעה, יחסיותה וסבירותה, כנאמר :

"שני מאפיינים של מהות הפרעה, בה אנו דנים, עולים מנוסחה של הוראת החוק, ראשית, זו חייבת להיות מוחשית ולא קלת-ערך, מהותית ולא חולפת. לענין הפרעה חולפת אך מובן הוא כי החשיבות של יסוד הזמן נמצאת ביחס הפוך לחוזק הפרעה, היינו במידה וגדלה עצמתה של הפרעה, קטנה החשיבות היחסית של זמניותה של התופעה, זאת ועוד, בייחוד כאשר נגרם נזק ממשי, הרי אין חשיבות לכך שהפגיעה היתה חולפת כי לגבי מי שנפגע, למשל, על-ידי אבן הנופלת מבנין, אין נחמה בכך שהמדובר באירוע חד-פעמי וחולף.

שנית, מידתה של הפרעה, כממשית או כקלת-ערך, נמדדת על-פי אמת-המידה של הזכות של הנפגע לשימוש סביר במקרקעין ושל ההנאה הסבירה מהם, בהתחשב עם מקומם וטיבם, אין בפנינו איפוא אמת-מידה אבסולוטית הישימה בכל אתר ובכל עת, אלא עלינו להציג זה לצד זה את מידת הפרעה (הממשית) ואת זכות השימוש וההנאה הסבירים של התובע והנפגע ולקבוע מה סביר בנסיבות המקום והזמן, בחינתה של הסבירות נעשית על-פי אמת-מידה אובייקטיבית, היינו על-ידי ההערכה של מהותה.....טיב הנכסים והשימוש שנעשה בהם, הסביבה בה הם מצויים והחברה השוכנת בה - כל אלה הם גורמים בעלי חשיבות הקובעים את השימוש האפשרי בנכסים וההנאה שאפשר להפיק מהם. אך מובן הוא כי האינטרסים של המחזיקים במקרקעין, השוכנים זה לצד זה, אינם זהים בהכרח, גם כאשר כל אחד מהם אינו חורג מן השימושים המותרים, מתחייבת על-כן מעין התאמה ואף פשרה - המותירה

מקום לפעול של כל צד, ובלבד שאינו חורג מעבר לסביר ואינו מגיע כדי "הפרעה ממשית" ... "

22. זאת ועוד, על מנת לבחון את יסודות המטרד, יש לבחון שלושה מרכיבים:
- צורת התנהגותו או פעילותו של הנתבע.
 - מהות האינטרס של התובעים (הנאה סבירה מהמקרקעין תוך איזון אינטרסים בין הצדדים).
 - מהות הפגיעה באינטרס המוגן (הוכחת הפרעה של ממש)
- [ראה ע"א 1004/89 יוסף נעים נ' חבוב יחזקאל (13.6.93)]

תנאי נוסף הקבוע בסעיף 44 הנ"ל, לפסיקת פיצוי בגין מטרד ליחיד הוא גרימת נזק. המונח נזק מוגדר [בסעיף 2 לפקודת הנזיקין](#) כ:

"נזק" – אבדן חיים, אבדן נכס, נוחות, רווחה גופנית או שם-טוב, או חיסור מהם, וכל אבדן או חיסור כיוצאים באלה;

הפרשות שניתנה להגדרת נזק לעיל היא רחבה וכוללת את כל סוגי הנזק. היא משתרעת הן על נזק פיסי והן על נזק כספי, הן על פגיעה בתחושות גופניות ונוחות, שיש להן ביטוי פיסי, והן על פגיעה בתחושות גופניות ונוחות, שאין להן ביטוי פיסי.

[ראה ע"א 1081/00 אבנעל חברה להפצה בע"מ נ' מדינת ישראל (17.1.05)]

[סעיף 44](#) מציב איפוא את ההפרעה לנפגע גם בהקשר להפרעה לאינטרס במקרקעין כמו בגין מטרד הגורם לירידת ערך המקרקעין ולא רק לעצם ההטרדה עצמה.

23. באשר למהות הפגיעה -הדרישה הקבועה [בסעיף 44](#) לפקני"ז כוללת שלשה מושגי שסתום קרי, ההפרעה צריכה להיות הפרעה "של ממש", לשימוש או הנאה "סבירים" ובהתחשב במיקומם וטיבם וזאת מבלי ליתר את בחינת מהות הפעילות וחוקיותה. מכאן נגזר הצורך באיזון האינטרסים וכך גם במקרה שבו צומחת תועלת מהפעילות המטרדה, דהיינו גם במקרה כנ"ל ככל שהפגיעה היא חמורה יותר, לא יהיה מקום לתת משקל גבוה לתועלת הפעילות והיא עדיין עשויה להיחשב כמטרד.

זאת ועוד, גם כאשר התועלת מהפעילות מתפזרת בין ציבור רחב של אנשים והנתבע נקט אמצעים להפחתת ההפרעה למינימום, יהיה בית המשפט מוסמך שלא להפסיק את הפעילות ולפצות את בעל המקרקעין ככל שנגרם לו נזק ממון.

[ראה ע"א 3464/05 פז חברה נפט בע"מ נ מ"י (12.7.06)]

24. המטרד הנטען כאמור הוא רעש בלתי סביר.

בהינתן עילת תביעה לפיצויים בגין מטרד מסוג רעש בסיסה החקיקתי מלבד [פקודת הנזיקין](#) הוא [חוק למניעת מפגעים](#), התשכ"א – 1961 (להלן -[החוק למניעת מפגעים](#)).

[סעיף 2 לחוק הנ"ל מורה](#) :

"לא יגרום אדם לרעש חזק או בלתי סביר, מכל מקור שהוא, אם הוא מפריע, או עשוי להפריע, לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים ושבים."

על פי [סעיף 13 לחוק דין הפרת הוראותיו כדין מטריד ליחיד לפי פקודת הנזיקין](#).
ודוק, בעניננו כאמור לא מיוחסת לנתבעת גרימת המטרד אלא הצבת מתקן הגורם למטרד במסגרת התקשרות חוזית.

[החוק למניעת מפגעים](#) מתווה את הדרך הראייתית להוכחתו של המטרד בקביעת חזקה הניתנת לסתירה על פיה בקיומו של מפגע שנקבע כחזק או כבלתי סביר בתקנות, מתקיימת הפרעה לאדם המצוי בקרבת מקום. עם זאת [סעיף 10\(ב\)](#) מקים הגנה לנתבע שהוכיח כי מילא אחר ההוראות שנקבעו כצעדים למניעת הפרה על פי התקנות.
דרך ההוכחה המקובלת היא בהגשת חו"ד מומחה, אולם אין זו הדרך היחידה להוכחת רעש חזק או בלתי סביר, אם כי אין ספק שהחוק ותקנותיו קבעו אמצעי עזר ראייתיים המקלים על הצדדים לקבע אם בוצעה עוולה או נעברה עבירה בהתאמה.
[ראה [ע"פ 151/84 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' פנחס פרשט, פ"ד לט \(3\) 1, 5 \(1985\)](#)]

25. ראינו שסעיף [2 הנ"ל](#) מציע שתי אפשרויות עליהן יכול הטוען למפגע מסוג רעש להתבסס והן "רעש חזק" או "רעש בלתי סביר".
תקנות הרעש מגדירות מהו רעש בלתי סביר במונחי עצמה ומפלסי הרעש המותר. רעש סביר הוא כאשר הרעש מותאם מבחינת הימשכותו ומבחינת סוג האזור בערכים כמפורט בתוספת. התקנות קובעת גם נוסחה לחישוב מפלס רעש שווה ערך בהתחשב בתרומת רעש הרקע. סוג הרעש האחרון מוגדר "כרעש הנגרם על ידי סך כל מקורות הרעש המצויים בסביבה למעט מקור הרעש".
לפיכך ככל שמפלס הרעש עולה על המותר יקבע כי מדובר ברעש בלתי סביר לצרכי החוק והתקיימותה של עוולת המטרד.
ודוק התקנות אינן חלות על רעש שמקורו בכלי רכב.

26. שני מומחי הצדדים ערכו את המדידות על פי המדדים האובייקטיביים בתקנות הרעש ובחנו את מפלסי הרעש בהתחשב במועד הרעש (שעות יום או לילה), משך הרעש, והמקום בו הוא נשמע.
הפער בין הקביעות בחוות הדעת השונות התייחס לנתונים שהתקבלו במדידות שבוצעו, אם כי מומחה התביעה לא בדק את הרעש לאחר שהותקנו גומיות להפחתת הרעש, ואילו מומחה ההגנה ביצע בדיקה שניה לאחר שבוצע תיקון במתקן. ודוק הפערים אינם משמעותיים וגם מומחה ההגנה הודה בהגינותו כי התיקון הנ"ל שבוצע לא הביא לשינוי משמעותי.

המסקנה מכל הראיות שהוצגו היא שהוכח רעש לפרקים, מצומצם לשעות הלילה שגורם לאי נוחות שהמשכה תלוי בהיקף הפעלת המכפיל בשעות הני"ל. אינני מתעלמת מחשיבותם ויעילותם של מכפילי החניה לכלל דיירי שני הבניינים אך אין בכך מלהפחית באופן מלא מנזק ככל שנגרם, לתובעים.

לאור המסקנה דלעיל, אין צורך להידרש לטענות בעניין עוולת הפרה חקוקה בנוגע להתקנת הקירוי למכפיל החניה משנועד ללא ספק להפחתת הרעש שנגרם מהפעלתו.

הנזק

27. במסגרת הנזק הנתבע בכתב התביעה נכלל נזק לא ממוני ונזק בגין ירידת ערך. אני סבורה כי עלה בידי התובעים להוכיח רק נזק לא ממוני, היות ששאלת גרימתה של ירידת ערך תבחן בהקשר למטרד בלבד ולא בנוגע לעצם הפרת הסכם ההתקשרות.
28. באשר לירידת ערך הדירה מנה התובע שני היבטים; אחד, מטרד הרעש והשני הפגיעה בנוף. המחלוקת תוכרע בפריזמה ההשבחה שחלה בדירה כתוצאה מביצוע תכנית התמ"א. הנתבעת הדגישה את עליית ערך דירת התובעים כתוצאה מהפרויקט שבמסגרתו שונה שטח הדירה משטח של 59 מ"ר ל- 97 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של 12 מ"ר. ולטענתה מכפיל החניה לא גרם לירידת ערך, ההיפך הוא הנכון. מסקנה זו תאמה גם את קביעת הוועדה המחוזית של מחוז מרכז, (במסגרת [ע"ר 189/13](#) שהוגש ע"י שכן המתגורר בבניין הסמוך) שקבעה בהחלטתה (מיום 9.9.13) כי עצם השימוש במתקני חניה ובלבד שהינם מתקנים תת-קרקעיים אשר אינם יוצרים הפרעה נוספת בנוף, הינו שימוש נכון ואין המדובר ביצירת מטרד רעש חריג או אחר. בנוסף, מכפיל החניה לא חוסם את הנוף שכן הוא אינו עולה מעבר לקו הרצפה של מרפסת התובעים. בעניין זה קבעה וועדת הערר המחוזית בהליך הנזכר לעיל, כי פלוני המתגורר בעיר אינו בעל זכות קנויה לנוף בלתי מוגבל מביתו ומכל מקום, לא מדובר בזכות השקולה כנגד האינטרס הציבורי בחיזוק מבנים על פי תמ"א 38. זאת ועוד, דירת התובעים לא כללה מרפסת טרם השיפוץ. הדירה לא השקיפה "לנוף יפה ולגינה" אלא לחניון הבניין הישן ולכביש ברחוב מולדת. גם אם לא היה מותקן מתקן חניה הייתה דירת התובעים צופה אל עבר המכונניות שהיו חונות בחניון מתחתיה.
29. הצדדים הגישו חו"ד מומחים שהיו גם כן חלוקים במסקנותיהם. מומחה התביעה השמאי ראובן שם טוב ביצע את השומה על פי שיטת ההשוואה ובהתחשב במספר גורמים המשפיעים לדבריו על שווי הדירה בעיני הרוכש הסביר הפוטנציאלי. המומחה הודה כי הדירה מצוייה בבניין הבנוי בבנייה רוויה, אולם מכפיל החניה הותקן על שטח ששימש כחצר הבניין והיווה גינה שקטה. במצב הקודם טרם ביצע הפרויקט הדירה נהנתה מיתרון בהיותה בקומה הראשונה במרחק של כ-7 מ' משפת המדרכה של הרחוב, לעומת זאת במצב הקיים כיום, ובהתאם לתוכנית הבנייה המאושרת בוועדה המקומית מכפילי החניה ממוקמים על שטח החצר כאמור וללא מרחק כלל מהחלונות הדרומיים מזרחיים של הדירה.

המומחה קבע כי נכס המרוחק מרחק 0 מ' ממתקן מכפיל החניה יושפע בהפחתת ערכו בכ- 33% לפחות. במקרה דנן ההשפעה על שווי הנכס היא בשיעור של 16% משווי הדירה מכיוון שמדובר במתקן חניה פנימי המשרת את דיירי הבניין. בהתייחס לנתוני הדירה של התובעים קבע כי הרעש, לכלוך ופיח המכונות צפוי להשפיע באופן ישיר על שווי הדירה בשיעור של 10% בשוויה לעומת מצב אחר בו מתקן מכפילי החניה היה מותקן במרחק סביר מהדירה. בנוסף, מכיוון שקירוי מכפיל החניה בוצע בשונה מהמצב שאושר בהיתר הבניה ושטחו חורג מהמותר, יש לחריגה זו השפעה על נוף הדירה בחסימת מחצית הנוף הנשקף מהמרפסת והינה לכיוון הנוף הנשקף ממנה. לעניין חסימת הנוף קבע המומחה כי ירידת הערך עומדת על 3.3% משווי הדירה על פי נתוני שטח המרפסת.

המומחה העריך את ירידת השווי של הנכס בכ-220,000 ₪ על פי שווי הדירה של 19,500 ₪ למ"ר, כממוצע בין שתי שיטות חישוב. האחת, תחשיב המבוסס על גורמי הפחתת שווי כמו צמצום קהל פוטנציאלי של קונים, וגילום של פרמיית סיכון על ידם בשיעור של 10% ירידת ערך (189,150 ₪) והשיטה השנייה, תחשיב לפי ירידת הערך בגין מכפילי החניה וחסימת הנוף בשיעור של 13% (251,570 ₪).

30. המומחה נחקר על חוות דעתו ומחקירתו עלה כי לא נתן משקל לעליית ערך דירת התובעים לפני ביצוע עבודת השיפוץ. למרות שהודה כי חלה עליה בשווי הדירה של התובעים עקב תכנית התמ"א ואישר כי הדירה הישנה שווה פחות מהדירה במצבה הנוכחי, טען כי לא ערך חישוב כנ"ל. כך גם לא נתן משקל שמאי לעובדה שהתובעים קבלו חניה חיצונית, אם כי אישר קיומו של מדרג שווי לגבי חניות מסוגים שונים, ולדבריו השווי של דירה עם חניה רגילה גבוה יותר משווי דירה בעלת חניה במכפיל חניה או ללא חניה כלל. כך גם לא נתן דעתו לשיפור מראה גג המתקן באמצעות הצבת דשא סינטטי ועיצבים.

לשיטתו, הגורמים המשפיעים על הקונה הסביר עומדים בעינם גם אם הוכח שדירה אחרת נמכרה בבניין ללא השפעת הגורמים הנ"ל משום שלא ניתן להסיק מכך דבר לגבי כלל העסקאות.

31. שמאי הנתבעת מר רועי בלייר הדגיש בחוות דעתו שני נושאים מהותיים לשיטתו. האחד, האינטרס הציבורי בחיזוק מבנים בתוספת זכויות על פי תכנית תמ"א 38 ועליית ערך דירת התובעים בזכות התכנית הנ"ל שבוצעה ע"י הנתבעת. כמו כן מכפיל החניה הינו מתקן אשר עומד בדרישת התקן הישראלי 5437 והתקן האירופאי.

לפי הערכתו בהתבסס על שמאי התביעה באשר לערך הדירה במצבה כיום ללא הפחתות המגיע לכ- 1,891,500 ₪ עולה כי ערך הדירה במצב הנ"ל עלה בכ- 20% שווה ל- 360,000 ₪ בעקבות ביצוע התכנית. בנוסף התובעים קבלו חנית נכה עילית על פי דרישתם. למעשה לשיטתו לא קיים הבדל בין שווי דירה דומה בבניין הנ"ל שאינה צמודה למכפיל חניה כנ"ל.

שמאי ההגנה ביקר פעמיים בסביבת הבניין והדירה. בביקור הראשון בנכס מצא כי מתקן המכפיל הצפוני, בו ניתן להחנות 2 חניות אינו מרעיש כלל, ואילו המתקן הדרומי ובו מקום ל-4 חניות הרעיש, וזאת כתוצאה מתחזוקה לקויה. איש התחזוקה אשר נכח במועד הביקור התחייב לתקן את הרעש, ובכך להפסיק לאלתר את המטרד הנובע ממתקן זה. נראה כי הרעש אשר נמדד ע"י מומחה התובעים נבע מתקלה זו

אשר תוקנה. לדבריו ירידת ערך הינה פגיעה בשווי הנכס כאשר מדובר בנזק צמית אשר אינו ניתן לתיקון וכפועל יוצא גורם לפגיעה צמיתה בשווי הנכס או אשר אין כדאיות כלכלית לתקנו. עם זאת התברר כי ליקויי המתקן הדרומי, אשר בגינם טוענים התובעים לירידת ערך ניתנים לתיקון, ובמידה ויתוקנו כהלכה ולא ישנו, הרי שלא תגרם ירידת ערך לנכס נשוא השומה.

מהביקור השני בנכס עלה כי בוצעו תיקונים למניעת רעש הכוללים בין היתר: התקנת גומיות לצורך מניעת הרעש בזמן עליית הרכב על מתקן החניה, ותיקון במערכת העלייה וההורדה של המכפיל לעניין רעש החריקה בזמן הפעלת המכפיל. לאחר תיקונים אלו ביצע בדיקת רעש ממנה הסיק שלא קיים רעש מעל המותר.

עוד קבע המומחה כי מיקומו של מתקן החניה אינו מהווה חסימה של הנוף משום שהוא ממוקם בקו ישיר עם מרפסת התובעים, ואינו עובר את גובה רצפת דירתם גם כאשר הרמפה עולה לצורך הוצאת המכוניות שנמצאות מתחת לפני הקרקע. דירת התובעים ממוקמת בקומה הראשונה והנוף הנשקף ממנה, לפני הרחבת הדירה וגם אחריה, עם מכפיל החניה ובלעדיו הינו לעבר המכוניות שהיו חונות מתחתיה. לדידו הנתבעת אף הגדילה לעשות עת התקינה קירווי למכפיל החניה בכדי למנוע רעש או כל מטרד ואשר בנראותו מדמה מרפסת מקורה. על פי מסקנתו, בהשוואה בין עסקאות בבניינים הנ"ל בשנת 2017 עולה כי לעצם קיום מכפיל חניה בסמוך לדירה אין כל השפעה על שווייה של דירה ועל כן אין מקום להפחתת שווי בגינו. למעשה ירידת הערך נקבעת בהשוואה לאלטרנטיבה, ויש לנתח נתוני השוואה אחרים בשוק ועסקאות אחרות בסביבה.

השמאי חלק על שמאי התובעים ביחס לנתוני השוואה מכמה טעמים:

ראשית, אין מקום ללמוד מפסיקה לגבי רעש הבוקע מרכב.

שנית, תדירות השימוש במכפיל החניה הינה אפסית לעומת שימוש של כלי רכב בכביש

ראשי.

שלישית, בזמן הפעלת מתקן החניה הרכב אינו נמצא בתנועה ועל כן אין הטענה לרעש ולכלוך בת השוואה.

רביעית, שמאי התובעים לא הבחין לעניין שווי הדירה בין השטח העיקרי לבין שטחי המרפסת או בין דירות היזם לבין דירות הבעלים שבהן בוצעה הרחבה.

חמישית, לעניין טענה לפגיעה בנוף לא היתה כלל פגיעה שהרי מלכתחילה לא היה לתובעים נוף כי דירתם פנתה (לפני בצוע תכנית תמ"א 38) לחנייה המשותפת של דיירי הבניין.

32. באשר לשיעור הפגיעה ברכיב של ירידת ערך- נראה ששני הצדדים הסתמכו באופן מלא על

חוות הדעת של המומחים בתחום האקוסטיקה ואילו האחרונים כאמור לא דייקו באופן מלא אלא כפי המסקנה שנקבעה לעיל.

מקובלת עלי טענות הנתבעת לעניין אי זכאות לנזק בגין פגיעה בנוף הן משום נתוני הדירה והשפעת המכפיל על הנוף ממנה והן לאור אי תקיפת עצם התקנתו כאמור בעת הרלבנטית.

באשר לרכיב ירידת ערך לנוכח מטרד הרעש, לא מצאתי בסיס לאמוץ חוות דעתו של מומחה התביעה הן משום התבססות מלאה כאמור על חווה"ד האקוסטית במגבלותיה שנמנו והן משום שלא נתן משקל מלא והכרחי לכל הפרמטרים השמאיים הנדרשים לקביעת השומה ולא דבק באופן מלא בשיטת השוואה עליה התבסס.

לפיכך בהתייחס לכל האמור, בנוגע למידת הרעש המוכחת ולא נטען כלל כי חל בה שינוי מאז מדידתה, אני סבורה כי הפיצוי בגין נזק לא ממוני לאורך זמן, יעמוד בשיעור של 100,000 ₪.

לסיכום

33. לאור כל האמור אני מקבלת את התביעה בחלקה ומחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים סך של 100,000 ₪. לסכום זה יתווספו הוצאות בגין אגרה וכן שכ"ט עו"ד בסך של 20,000 ₪.

ניתן היום, ט"ז שבט תשפ"א, 29 ינואר 2021,
בהעדר הצדדים.

רחל קרלינסקי 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)