



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-10-29906 מיקדן בית דירות בע"מ ואח' נ' החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ

לפני כבוד השופט רונן אילן

התובעים: 1. מיקדן בית דירות בע"מ  
2. איתן קונדה  
3. עדינה כץ

נגד

הנתבעת: החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ

### פסק דין

לפני תביעה לתשלום פיצויים בטענת מטריד.

במהלך קיץ 2013 החלה הנתבעת בהפעלת זרקורים המאירים את חוף הים שדרומית להרצליה, ובכך מאפשרים פעילות ספורט ימי לאחר רדת החשכה. התובעים הינם חברת הניהול ודיירים בבניין שנמצא כ-2 ק"מ דרומית לאותו חוף ולטענתם גורמת הפעלת הזרקורים לסנוור קשה המגיע כדי מטריד. במהלך בירור התביעה, על יסוד המלצות מומחה שמונה על ידי בית המשפט, התקינה הנתבעת אביזרים ובצעה שינויים בזרקורים כאופן שבטל את סנוור התובעים. כך נותרה להכרעה רק הטענה שיש להשית על הנתבעת תשלום פיצוי בגין התקופה שעד הפסקת הסנוור.

### העובדות הרלוונטיות

1. התובעת 1, מיקדן בית דירות בע"מ ("הנתובעת"), הינה חברה פרטית המשמשת כחברת הניהול של הבניין ברחוב יוניצמן 21 בתל-אביב (להלן: "הבניין"). הבניין ידוע בכינוי "בית מנדרין" וכולל גם 226 יחידות דיור, שבמחצית מהן מרפסות הפונות לצפון. התובע 2, עו"ד איתן קונדה, והתובעת 3, גבי עדינה כץ, הינם בעלי זכויות בדירות ודיירים המתגוררים בבניין. הנתבעת, החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ, הינה חברה עירונית אשר בבעלות עיריית הרצליה, ועוסקת בפיתוח התיירות בהרצליה בכלל ובפיתוח חוף הים והמרינה בפרט.
2. במסגרת פעולותיה לפיתוח אזור החוף הדרומי של הרצליה, מבצעת הנתבעת פעולות לקידום פעילות ספורט ימי. כחלק מפעולות אלו, התקינה הנתבעת זרקורים רבי עוצמה ("הזרקורים"), המאירים את אזור החוף הדרומי של הרצליה וכך מאפשרים פעילות ספורט ימי גם אחרי רדת החשיכה. כך החלה הנתבעת בהפעלת הזרקורים בקיץ 2013.
3. כסמוך לאחר תחילת הפעלת הזרקורים, פנתה התובעת לנתבעת בכתב, והלינה על כך שהזרקורים מכוונים במישרין לבניין וגורמים סנוור קשה לדיירי הבניין. התובעת טענה שהסנוור הגרם מהווה מטריד הפוגע באיכות חיי דיירי הבניין ובקשה מהנתבעת לפעול להפסקת המטריד.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 29906-10-14 מיקדן בית דירות בע"מ ואח' נ' החברה העירונית לפיתוח תיירות  
בהרצליה בע"מ

4. פנייה זו הובילה לסדרה ארוכה של פניות, בעיקר באמצעות מסרונים, בהם שוב ושוב נתבקשה הנתבעת לכבות את הזרקורים. הנתבעת מצידה, הודיעה שהיא בוחנת את התלונות ואף מתייעצת עם מומחה לתאורה. חילופי דברים אלו לא הביאו להסכמה וביום 21.10.14 הוגשה תביעה זו.
- תמצית טענות הצדדים, ההליך והראיות**
5. לטענת התובעים, הפעלת הזרקורים הפריעה לשימוש הסביר של דיירי הבניין בדירותיהם, באופן המצדיק צו מניעה קבוע המסיר את הפגיעה ואף חיוב בתשלום פיצויים.
- לפי גרסת התובעים, הפעלת הזרקורים גרמה לסנוור קשה, וזה פגע בנוחות השימוש בדירות שבבניין הפונות לצד צפון, הפריע את מנוחת הדיירים, והדיר שינה מעיניהם עד כדי הפיכת חייהם לסיוט. התובעים עתרו לפיכך לצו מניעה קבוע האוסר על הנתבעת הפעלת הזרקורים לאחר רדת החשיכה וכן לחיוב הנתבעת בפיצוי בסך של 150,000 ₪.
6. הנתבעת הגיבה לתביעה בכתב הגנה, אשר בראשו הטענה שמדובר בתביעה קנטרנית וקטנונית ובמסגרתו בקשה לדחות את התביעה.
- כך העלתה הנתבעת טענות מקדמיות לדחיית התביעה על הסף, טענות לחוסר סמכות, לשיהוי, להיעדר עילה והיות התביעה טרדנית וקנטרנית. לגופם של דברים, טענה הנתבעת כי לתובעת אין כל ראייה שתבסס את הטענה לקיומו של מטרד, בין "מטרד ליחיד" ובין "מטרד לרבים", ואף סכום הנזק הנטען מופרך וחסר כל הסבר.
7. בירור התביעה החל בבירור טענתה המקדמית של הנתבעת, הטענה לחוסר סמכות עניינית. בהחלטה מיום 15.10.15 נדחתה הטענה, ונקבע שלבית משפט זה הסמכות לדון בתביעה. נוכח החלטה זו, הוצע לצדדים להסכים למינוי מומחה מטעם בית המשפט. בירור אפשרות זו נעשה בדיון שהתקיים ביום 19.11.15 ובמהלכו הביעה הנתבעת התנגדות למינוי המומחה. התנגדות הנתבעת נדחתה ובהחלטה מיום 19.11.15 מונה המהנדס, די"ר אורי דומן, כמומחה מטעם בית המשפט בתיק זה ("המומחה").
- למומחה ניתנה הנחייה לחוות את דעתו בשאלה אם התאורה שמפעילה הנתבעת בחוף הרצליה אכן גורמת לסנוור לדירות בבניין, וככל שימצא שאכן נגרם סנוור שכזה, נתבקש המומחה להציע דרכים לעמצומו ומניעתו.
8. בחוות דעת מיום 31.1.16, הביע המומחה את דעתו לפיה הפעלת הזרקורים גורמת "זיהום אור" לדיירים בבניין, דהיינו: סנוור ישיר הגורם לרמת בהירות הגדולה בין פי 4 לבין פי 6 מרמת הבהירות המומלצת. המומחה הציג הצעות לצמצום אותו "זיהום אור" ובהן גם האפשרות לתוספת מגן סנוור. נוכח חוות הדעת, הודיעה הנתבעת ביום 25.2.16 כי תפעל לביצוע שינויים ברמת המלצת המומחה כך שיופסק הסנוור. ביצוע השינויים ארך מספר חדשים, בעיקר נוכח טענת הנתבעת על הזמנת "מגן סנוור" מיצרן הזרקורים בחו"ל. ביום 4.7.16 הודיעה הנתבעת כי ביום 5.6.16 התקיימה את "מגן הסנוור" ועשתה את השינויים לפי המלצת המומחה, ובחוות דעת מיום 27.6.16 הודיע המומחה שאכן הפעלת הזרקורים איננה גורמת עוד לסנוור ישיר של הדירות בבניין.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-10-29906 מיקדן בית דירות בע"מ ואח' נ' החברה העירונית לפיתוח תיירות  
בהרצליה בע"מ

9. לאחר התקנת מגן הסנוור, נמשכה ההתדיינות נוכח עתירת התובעים לפיצוי. התובעים תמכו את גרסתם בעדויותיהם של גבי קרן קונדה, אשת התובע 2, ושל מר פרי קינד, מנהל הבניין. הנתבעת תמכה את טענותיה בעדותו של מר יניב צור, מנהל פיתוח סביבתי אצל הנתבעת.
10. בדיון אשר התקיים ביום 28.12.16 נחקרו המומחה ועדי הצדדים, ובתום החקירות נשמעו סיכומי הצדדים.
- דין**
11. כמקד התביעה עמדה העתירה לצו מניעה קבוע שיורה לנתבעת לחדול מהפעלת הזרקורים לאחר רדת החשיכה, וזאת נוכח הטענה לסנוור אשר גורמת הפעלתם לדיירי הבניין. בירור עתירה זו התייטר נוכח השינויים שעשתה הנתבעת לאחר קבלת חוות דעת המומחה. ב"כ התובעים הודיע כי אין לתובעים עוד עתירה לצו מניעה (עמ' 53; ש' 22 בפרוט') וכך נותרה להכרעה רק הטענה לחיוב הנתבעת בפיצוי על נזקי התובעים והוצאותיהם.
12. עתירת התובעים לפיצוי מתבססת על הטענה לפיה הפעלת הזרקורים עד להפסקת הסנוור, מקיימת את יסודות עוולת המטרד שלפי פקדת הניזקין (נוסח חדש) (להלן: "הפקודה"). בכך מפגים התובעים לטעין 44 לפקודה, אשר עוסק במטרד ליחיד. טענות התובעים אינן מתבססות על ההוראה בדבר "מטרד לציבור" (סעיף 42 בפקודה), שהרי המטרד המיוחס לנתבעת איננו מתייחס לכלל הציבור אלא רק לאותם דיירים בבניין אשר דירותיהם פונות לזרקורים; וממילא שאין כל ניסיון לטעון לקיומו של "נוק ממון" לתובעים (לאבחנה שבין "מטרד ליחיד" לבין "מטרד לציבור" בהתאם לציבור הנפגע ראה: ע"א 353/68 (מחוזי ת"א) אבישר ואח' נ' חברת החשמל [פורסם בבנו] 6.3.69).
13. לטענת הנתבעת, לא הוכחו כלל יסודותיה של עוולת "מטרד ליחיד", שלכן דין התביעה להידחות. לפי גרסת הנתבעת, יש לבחון את פעילותה בשים לב למיקומו של הבניין במוקם כח סמוך לחוף הים וכה חשוף לפעילויות שאך טבעי שייגעו בחוף הים, כגון אירועים ורחצת נופשים. כך, טוענת הנתבעת, לא נמצא שהתקנת הזרקורים נעשתה בחריגה מתקן מחייב כלשהו ואף הסנוור שנמצא ארע רק כאשר הסתכלו לתוך מתקני התאורה נמש. נסיבות אלו, לשיטת הנתבעת, מבטאות לכל היותר הפרעה קלה לשימוש התובעים בדירות שבבניין ושאיננה מגיעה כדי מטרד.
14. בהתאם להוראות סעיף 44 בפקודה, "מטרד ליחיד" מתקיים כאשר אדם משתמש במקרקעין "באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין של אדם אחר או להנאה סבירה נוהם בהתחשב עם מקומם וטיבם".
- הלכה היא עוד מקדמת דנא, כי לכל אחד הזכות לעשות שימוש ברכושו כל עוד אין הוא שולל את אותה הזכות משכנו. הזכות לשימוש במקרקעין מבוססת על הדדיות ולא על בלעדיות (ע"א 436/60 עזרי נ' קליין, פ"ד טו 1177, 1188). כך גם במקרה דנא. זכותה, אפשר אף חובתה, של הנתבעת לפעול לרווחת הציבור ולקדם את פעילות תרבות הנופש והפנאי בתחומי העיר הרצליה, בהם חובתה לעשות כן ככל שניתן באופן שלא יפגע בזכותם של בעלי נכסים אחרים לשימוש בנכסיהם שלהם.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-10-29906 מיקדן בית דירות בע"מ ואח' נ' החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ

15. במוקד תלונות התובעים עומדת התלונה בדבר הסנוור שנגרם לדיירי הבניין עקב הפעלת הזרקורים. בחוות דעתו מציין המומחה כי תופעת הסנוור מהווה את אחד הביטויים של התנועה המכונה בשם הכולל "זיהום אורי". המומחה מציין כי "סנוור ישיר" אכן מהווה הפרעה: "כשהאור נכנס לעיניים זה מפריע. כשאתה נוסע ברכב ויש לך רכב ממול שסנוור אותך אז זה מפריע לך. זה בערך אותו דבר" (עמ' 12 בפרוט'). אכן, דומה שאין צורך באותה מומחיות של המומחה, כדי להעריך שסנוור ישיר מהווה מטרד; וסנוור ישיר של מקרקעין עלול גם להביא לפגיעה ישירה ביכולת ההנאה מהם. אף הנתבעת כלל לא טענה שלא כך הדבר.
- לפיכך, כאשר אין חולק על כך שסנוור ישיר עלול להוות מטרד, השאלה היא אם הוכח סנוור ישיר שכזה שנגרם לתובעים בגין הפעלת הזרקורים.
16. אף בהקשרה של שאלה זו ניתנה תשובה ברורה על ידי המומחה, אשר הגיעו למסקנה שהפעלת הזרקורים באופן שהופיעו עת הוגשה התביעה, גרמה לסנוור ישיר של הדיירים בבניין. הנתבעת טוענת למרחק רב שבין עמודי התאורה עליהם הותקנו הזרקורים לבניין, אך המומחה הבהיר שלמרחק אין כלל משמעות, שכן הבחינה נעשית לפי עוצמת הפנס והכיוון שלו (עמ' 23; ש' 26 בפרוט'). הנתבעת אף טענה למוקדי אור נוספים, אפשר גם מוקדי סנוור נוספים. באזור הבניין, אך גם לכך התייחס המומחה וציין שאין בקיומם של מוקדי אור נוספים כדי לשלול את קיומו של סנוור מהזרקורים (עמ' 23; ש' 20 בפרוט').
- עוד בקשה הנתבעת להדגיש כי הפעלת הזרקורים נעשתה לתכלית ראויה ולקידום האינטרס הציבורי לשמו נוסדה. דא עקא, שתכלית הצבת והפעלת הזרקורים איננה רלוונטית כלל בבחינת טענת המטרד. עוולת המטרד מתמקדת בסבירותו של הנזק שנגרם לניזוק, ולא בסבירותו של פעולת המזיק (רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אה' [פורסם בנבו], 2.8.16, פסקה 41 בפסק הדין).
17. טענה נוספת של הנתבעת הייתה כי ככל שנגרם לתובעים סנוור, הרי שמדובר בהפרעה פשוטה וקלת ערך. טענה זו לא ניתנה לקבל.
- ראשית, המומחה מציין כי קיימים מדדים מקובלים למדידת כידת הבהיקות של משטח מואר וערכים מירביים, אשר חריגה מהם עלולה להביא לקביעה כי מדובר בסנוור מהווה "זיהום אורי". עוד ציין המומחה כי אמנם הנתונים עליה התבסס אינם מחייבים רשמית, אך מבטאים אמת מידה מקובלת לבחינת טענת לסנוור. לא מצאתי בטענות או בראיות הנתבעת כאלו שיסתרו נקודת נוצא זו או שיניחו יסודות שונים לבדיקה אובייקטיבית של טענת לסנוור ישיר.
- שנית, על בסיס אותם ערכים מקובלים, מצא המומחה במדידות שערך כי "רמת הבהיקות" שנמדדה נמצאה כגדולה "בין פי 4 לפי 6" ביחס לרמה המומלצת.
- ושלישית, ברי הדבר כי בכל מקרה של סנוור ישיר ניתן לטעון לביטול המטרד פשוט באמצעות הסרת המבט ממקור האור. דא עקא, שאין כל הצדקה למוצב בו בעל זכויות במקרקעין יוגבל באפשרותו ליהנות מהנוף שסביבו. אין כל יסוד לניסיון לטעון שסנוור ישיר איננו הפרעה של ממש, רק נוכח זאת שהמסנוור יכול להביט לכיוון אחר. באותה מידה ניתן היה גם לטעון שניתן למנוע סנוור באמצעות עצימת עיניים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 14-10-29906 מיקדן בית דירות בע"מ ואח' נ' החברה העירונית לפיתוח תיירות  
בהרצליה בע"מ

חוות דעתו של המומחה מתייבשת עם טענות התובעים, אשר חזרו והלינו על הסנוור הישיר שנגרם לדיירים בעת הפעלת הזרקורים. לפיכך, נוכח חוות דעת המומחה ועדויות התובעים, אני מקבל את טענת התובעים וקובע שהפעלת הזרקורים גרמה להם לסנוור ישיר; אותו סנוור ישיר הסב הפרעה ממשית לשימוש בדירות; ולכן הגיע כדי מטרה.

18. בהתאם להוראות סעיף 44 בפקודה, "לא יפרע אדם פיצויים בעד מטרה ליחיד אלא אם סבל ממנו נזק". התובעים טענו לנזק אשר נגרם להם עקב הפעלת הזרקורים, ולמעשה אותו נזק לו טענו הינו עגמות נפש בלבד. התובעים לא הביאו כל ראיה להפסדי הכנסה או לירידה בערך הדירות וכיו"ב טענות לחסרון כיס שנגרם להם עקב הפעלת הזרקורים. במצב זה, מצאתי לנכון ליתן דגש לכל אלו:

א. הסנוור אשר נגרם לדיירי הבניין בגין הפעלת הזרקורים נמשך כ- 3 שנים (מאז קיץ 2013 ועד מאי 2016).

ב. התובעים פנו לנתבעת פינמים רבות בטרם הוגשה התביעה בבקשה להפסיק את המטרד, והתביעה הוגשה ביום 21.10.14 לאחר שלנתבעת עמדה ארכה של למעלה משנה לפתור את בעיית הסנוור הישיר.

ג. עוד טרם הוגשה התביעה נועצה הנתבעת במומחה מיטעמה וזה אכן הביע בפניה את דעתו שהפעלת הזרקורים גורמת לסנוור התובעים. כך במפורש העיד מר יניב צור, מנהל בנתבעת (ינמי' 37 - 38 בפרוט'), אשר הזכיר חוות דעת של מומחה בשם גולדין. ועם זאת, התברר שהנתבעת לא הציגה את אותה חוות דעת שקבלה ולמרות שינויים שעשתה בכיוון הזרקורים, כלל לא בקשה לקבל חוות דעת שתבחן אם חוסר הסנוור נעדרת מר צור בעמי 37; ש' 27 בפרוט'). משמע, התובעת לא עשתה את אשר ניתן היה לצפות שתעשה טרם הגשת התביעה – פעולה לפי המלצות מומחה להסרת הסנוור אודותיו כבר ידעה.

ד. קשה לקבל במלואן את טענות התובעים באשר להשפעות הסנוור. התובעים הלינו על הפרעות משמעותיות בשימוש בדירות יצמן, אפילו כדי חוסר מנוחה והפרעה לשינה. טענות אלו כלל אינן מתיישבות עם ממצאי המומחה שהתייחסו לסנוור ישיר בלבד. לא לתאורה חריגה בתוך הדירות.

ה. התובעת 1 הינה תאגיד, וכידוע – תאגיד איננו אדם ואיננו סובל "עגמות נפש".

בשים לב לכל האמור לעיל, אני אומד את סאת עגמת הנפש של התובעים 2 ו- 3 בסך של 10,000 ₪ לכל אחת מי- 3 השנים בהם נמשך המטרד ובסך הכל בסך של 30,000 ₪.

19. לא מצאתי ממש ביתר טענות הצדדים.

20. דומני שהתנהלות הנתבעת בבירור טענות התובעים לא הייתה ראויה. הנתבעת הרי יכולה הייתה נקל למנוע את הגשת התביעה לו אך בקשה לבחון באמצעות מומחה את טענות התובעים, כפי שנעשה בסופו של יום. הרי כל שנעשה הוא התקנת "מוגן סנוור" ולא ניתן שלא לתהות כמה מנע התקנה משוטה שכזו טרם הגשת התביעה.

זאת ועוד, גם לאחר הגשת התביעה התברר שהנתבעת מערימה קשיים על בירור הטענות. כך בבקשה מיקדמית בטענת חוסר סמיכות וכך גם בהתנגדות למינוי המומחה.



**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 14-10-29906 מיקדן בית דירות בע"מ ואח' נ' החברה העירונית לפיתוח תיירות  
בהרצליה בע"מ**

בסופו של יום, כל שבקשו התובעים הוא לברר טרזניה למטרד מיותר לחלוטין שנגרם להם וניתן היה לצפות מהנתבעת לבחון תלונה זו ברגישות גדולה יותר, שאם כך הייתה מתנהלת היה נמנע הליך משפטי והייתה גם נחסכת הוצאה מיותרת מהקופה הציבורית.

21. אשר יל כן אני מקבל את התביעה בחלקה, ומחייב את הנתבעת לשלם לתובעים 2 ו-3 ביחד סך של 30,000 ₪.

כנו כן אני מחייב את הנתבעת לשאת בהוצאות כל התובעים בגין הגשת התביעה, באגרת בית המשפט, במלוא שכר המומחה, וכן גם בשכ"ט ונ"ד בסך של 35,000 ₪.  
ניתן היום, לי שבט תשע"ז, 26 פברואר 2017, בהעדר הצדדים.

רון אילן, שופט