

פרק ו':

אחריות בנויקין של העיריה

1. אפילו מוטלת חובה (מושגית וקונקרטית) על הגוף הציבורי, ואפילו הופרה החובה, עדיין אין מקום להטיל אחריות בנויקין.

ת"א (ח"י) 69678/96 מירוב רוברט נ' הטירה סי.טי. בניין, תק-של 2002(3) 2040.

והפרת חובה חקוקה. ראשי הנזק הנטענים הם בגין ירידת ערך דירתם שירד כתוצאה מבניית תחנת טרנספורמציה של חברת החשמל מול חלונות דירותיהם וכן מהצבת סולם עליה לגג מול אחד מחלונות הדירות וכן פיצויים בשל הפרת הוראות חווי המכר לרבות פיצויים בלתי-ממוניים. בנוסף, בקשו התובעים לצוות על הריסת מבנה הטרנספורמטור והסולם. לטענתם, האחריות לפגיעה זו בערך דירותיהם הינה באחריות ו/או באשמת הנתבעים דהיינו ביטון והוועדה המקומית.

כב' השופט וגנר, בדחותו את התביעה נגד מנהל החברה באורח אישי ונגד הוועדה המקומית, קובע כי:

"דיון ומסקנות

17. תחילה, במקרה שבפני עולות מספר שאלות; יש לבדוק האם קיימת יריבות בין התובעים לנתבעים. באם התשובה על שאלה זו תהיה חיובית יש להמשיך ולבדוק האם קיימת אחריות של הנתבעים כלפי התובעים. ואם גם התשובה על שאלה זו תהיה חיובית יש לבדוק את ראשי הנזק והאם נגרמו לתובעים נזקים הנטענים על ידם. אדון בשאלות המתעוררות.

התביעה כנגד ביטון

18. האם קיימת יריבות בין ביטון, מנהלה של החברה, נתבע מס' 1, לבין התובעים.

לטענת בא"כוח התובעים, יריבות נוצרת לא רק מכוח חוזה מפורש אלא גם מכוח עילות חוץ חוזית הנובעות מהפרת חיקוק. מר ביטון שולט בתאגיד וחתם באופן אישי על החוזים ולכן אין בסיס לטענתו, שהחוזים נחתמו שלא בידיעתו והרשאתו.

ועוד מוסיף בא"כוחם כי אין טעם להבחנה שהוא עשה בין 'דירקטור' ל-'מנהל' - מה גם שמאז שנת 1992 הוא מופיע כמנהל אצל רשם החברות.

בתגובה לטענות ביטון, שהחברה הקבלנית כבר לא בין הנתבעים ועל-כן אין לתבוע את אותו כאורגן החברה בנפרד משיב בא"כוח התובעים כי כאשר קיימים מספר

קיימת חובה מצד הוועדה למלא תפקידה על-פי החוק לקיומו של חוק התכנון והבניה. אולם גם אם מוטלת חובה על הוועדה המקומית, אין זו אלא חובה כללית מכוח החוק והיא איננה מתגבשת לכדי חובה קונקרטית למנוע נזק שגורמת חברה קבלנית בגין מעשה או מחדל מצידה כלפי רוכשי דירות. חובתה של הוועדה המקומית אינה אלא לנקוט אמצעי זהירות סבירים במילוי תפקידה כדי למנוע נזק. אמצעי הזהירות עצמם הם פונקציה של האפשרויות הסבירות העומדות לרשותה ושל נתונים נוספים, העשויים לא פעם להביא לידי כך, שאפילו קיימת חובת זהירות לא בהכרח תקום חבות לנזק ויש לבחון כל מקרה באופן ספציפי.

כלומר אפילו מוטלת חובה (מושגית וקונקרטית) על הגוף הציבורי, ואפילו הופרה החובה, עדיין אין מקום להטיל אחריות בנויקין, אלא-אם-כן הנזק נגרם בשל אותה הפרה, והוא מסוג הנזק שחובת הזהירות באה למנועו (ראה לעניין זה ע"א 862/80 עיריית חדרה נ' זוהר ואח', פ"ד לז(3) 757).

עובדות המקרה היו כדלקמן:

התובעים שהינם רוכשיהם של 2 דירות בבניין שהוקם ברח' חיים פינת הרקפות, בקריית ביאליק, הגישו תביעה זו כנגד החברה הקבלנית שהקימה את הבניין וכן כנגד מנהלה/בעליה וכנגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה שהינה הגוף האחראי על יישוב דיני התכנון והבניה בקריות. אך התביעה צומצמה לאחר שניתנה החלטתו של בית-המשפט המחוזי ב-המ' 1192/95 לעכב את ההליכים נגד החברה ולהעביר את העניין לבוררות (בהסתמך על סעיף 56 לחוזים בדבר קיום הסכם בוררות) ולפיכך התביעה התנהלה כנגד נתבע מס' 2 שהינו מבעלי ו/או ממנהליה של החברה הקבלנית וכנגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות.

עילות התביעה של התובעים מתבססות על הפרות חווי הרכישה של הדירות, וכן עילות על-פי פקודת הנויקין (נוסח חדש) בעוולות של רשלנות, גרם הפרת חוזה,

בנוזיקין וכי אין לאדם זה חסינות מפני אחריות מקום שביצע עוולה בנוזיקין.

ב"ע"א 725/78 בריטיש קנדיאן בילדרס בע"מ ואח' נ' יואל אורן ואח', פ"ד לה(4) 253, תבעו מספר דיירים באופן אישי את דוד רוז, מנהל ובעל השליטה בנתבעת, בגין ליקויים שנתגלו בדירותיהם במקרה זה קבע בית-המשפט כי:

'עובדת היותו של פלוני מנהל חברה ולפיכך אורגן שלה אינה קונקלוסיבית לעניין קביעת אחריותו האישית בנוזיקין. עצם האחריות בנוזיקין והיקפה אינה פונקציה של הקביעה אם העוולה בוצעה על-ידי אותו אדם כאורגן של חברה או כאדם פרטי. היותו של פלוני, בין השאר, אורגן של חברה אינו מקנה לו חסינות בנוזיקין ואין הוא יכול להסתתר מאחורי אישיותה המשפטית של החברה, מקום שנקבע, כי מעשה נזיקין זה או אחר בוצע על ידיו. השאלה שיש לשאול היא, האם התמלאו היסודות הנדרשים לקיומה של אחת העולות, המנויות בפקודת הנוזיקין (נוסח חדש), ואם התשובה היא חיובית, תוטל אחריות אישית על האדם, שממעשיו או ממחדליו עולים היסודות המרכיבים עוולה אזרחית פלונית.'

ב"ע"א 230/80 פנידר נ' קסטרו הנ"ל, השופט ברק (כתוארו אז), קבע תוך שהוא מסתמך על הנסיבות, כי בכל פעולותיו פעל המנהל בשם החברה בלבד ומתוך התנהגותו לא ניתן להסיק כי נוטל על עצמו חבות חונית אישית כלפי המשיב.

ועוד הוא הוסיף כי:

'העובדה שהחברה אינה יכולה או שאינה רוצה לקיים את החוזה, אין בה כדי להטיל אחריות אישית על מנהל. תוצאה זו לא רק שהיא מתחייבת מהדין, אלא היא נראית אף מוצדקת, שכן יש בה כדי להגשים את הציפיות הטיפוסיות של הצדדים. הצד השלישי ביקש להתקשר עם החברה ולא עם המנהל, והמנהל פעל בשם החברה ולא לעצמו...'

'מן הראוי הוא להחיל את הוראת סעיף 12 על התנהגותו של שלוח או מנהל בכל מקרה, שבו הצד השלישי, המנהל משא-ומתן עם השלוח או המנהל, נוטה אמון לאותו שלוח ולא אתו מנהל... מקום שמערכת היחסים בין השלוח או המנהל לבין צד שלישי היא כזו, שהצד השלישי שם מבטחו בשלוח או במנהל, ורואה בו מטעם זה או אחר, מקור לאמון, מן הראוי הוא, על-פי הוראת סעיף 12 לחוק החוזים, כי אמון זה יוגשם בניהול משא-ומתן בדרך מקובלת ובתום-לב.'

כידוע, בפרשת פנידר הנ"ל נסב הערעור על חיובו האישי של מנהל החברה. כב' השופט ברק סבר כי דין הערעור להידחות וכי קיימת במקרה זה אחריות אישית של המנהל, על-אף שהחוזה שנכרת היה בין הקונה לבין החברה. ב"ד"נ 7/81, פנידר נ' קסטרו לעיל, נקבע כי:

'מעמדו של פלוני כשלוחו של אחר אינו פוטר אותו מקיום החובה הנובעת מהוראותיו של סעיף 12(א). חובתו האמורה של השלוח אינה נובעת מיחסי השליחות או מיחסים חוזיים כביכול עם הצד השני למשא-ומתן אלא

נתבעים, רשאי התובע לבחור בחלק מהם - ככל שאלו קשורים לעילה שבגינה הוגשה התביעה והוא אינו חייבלתובע את כולם.

התובעים טוענים שקיימת יריבות ישירה בינם לבין ביטון מכיוון שהוא קבלן רשום ולכן אחראי לביצוע ולא החברה הקבלנית, נתבעת 1. אחריות אישית זו לא קשורה לשאלה אם יש מקום או אין מקום לחיוב החברה, או עם מי נכרת החוזה. העבודות נשאו משפט זה מותרות לביצוע רק על-ידי קבלן רשום ובפיקוחו. בנוסף טוענים התובעים כלפי ביטון לעילות על-פי פקודת הנוזיקין בכך שביצע עוולות של רשלנות, היפר חובה חקוקה וגרם הפרת חוזה. לעומת זאת, ביטון טען להעדר יריבות וכן כי הוא באופן אישי לא התחייב ולא ביצע כלפי התובעים כל פעולה שתחייבו באופן אישי וכי בנסיבות אין עילה להרמת-מסך ההתאגדות.

לגבי הטענה כי ביטון הוא 'קבלן רשום' מכוח חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות והתקנות שהותקנו לפיו טען ביטון כי מדובר בהרחבת חזית שכן טענה זו איננה כלולה בכתב-התביעה. כמו-כן נטען כי טענה זו נטענה מבלי שהתובעים למעשה מבססים עילה על טענה זו שכן היא איננה מקנה להם את הסעדים המבוקשים בכתב-התביעה. לטענתו לא ביצע כל עוולה כלפי התובעים ודין התביעה כנגדו להידחות.

19. שקלת את טענות הצדדים ונראה כי הדין עם ביטון ויש לדחות את התביעה כנגדו.

על-מנת לחייב דירקטור - מנהל בחברה באופן אישי ובכלל זה דירקטור בחברת בניה, על התובע להראות כי הדירקטור פעל בניגוד לנורמות התנהגות מקובלות על הצדדים הישירים לחוזה, החלים מכוח חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 וכן כי פעל או היה בהתנהגותו חוסר תו"ל. שאלת חיובו האישית של דירקטור בחברה נדונה במסגרת ע"א 230/80 פנידר, חברה להשקעות פיתוח ובניין בע"מ נ' קסטרו, פ"ד לה(2) 713 - במקרה זה בשני ההרכבים, הן בערעור האזרחי והן בדיון הנוסף, בית-המשפט העליון קבע, כי בנסיבות מסוימות וחריגות כפי שהיו שם, ניתן לחייב את הדירקטור באופן אישי בתשלום פיצויים לתובע וזאת בשל ניהול משא-ומתן שלא בתו"ל.

ב"ד"נ 7/81 פנידר נ' קסטרו, פ"ד לז(4) 673 נאמר: '...עקרונית ועל יסוד הגזירה השווה, אין מקום ליצירת הבחנה בין אחריות של מנהל לעוולה לבין אחריותו לתשלום פיצויים בשל הפרת חובה חונית, כמוגדר בסעיף 12(ב) לחוק החוזים (חלק כללי). אין אדם נפטר מאחריותו האישית - לעוולה או להפרת חובה סטטוטורית, יהיה זה בשל היותו אורגן או יהיה זה בשל היותו שלוח...'

הכלל הוא אפוא כי כל אימת שהדירקטור עשה או נמנע מעשיית מעשה שיש בו כדי להטיל אשם או חבות אישית לפיצויים, שרירה וקיימת אחריותו האישית ומעמדו כתאגיד אינו מקנה לו, חסינות כלשהי. בית-המשפט קבע במספר פסקי-דין כי עובדת היותו של אדם אורגן בחברה, אינה מעלה ואינה מורידה בשאלת אחריותו האישית

אחריותם האישית של הנתבעים, קרי האם יש להרים את המסך מעל החברה ולחייב את הנתבעים במלוא האחריות לתביעה. בית-המשפט סקר בפסק-דין זה את המקרים בהם יורם מסך ההתאגדות וכך אמר:

א. הרמת-המסך תהיה במקרים חריגים ומיוחדים, בוהירות ותוך שקילה קפדנית של כל הנסיבות, כאשר המגמה הינה צמצום הפגיעה בעיקרון האישיות המשפטית הנפרדת. עם זאת, במשך הזמן, נקבע כי מסך החברה אינו הרמטי ויש תחומים עמומים, בהם פועלים החברה ובעלי מניותיה בערבוביה, ועל-כן נוצר צורך, למען עשיית צדק, להרים את המסך, אף שהדבר לא ייעשה כדרך שיגרה.

ראה ע"א 4606/90 מוברמן נ' תל מר בע"מ ואח', פ"ד מו(5) 353, 361. בסעיף 9 לפסק-דין זה מסכם השופט דב לויין:

'אמור מעתה שהרמת-מסך מוכרת ואפשרית בהיקף זה או אחר, הכל לפי טיבו של העניין, הן כדי למנוע מבעלי המניות בחברה או מהחברה כתאגיד ניצול ההפרדה שבניהם להשגת מטרה לא כשרה, הכרוכה ממילא בפגיעה בזולת, בקיפוחו או בהסבת נזק לו, והן לשם עשיית הצדק והיושר ושמירה על טובת הציבור. היבט זה של הרמת-המסך חשוב במיוחד כדי להגן דווקא על בעלי המניות מפני קיפוח, עוול ואי-צדק העשויים להיגרם להם. התוצאה בפסק-הדין הנ"ל, היתה כי הנתבעים נושאים באחריות אישית הן על-פי דיני החברות והן על-פי דיני הנויקין, המסך מעל החברה הורם, ועל-כן הם נושאים בחובות החברה.

לעניין נטל ההוכחה המוטל על התובעים קבע בית-המשפט ב"ת"א (י"ם) 1045/95 מרים הרמן ואח' נ' יסוד בהר ששון לוי ושמעון זקן חברה לבניין בע"מ ואח', תק"מח 11799 (3) 1999, כדלקמן:

'נוכח עיקרון ההפרדה בין החברה כאישיות משפטית לבין בעלי מניותיה ומנהליה, יש צורך ברמת הוכחה נכבדה על-מנת לבסס טיעון לפיו בעל מניות או ממלא תפקיד בחברה לקח על עצמו אחריות אישית לחביות התאגיד. זהו מהלך חריג ובלתי-שגרתי, הטעון ביסוס ואישוש מיוחד' (סקירה נוספת ראה בספרה א' חביב סגל, דיני חברות, א' עמ' 245-280).

העולה מן המקובץ הוא שעצם מעמדו של דירקטור או מנהל כאורגן בתאגיד אינו מטיל עליו באופן אוטומטי אחריות אישית בנויקין בגין עוולות להן אחראי התאגיד. עם זאת כאמור, למנהל אין חסינות מאחריות נזיקת בגין פעולות שעשה בכהונתו כמנהל. הוא ישא באחריות כזו כאשר מתקיימים בו כל היסודות הנדרשים לגיבושה של אחריות על-פי דיני הנויקין.

וכך גם ב"ע"א 4612/95 איתמר מתתיהו נ' שטיל יהודית, דינים עליון נב 853 נקבע כי:

'לצורך גיבושה של חובות זהירות אישית עצמאית של המנהל, נדרש לבסס מערכת נתונים החורגת מגדר פעילותו הרגילה והשגרתית של נושא המשרה בחברה... קיומם של יחסים מיוחדים בין המנהל לצד השלישי, אשר הביאו לכך שהצד השלישי נתן במנהל המסויים את אמונו

מהוראתו של החוק, הקובעת נורמה בקשר למשא-ומתן לקראת כריתת חוזה... סעיף 12 יוצר לא רק חובת התנהגות בעת קיום השליחות אלא גם אחריות, שתוצאותיה יכולות לבוא לידי ביטוי אחרי שתם המשא-ומתן והוא אינו פטור ממנה בשל כך בלבד שנכרת בינתיים חוזה בין השולח לצד השלישי או היפוכו של דבר, בשל כך שהמשא-ומתן נכשל.

'פקודת החברות מכילה הוראות מיוחדות, המאפשרות בנסיבות מוגדרות הטלת אחריות אישית לחובות החברה או להתחייבותיה על מנהל (סעיף 234 לפקודה).

יתרה מזאת אין ללמוד מדיני החברות, כי אילו פוטרים את המנהל בדרך-כלל מן האחריות לעבירה או לעוולה, אשר בגינה מוטלת בדרך-כלל אחריות אישית על מבצעה. הווה אומר, משרת המנהל אין בה כדי לשמש איצטלה להענקת פטור מאחריות, שהיתה חלה על מבצע המעשה בנסיבות רגילות.

'כל אימת שמנהל עשה או נמנע מעשיית מעשה שיש בו כדי להטיל אשם או חבות אישית לפיצויים, שרירה וקיימת אחריותו האישית, ומעמדו בתאגיד אינו מקנה לו, כמובן, חסינות כלשהי.

20. יחד עם זאת, נטל ההוכחה להראות כי דירקטור - מנהל או נושא משרה בחברה גרם לתובעים לעוולה שהוא יחוב בגינה הוא על התובעים. הקרטיונים לניהול עסקים בתרמית במסגרת דיני החברות פורטו בתיק פירוק 92/315, המ' 377/94 עורף-דין גולדשטיין כמפרק ס' עוויסאת נ' עוויסאת, דינים מחוזי כו(8) 713, שבו קבע בית-המשפט המחוזי על-ידי כב' השופט גינת כי הרמת-מסך ההתאגדות והטלת אחריות אישית אפשרית כאשר נושא התרמית מוכח והתרמית יצרה מצג שווה שגרמו לנזק. אולם, יש להדגיש כי נושא משרה או בעל מניות יהיה אחראי לחובות החברה רק אם יוכח כי הוא נטל חלק פעיל בהחלטות הניהוליות של החברה אשר נעשו למטרות מרמה. אחד השיקולים בשאלת הרמת-המסך הוא מבחן הקירבה כאשר מי שפעל בשם החברה הוא המנהל ובעל המניות, משפיעות פעולותיו לא רק על החברה אלא שבעיקרין גם עליו באופן אישי, כיוון שהרווח הבלתי-הוגן שיצר עבור החברה אינו אלא הרווח שלו עצמו. במקרה כזה תהיה נטיה להרמת-מסך יותר מאשר במקרה בו המנהל פועל עבור החברה שאין הוא בעליה ובעלי המניות הם אנשים נוספים או זרים שאין להם קשר למעשיו של המנהל. הכלל הוא כי בית-המשפט ירים את מסך ההתאגדות כתגובה לשימוש לרעה שעשו בעלי המניות במסך ההתאגדות. כך למשל כאשר יש ערבוב כספים בין החברה לבין המנהל או בעל המניות או כאשר הפעילות היא במבנה הון הצפוי להוביל את החברה לחדלות פרעון, מימון דק ומינוף גדול במיוחד או כאשר יש הברחת נכסים מהחברה לבעלי המניות ללא תמורה ראויה, כל אלה נחשבים לשימוש לרעה במסך ההתאגדות המצדיק את הרמת-המסך.

21. ב"ת"א (י"ם) 1465/96 משה דינר נ' שם טוב בן גיא ואח', תק"מח 3621 (2) 1999, הדיון התמקד בשאלת

אותו לא הופרכה. העובדה כי חתימתו בשם החברה הקבלנית מופיעה על-גבי חווי המכר הוסברה על-ידי ביטון בעדותו (עמ' 59, שורה 8 ואילך) ולפיה ההמנהל בפועל של החברה הקבלנית דאג להחתימו על חוים שצריך היה לחתום עליהם וכי הוא סמך עליו וחתם כדבר שבשיגרת הפעילות של החברה.

גם עדות זו לא נסתרה על-ידי התובעים.

לפיכך מסקנתי הינה כי הנטל לאחרייתו האישית של ביטון לא הורם על-ידי התובעים ואין מקום להרמת-מסך ההתאגדות.

23. התובעים טוענים לאחרייתו הנתבעים כנובעת מעוולת הרשלנות על-פי סעיף 35 ועוולת הפרת חובה הקוקה על-פי סעיף 63 לפקודת הנויקין (נוסח חדש) וכן טוענים התובעים לעוולה של גרם הפרת חוזה על-פי סעיף 62 לפקודה.

הדיון לגבי שאלת התקיימותן של יסודות עוולת הרשלנות צריכה להבחן לגבי כל אחד מהנתבעים.

מאחר וכפי שפורט לעיל קיבלתי את עמדת ביטון כי לא מתקיימים התנאים להרמת-מסך החברה ביחס אליו ולא הוכח כי היה מעורב באופן אישי במעשה או מחדל המיוחס לו אין הוא אחראי גם מבחינת דיני הנויקין. באשר לעוולה של גרם הפרת חוזה יש לקבל את עמדת ביטון לגבי הפרשנות המשפטית של יסודות העוולה כפי שפורשו בספרה של נ' כהן, גרם הפרת חוזה, בעמ' 111 ואילך, ולפיו יסוד מיסודות העוולה הוא כי יש ניתוק משפטי בין המשדל לבין המודל קשר כזה איננו מתקיים כאשר מנהל בחברה פעל במסגרת סמכותו אף אם גרם לחברה להפר חוזה.

לפני סיום פרק זה ביחס לביטון מן הראוי לציין את העובדה כי על-אף שבית-המשפט המחוזי קבע כי על התובעים לברר את טענותיהם כלפי החברה הקבלנית במסגרת של הליך בורות, סירבו התובעים לקיימו, ונראה כי לנוכח תוצאות פסק-דין זה ביחס לביטון לעניין אחריותו ובמיוחד לנוכח העובדה כי לכאורה נמצא כי מתקיימות עילות תביעה כלפי החברה הקבלנית, יתכן והם שגו בכך.

התביעה נגד הוועדה המקומית

24. טענות התובעים כלפי הוועדה המקומית פורטו לעיל. לטענת התובעים בניית מבנה הטרנספורמציה והסולם לעליית הגג נובעים הן ממעשי ומחדלי ביטון והוועדה. הוועדה המקומית, טוענת כי אין ולא היתה מעולם כל יריבות בינה לבין התובעים, הוועדה המקומית, עת הינה עוסקת במקרקעין כלשהם, באה בדברים אך ורק עם מגיש/ת הבקשה להיתר ועם בעלי הזכויות בקרקע, ועל-כן טוענת הוועדה כי באותו זמן שהוצאו ההיתרים לתובעים עדיין לא היתה זכות קניינית במקרקעין, אלא רק זכות חוזית. לטענתה המחוקק רואה כבעל דין או כגורם העומד מולה אך ורק מי שלוכותו זכות קניינית רשומה בנכס. הוועדה המקומית מצטטת בסיכומיה את נוסח תקנה 2א' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970, המגדירה מיהו 'בעל זכות

ובטחונו כי המנהל, באופן אישי, לוקח אחריות כלפי הצד השלישי'.

22. ומן הכלל אל הפרט, המקרה שבפניי שונה מהמקרה האחרון שהובא לעיל בעניין משה דינר נ' שם טוב. בעוד שבתיק הנ"ל הנתבע שם אישר כי הוא בעצמו ולבדו השגיח על הבניה, ניהל משא-ומתן עם רוכשי דירות וקבלני משנה וכו', במקרה שבפניי לא הוכח כי ביטון היה מעורב בשלבי המשא-ומתן או בפיקוח על הבניה ועל קבלני המשנה. כמו-כן, לא הונחה בפניי תשתית עובדתית על-מנת להראות מעשה או מחדל מצד ביטון כלפי התובעים שבגיננו הוא יחוב על-פי דיני הנויקין.

התובעים לא טענו בכתב-התביעה כל טענות בנוגע לאופן חתימת החוזים על-ידי הצגת מצג שווא כלשהו שלא תאם את המצב לאשורו, על-ידי ביטון. כמו-כן, לא נטען למעשה או מחדל אחר מצד ביטון כלפי התובעים או כי ביצע כלפיהם מעשה תרמית או התחייב על מועד מסירת הדירות באופן אישי ובית-המשפט אף התייחס לעניין זה (עמ' 40 לפרטיכל) שבו נאמר כי אם היו עובדות או אמירות בשם החברה אין לייחסן באופן אישי לאורגן של החברה אלא אם המעשה או המחדל הם בגדר עילה להרמת-מסך. אמנם נכון שביטון הינו בעל מרבית מניות החברה ומנהל של החברה, ומטבע הדברים היה הרוח החיה בהנהלתה ולקח חלק פעיל, אך בכך אין די על-מנת להטיל עליו אחריות אישית. על התובעים הנטל להוכיח כי במהלך ניהול העיניינים נטל על עצמו, מר ביטון, בדרך מפורשת או משתמעת אחריות אישית כלשהי לחבוייתה של החברה. במילים אחרות, לצורך גיבושה של חובת זהירות אישית עצמאית של המנהל, נדרש לבסס מערכת נתונים החורגת מגדר פעילותו הרגילה והשיגרתית של נושא המשרה בחברה. לנתונים עשויה להיות משמעות, כמו מומחיות אישית של המנהל בעניין נושא ההתקשרות, עליה סמך הצד השני (התובעים) להתקשרות, חובות מקצועיות של המנהל, המבוססות על מיומנות מקצועית שלו, או קיומם של יחסים מיוחדים בין המנהל לבין התובעים, אשר הביאו לכך שהתובעים נתן במנהל המסויים את אמונו ובטחונו כי המנהל, באופן אישי, לוקח אחריות כלפיהם (ראה פסקי-הדין בעניין פנידר הנ"ל).

במקרה שבפניי, התובעים לא הניחו כל תשתית עובדתית לעניין מעורבותו של ביטון, למעט מעמדו כדירקטור, בהנהלת החברה הקבלנית. מתברר כי בין ביטון לבין התובעים היתה פגישה אחת, בקשר לחוזה, כאשר כל יתר הפגישות היו בנוכחותו של מר פסח, שהיה מנהל החברה הקבלנית באותה תקופה, ועל-כן מפגישה בודדת לא ניתן לגזור חובת זהירות של ביטון כלפי התובעים. למעשה התובעים בכל טיעוניהם לא מביאים כל פירוט לעניין מעורבותו של הנתבע בתקופה הרלוונטית שתחילה ביום כריתת החוזה וסופה ביום קבלת החוקה בדירה ולעניין נסיבות החתימה על החוזה ראה עדותו של הנתבע 1 בעמ' 41-44 לפרטיכל).

גרסתו של ביטון כי היה דירקטור בהנהלת החברה הקבלנית ולמעשה לא הכיר איש מהתובעים והם לא הכירו

הסמכויות שהוענקו לוועדות לאישור תוכניות בניה ולמתן היתר על פיהן, מעניקות להן כוח שלטוני היוצר תפקיד ציבורי של היענות למילוי צפיותיו של האזרח שעשה את הנדרש ממנו.

ב"ע"א 324/82 עיריית בני-ברק ואח' נ' רוטברד ואח', פ"ד מה(4) 102, טענו המערערים, שעל פעולותיה של הוועדה המקומית חלות הוראותיו של סעיף 8 לפקודת הנויקין (נוסח חדש).

על-פי סעיף זה לא תוגש תביעה על עוולה שעשו במילוי תפקידיהם השיפוטיים בית-משפט או בית-דין או אחד מחבריהם, וכן, בין היתר, כל אדם אחר המבצע פעולות שיפוט. כב' השופט מ' בן-יאיר דחה את טענת החסינות. כב' השופט ברק, גם הוא סבור שהוועדה המקומית ממלאת פונקציה כעין שיפוטית במתן היתרי בניה לעניין תחולתם של כללי הצדק הטבעי, אך 'כעין שיפוטיות' זו אינה רלוונטית לעניין חסינות מאחריות בנויקין. אין כל צידוק לדבריו ליתן חסינות מאחריות בנויקין לוועדה המקומית המתרשלת במתן היתר בניה. כמתן ההיתר מפעילה הוועדה המקומית פונקציה שלטונית-ביצועית, אשר רשלנות בהגשמתה צריכה להטיל עליה אחריות אזרחית כמו כל נושא תפקיד ציבורי-שלטוני המבצע פעילות שלטונית-ביצועית.

סיכומו של דבר טענת הוועדה המקומית בעניין חסינותה מפני תביעה, כפי שטענה בסיכומיה נדחת. עם זאת נראה כי לגופו של עניין יש לקבל את טענות הוועדה המקומית בדבר העדר אחריות מצידה לנוקי התובעים הנטענים. אבהיר מסקנתי זו.

עולת הרשלנות

26. השאלה הנשאלת הנה האם הוכיחו התובעים את יסודות עולת הרשלנות של הוועדה המקומית כלפיהם. כידוע, יסודותיה של עולת הרשלנות הם שלושה:

- (1) קיומה של חובת זהירות (המושגית והקונקרטי) המוטלת על המזיק ומכוונת כלפי הניזוק.
- (2) הפרתה של חובת הזהירות.
- (3) נזק שנגרם בעקבות הפרת החובה.

באשר לוועדה המקומית, השאלה הראשונה הינה האם קיימת חובת זהירות מושגית ביחסים שבין גוף שלטוני המפעיל סמכות סטטוטורית, כגון הוועדה המקומית שבידה הסמכות לתת היתרי בניה מכוח החוק, לבין צד שלישי, רוכש דירה שעלול להיפגע, בשל רשלנותו של קבלן שלא ביצע את הבניה כפי שניתן בהיתר?

לדעתי בעוד שניתן לומר כי קיימת חובת זהירות מושגית על הוועדה המקומית אשר הינה אמונה על מתן היתרי בניה ופיקוח על הבניה מכוח הדין, אין מוטלת עליה חובה קונקרטית במסגרת הסמכות השלטונית של הפיקוח שתוכנה הוא חובה למנוע בכל זמן ובכל שעה מניעת גרימת נזק מצד הקבלן כלפי צדדים שלישיים (רוכשי הדירות).

הוועדה המקומית אינה יכולה לצפות (מבחן הצפיות) כי התרשלותו של קבלן כלשהו, החברה הקבלנית (הנתבעת), במקרה זה עשויה לגרום נזק לרוכשי הדירות כפי

במקרקעין.

בנוסף טוענת הוועדה המקומית להעדר יריבות משום שכל טענות התובעים נובעות ישירות מחוזה רכישת הדירות, ומשום שהוועדה מעולם לא היתה צד לחוזה זה ו/או בעלת עניין בחוזה, תפקידה הינו שמירה על דיני התכנון והבניה והקפדה כי כל בקשה להיתר אשר מובאת בפניה תתאם דיני התכנון והבניה. לסיכום עניין העדר היריבות הוועדה טוענת כי כל טענה בדבר אי-התאמת המכר להסכם דינה למי שהיה צד לחוזה, ומאחר והיא לא היתה מעולם צד לחוזה, אין מנוס אלא לדחות את התביעה וזאת מחוסר יריבות.

25. שקלתי את טענות הצדדים; ראשית יש לדחות את טענת הוועדה המקומית בנוגע לחסינות מפני תביעת נזיקין. הוועדה המקומית מתוארת כגוף נפרד ומוגדר בפרק ב', סימן ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. עיון בפרק ט' ובסעיף 223 לחוק יעלה, שהוועדה המקומית היא גוף משפטי נפרד, שיכול לתבוע וניתן לתבוע אותו בהליכים משפטיים.

סעיף 258 לחוק קובע כי:

'ועדה מקומית רשאית לפתוח בהליכים ולהתייצב בפני בית-משפט בכל הליך באמצעות עובד שהרשתה לכך...'

ב"ע"א 272/81 הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית של ירושלים נ' עיריית רמלה, פ"ד לו(3) בעמ' 670, אומר שם הנשיא י' כהן המנוח כך:

'הדעה המקובלת בין חכמי המשפט היא, שאם הדין מכיר בכשרותו של גוף מסויים להיות בעל זכות או לחוב בהתחייבות ממילא אותו גוף או יצור נחשב ל-'אדם' אשר יכול לתבוע ולהיתבע בגין זכויותיו או חובותיו.'

וכן:

'מסקנה זו שמי שכשר על-פי הדין להיות בעל זכות או לחוב על-פי הדין הוא גם כשר להיות בעל דין בכל הקשור לזכויות או חובות אלה...'

וכן בהמשך:

'הכרתו של המחוקק שגוף מסויים יכול להיות נושא לזכויות ולחובות אינה חייבת להינתן במפורש, אלא היא יכולה להינתן גם במשתמע בדרכים שונות ובניהן הוראות בחיקוקים שמהן נראה ככלל שהכרה כזו ניתנה על-ידי המחוקק.'

ב"ע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה, פ"ד מו(5) 727 השופט מ' בן-יאיר פסק כי:

'בית-המשפט לא יעניק 'חסינות משפטית' בשל החשש, שאם לא תנתן חסינות יינקטו פעולות ומעשים פסולים. אם אכן ייתכנו מעשים כאלה, יש למנוע אותם בדרכים המקובלות, אך לא בדרך של חסינות מפני הטלת אחריות בנויקין.'

ב"בג"צ 574/81 ירמיהו עיני חברה לבניין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות ואח', פ"ד לו(3) 168 בית-המשפט דחה את טענות הוועדה המקומית והוועדה המחוזית שהן חסינות בפני תביעה בנויקין בגין מעמד מעין שיפוטי או בגין היותן גופים שלטוניים;

הדיון בתיק זה היה כנגד הנתבעת 1, התוצאות ככל הנראה היו שונות.

ביחס לוועדה המקומית. אמנם בפסיקה נקע כי היסוד הראשון מתקיים לגביה ובע"א 119/86 נאמר:

'חובתה של הוועדה המקומית הגלומה בחיקוקים אלה, היא להוציא היתרי בניה התואמים את דיני התכנון והבניה ואת תוכנית המיתאר החלה. חובה זו מוטלת על הוועדה המקומית מכוח הוראותיו של סעיף 145(ב) לחוק לפיהן... רשות הרישוי המקומית... לא תיתן את ההיתר, אלא אם כן העבודה או השמוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתוכנית ולתקנות אחרות לפי חוק זה החלות על הקרקע או הבניין... חובה זו כלולה גם בתיאור תפקידה של הוועדה המקומית בסעיף 27(א) לחוק ובתקנה 16(א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970. החובה האמורה מוצאת את ביטויה גם בתוכנית המיתאר, התוחמת והקובעת את גבולות ההיתרים, שאות ניתן לתת בתחום חלותה'.
בשים לב לאמור יש להשיב בחיוב לשאלת קיומו של היסוד הראשון שבעוולה.

(2) החיקוק נועד לטובתו או להגנתו של הניזוק - היסוד הזה פורש בהרחבה בפסיקה. נקבע כי בדיקת קיומו של יסוד זה תעשה תוך בחינת מדיניותו של המחוקק וכוונתו בחיקוק הנדון, ובחינה זו צריכה להיעשות ביחס להוראת החיקוק הספציפית, המהווה את מקור החובה, ולא תוך בחינה כוללת של החיקוק הרלוונטי.

בע"א 213/80 שמעונוף נ' ברוכים, פ"ד לז(3) 813, נקבע כי:

'מטרתו של חוק המכר (דירות) להביא לידיעת הקונה בצורה ברורה ומוכנת ללא הסתתרות ועירפול מאחורי אמירות כלליות וגורפות ומבלי להבליע גופי דברים שלהם משמעות כספית חשובה בתוך ריבוי דברים טפלים ובלתי חשובים - מה הן כוונותיו האמיתיות של המוכר ומה הן הזכויות אשר הוא, הקונה, רוכש ממנו'.
במקרה דנן, נראה שלחיקוקים ולחובות החקיקות הנדונים כאן מטרה כפולה:

ראשית, מטרתם להגן על האינטרס הציבורי, בדבר בניה מסודרת ומאורגנת, שנתונה לפיקוח נאות, ובדבר הבטחת תנאים סביבתיים נאותים, כדי למנוע מפגעים שעלולים להגרם מבניה רשלנית.

שנית, הפסיקה כבר הכירה בכך, שהוראות דיני התכנון והבניה, והוראותיהן של תוכניות המיתאר, המחייבות בניה לפי היתר בניה התואם את תוכנית המיתאר, נועדו לתת, לצד הגנת האינטרס הציבורי, גם הנאות יותר ספציפיות לטובת אדם מסויים או סוג של בני-אדם' (ראה פסק-דין ג'דעון נ' סלימאן הנ"ל, שם בעמ' 923). הפרות של דיני התכנון והבניה, על דרך של בניה בלא היתר, או בסטייה ממנו וכו' הוכרו בפסיקה ככאלו המהוות בסיס מתאים לעוולה של הפרת חובה חקוקה.

בע"פ 586/94 מרכז הספורט איזור בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל, פ"ד נה(2) 112, השופט י' זמיר קובע כי: 'אכן, לא פעם ועדה מקומית... לתכנון ולבניה רואה עצמה

שנטען בפרשה זו שבפניי.

ועל-כן בהעדר חובה מצד הוועדה המקומית כלפי הציבור למנוע כל פגיעה אפשרית מצידו של קבלן בניה, אין להטיל עליה אחריות בנויקין מכוח עוולת הרשלנות.

(השווה לעניין זה ע"א 343/74 רחל ואברהם גרוכנר נ' עיריית חיפה, פ"ד ל(1) 141 ו-ע"א 862/80 עיריית חדרה נ' זוהר ואח', פ"ד לז(3) 757 ולעומת זאת ראה ע"א 429/82 מדינת ישראל נ' תמר סוהן, שם נדון מקרה של חובה מיוחדת על המשטרה להקפיד על בחינה מדוקדקת ויסודית של הנוסעים המתייצבים במקומות היציאה הרשמיים ראה במיוחד חוות-דעת של כב' השופט בך בעניין זה).

עוולת הפרת חובה חקוקה 27. התובעים טוענים בנוסף, לאחריות הוועדה בשל הפרת חובה חקוקה מצידה.

לגיבושה של עוולת הפרת חובה חקוקה, הקבוצה בסעיף 63 לפקודת הניזוקין, דרוש קיומם המצטבר של חמישה יסודות פוזיטיביים ושל יסוד נגיטיבי אחד. היסודות החיוביים נמנו בע"א 145/80 שלמה ועקנין נ' המועצה המקומית בית שמש ואח', פ"ד לז(1) 139, ואלו הם:

(1) חובה המוטלת על המזיק מכוח חיקוק;

(2) החיקוק נועד לטובתו של הניזוק;

(3) המזיק הפר את החובה המוטלת עליו;

(4) ההפרה גרמה לניזוק נזק;

(5) הנזק אשר נגרם הוא מסוג הנזק אליו נתכוון החיקוק. היסוד הנגיטיבי, הקבוצה בסעיף 63(א) לפקודה, הוא שהחיקוק, לפי פירושו הנכון, לא התכוון לשלול את הסעד בנויקין.

אבחן את שאלת קיומם של יסודות העוולה במקרה שבפניי.

(1) חובה המוטלת על המזיק מכוח חיקוק - כבר נקבע בע"א 416/58 ג'דעון נ' סלימאן, פ"ד יג(1) 916,

ש-פקודת בניין הערים ושלוחותיה (חוקי עזר ותוכניות בניין ערים שנעשו על פיהן בבחינת חיקוקים... בע"א

119/86 נקבע כי: 'הוא הדין בחוק, בתקנות הנלוות לו ובתוכניות המיתאר המוצאות מכוחו. משמעות הדבר היא,

שחובות המוטלות מכוח כל אחת משלוש המסגרות הללו יכולות להוות בסיס נאות לעוולה של הפרת חובה חקוקה'.

חובה נוספת קמה לחברה הקבלנית והיא אינה רלוונטית לדיון בעניין הוועדה המקומית והיא מכוח חוק המכר

(דירות), התשל"ג-1973 סעיף 2 ומכוח צו המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 סעיפים 1 ו-2, לפיהם

המוכר חייב לצרף לחווה המכר מפרט ולמסור העתק ממנו לקונה, בו הוא יציין את כל הפריטים במפרט במפורט

ובמדויק.

במקרה שבפניי, החברה הקבלנית שידעה מה הוא גבול השטח, וגבול הבניין, והיתה מודעת לכך שנתבקש לתת

פתרון לעליית הגג, ומכתבי התובעים אליו (לנתבעת 1), שממנו קיבלה הוועדה העתק, והן במכתב שנשלח ישירות

לוועדה וממנו נשלח העתק לקבלן, ידע שקיימת סטייה מהיתר הבניה, ושהבניה נעשתה שלא כדין בשונה ממה

שהותר והיה עליה לפעול לתיקון הדברים. לכן, אילו

היתר בניה וכל אדם או גוף מעוניין. חוק התכנון והבניה אינו עוסק כלל ועיקר ביחסים שבין היוזמים השונים בכל הנוגע לאחריות בנויקין, בגין מעשה או מחדל המהווים עילה שתזכה מי מהם בסעד - כלפי רעהו (לעניין זה ראה ת"א 208/94 יששכר - חברה לבניין ופיתוח בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, דינים מחוזי לב(4), 569-570).

28. אמנם קיימת חובה מצד הוועדה למלא תפקידה על-פי החוק לקיומו של חוק התכנון והבניה. אולם גם אם מוטלת חובה על הוועדה המקומית, אין זו אלא חובה כללית מכוח החוק והיא איננה מתגבשת לכדי חובה קונקרטית למנוע נזק שגורמת חברה קבלנית בגין מעשה או מחדל מצידה כלפי רוכשי דירות. חובתה של הוועדה המקומית אינה אלא לנקוט אמצעי זהירות סבירים במילוי תפקידה כדי למנוע נזק. אמצעי הזהירות עצמם הם פונקציה של האפשרויות הסבירות העומדות לרשותה ושל נתונים נוספים, העשויים לא פעם להביא לידי כך, שאפילו קיימת חובת זהירות לא בהכרח תקום חבות לנזק ויש לבחון כל מקרה באופן ספציפי.

כלומר אפילו מוטלת חובה (מושגית וקונקרטית) על הגוף הציבורי, ואפילו הופרה החובה, עדיין אין מקום להטיל אחריות בנויקין, אלא-אם-כך הנוק נגרם בשל אותה הפרה, והוא מסוג הנזק שחובת הזהירות באה למנועו (ראה לעניין זה ע"א 862/80 עיריית חדרה נ' זוהר ואח', פ"ד (לז) 3) 757).

29. במקרה שבפניי, הוועדה נתנה היתר בהתאם לסמכותה, בין יתר חובותיה אכן יש לה החובה לדאוג לאינטרס ורווחת הפרט, אך אין היא אחראית לרשלנותו של הקבלן שבנה בסופו של דבר תוך סטייה מההיתר שניתן על ידה, וכל שנותר לה לאחר שהמבנה עמד על תילו הוא להגיש כתב-אישום ולבקש לקנסו ו/או להרוס את המבנה החורג, וכך אכן עשתה, במקרה הנדון: בתאריך 28.3.93 תובע מס' 1 שלח מכתב אל מנכ"ל הנתבעת מס' 1 דאו, מר פסח דן (מכתב זה מסומן באות 'ד' לנספחי כתב-התביעה), בו הוא מעיר את תשומת-ליבו לכך כי בחזית הבית נבנה מבנה בטון, מבנה הטרנספורמציה נשוא הערעור דנן, ובמכתב זה הוא מבקש לבדוק ולטפל בעניין, העתקים ממכתב זה הוא שלח גם למהנדס העיר ווועדה המקומית לתכנון ולבניה, קריות.

בהמשך בא-כוח התובעים שלח מכתב נוסף (המסומן באות 'ו' לנספחי כתב-התביעה) לנתבעת מס' 2, הוועדה המקומית לתכנון ובניה, קריות, ביום 2.5.94 בו הוא מעיר את תשומת-ליבם לכך שבפועל מבנה הטרנספורמציה נבנה שלא כדיון, משמע בניגוד להיתר שניתן על ידם בפברואר 1994, שהרי על-פי היתר זה נקבע כי תחנת הטרנספורמציה תבנה מעבר לגדר רשת המסומנת בתוכנית לכיוון צפון ובמרחק של כ-10 מטר מהקיר הצפוני של הבית בו מצויות הדירות נשוא הדיון.

אך בפועל מבנה הטרנספורמציה נבנה במרחק של כ-4 מטר מן הקיר הצפוני בו מצויות הדירות התובעים.

כתגובה למכתב זה התקבל מכתבה של הוועדה המקומית ביום 9.5.94 (המצורף לכתב-התביעה ומסומן באות 'ז')

נאלצת להכשיר בדיעבד מבנה שהוקם בניגוד לחוק משום שבנסיונות המקרה יהיה זה בלתי-אפשרי או בלתי-ראוי להרוס את המבנה, אולם אין בכך כדי לפטור את העבריין מן האחריות הפלילית. יתרה מזאת אני נוטה לחשוב שוועדה מקומית לתכנון ולבניה, אף כי יש לה סמכות לתת היתר לבניה שבוצעה ללא היתר, אין לה סמכות לפטור מאחריות פלילית, כאשר אחריות כזאת הוטלה על-ידי החוק, יהיה זה חוק התכנון והבניה או חוק העונשין.

בפסק-דין זה הוחלט פה אחד כי הוועדה המקומית לא קיימה את החובה המוטלת עליה על-פי חוק והיא חובה בסיסית, המובנת מאליה, לכבד ולקיים את החוק.

בין היתר סעיף 27(א) לחוק התכנון והבניה קובע לאמור: 'מתפקידה של הוועדה המקומית ושל כל רשות מקומית במרחב תכנון הכולל תחום של יותר מרשות מקומית אחת להבטיח את קיומן של הוראות חוק זה וכל תקנה על פיו.'

וסעיף 145(ב) לחוק זה קובע כי רשות רישוי מקומית לא תיתן היתר בניה 'אלא-אם-כך העבודה או השמוש שבצדדים מבוקש ההיתר מתאימים לתוכנית ולתקנות אחרות לפי חוק זה החלות על הקרקע או הבניין הנדונים' הפרת חובה זו עלולה להקים אחריות משפטית, אזרחית או אפילו פלילית, לפי נסיבותיו של כל מקרה ומקרה (ראה לדוגמה: ע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מו(5) 727).

מכאן שיש להשיב בחיוב לגבי קיומו של היסוד השני שבעוולה הנדונה.

(3) התנאי הנוסף הוא; המזיק הפר את החובה המוטלת עליו - כמו בעוולת הרשלנות, יסוד הפרת החובה שבעוולה של הפרת חובה חקוקה יכול להתגבש בין במעשה ובין במחדל חשוב להזכיר כי כפי שנאמר בפרשת ועקנין הנ"ל 'שלא כל הפרת חובה חקוקה מהווה ממילא התרשלות'. בכל מקרה ומקרה יש לבחון את מהות החובה החקוקה ואת תכליתה.

במקרה שבפניי, ככל הנראה, יש לתובעים טענות טובות כנגד החברה הקבלנית (הנתבעת 1) שהפרה חובתה בכך שנמנעה מלצרף יחד עם החוזה מפרט ו/או תוכנית הכוללים את קומת העמודים, קומה טיפוסית, קומת גג וכן תוכנית המגרש כפי שנדרש בתוכנית ההגשה והשטחים ו/או החלקים המוצאים מן הרכוש המשותף כהגדרתו בחוק המקרקעין, וכן ככל הנראה קיימת הפרה נוספת של הקבלן במקרה שלפנינו והיא בניה שלא כפי שהותר בהיתר בניה, בנוגע למבנה הטרנספורמציה, דהיינו, מבנה הטרנספורמציה נבנה בסטייה מהתוכנית שאישרה הוועדה המקומית, אולם אינני סבור כי יסוד של הפרת החובה מתקיים ביחס לוועדה המקומית.

אבהיר מסקנתי זו; תכליתו של חוק התכנון והבניה, הוא לתת הנחיות בניה ולהתוות עקרונות כללים לפיהם יפעלו יוזמים לטובת הציבור בכללו - הן רוכשי הדירות והן השכנים וכל אדם שיש לו עניין בתוכנית. חוק התכנון והבניה עוסק במערכת היחסים שבין הרשויות המינהליות ליוזמים או כל מי שזקוק להיתר לצורך כל פעולה הטעונה

נעשו בתוקף סמכותה ובאופן סביר ומקובל, אין זה ראוי שנטייל עליה אחריות בגין הנוקים שנגרמו לתובעים כתוצאה ממצעים או מחדלים מצד החברה הקבלנית, שהרי כל הנוקים להם טוענים התובעים נובעים מחוסר התאמה להיתרים שניתנו.

אשר-על-כן, יש לדחות את טענות התובעים בנוגע לאחריות הוועדה בגין רשלנות או בגין הפרת חובה חקוקה.

היקף הנוק

30. למקרה וטעיתי במסקנותי הנ"ל ביחס לוועדה המקומית, יש בכוונתי לדון בקצרה בשאלת היקף הנוק שנגרם לתובעים, ככל שהדבר נוגע לחלקה של הוועדה המקומית. לטענת התובעים מבנה הטרנספורמציה נבנה 5 מ' מקיר הבניין הצפוני - לטענת התובעים מדובר בתרמית על-אף שבנייתו המתבקשת, בבקשה להיתר השני לבניית מבנה הטרנספורמציה היתה במרחק של כ-10 מטר מהקיר הצפוני של הבניין ומחוץ לגבולות המגרש. לגבי מיקום התחנה טענו התובעים כי ניתן להקימה בקומת המרתף ו/או בתחום הבניין ולחלופין במגרש במרחק מה מהבניין בתחום השטח הציבורי הפתוח שבתחום השכונה. טענות הוועדה המקומית בעניין מבנה הטרנספורמציה פורטו לעיל (סעיפים 14 ו-15 לעיל) ואין צורך לחזור עליהם.

לאחר ששקלתי את טענות הצדדים באשר למיקום התחנה, אני מקבל את עמדת הוועדה המקומית כי בבחירת המיקום של התחנה, חברת החשמל היא הקובעת ולא הוועדה המקומית. עולה מהראיות כי חברת החשמל מתקינה מתקנים בתוך מבנה התחנה שנבנה על-ידי הקבלן ורוכשת למעשה את התחנה כולה ממנו עם סיום בנייתה. חברת החשמל היא הגורם המקצועי הקובע בעניין הדרישה להצבת התחנה ומיקומה. כפי שהתברר על-סמך הראיות שבפניי, הצבת התחנה בתחום הבניין לא היתה אפשרית בהעדר קומת עמודים וקומת מרתף ולכן ככל הנראה זו הסיבה להצבתה בצד המבנה. בפועל ועקב האילוצים הנ"ל, התחנה מוקמה במרחק מתחום המבנה ודאגו להקטינה מ-25 מ"ר ל-16 מ"ר. הפתרון שבקשו התובעים לקבוע לבניית התחנה הוא הקמתה בשטח הציבורי הפתוח. אולם התברר כי פתרון זה איננו מעשי.

ראשית השטח הציבורי נמצא במרחק של כ-250 מ' מן הבניין נשוא הדיון. שנית לשם מיקום התחנה שם היה צורך לחפור תעלות בתחום מגרשים שהינם בבעלות פרטית ולא הוכח כי הרחקת מבנה התחנה למרחק כאמור היה בגדר אפשרות ממשית מבחינתה של חברת החשמל ומבחינתם של בעלי החלקות הפרטיות שבחלקתם אמורים היו להעביר כבלים רבים, ומבחינת העלות הכלכלית שהיתה כרוכה בכך אם אמנם היו פותרים את בעיית ההסכמה הנ"ל (ראה עדותו של מהנדס הוועדה ר' גל, עמ' 17 ואילך).

התובעים טענו להיקף נוק של ירידת ערך הדירות עקב בניית מבנה הטרנספורמציה במקום שבו נבנה לצורך כך צורפו חוות-דעת של השמאי וולקן שכתב בחוות-דעתו:

ובו נאמר כי:

'...נמצא כי המבנה הוקם שלא בהתאם להיתר הבניה מבחינת מיקומו וגודלו.

הוועדה תפעל בהתאם להוראות החוק הקמת תחנת הטרנספורמציה אושרה בהתאם להנחיות ודרישות חברת חשמל ועל-פי בקשה שהוגשה על-ידי בעלי המגרש.

לידיעתך טרם מתן אישור הוועדה לאיכלוס הבניין אין לשולחך מעמד בנושא הבניה במגרש 2 הנדון.'

ואכן בתאריך 5.6.94 נפתח תיק פלילי שמספרו 94/1017, הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות כנגד הטירה סיטי בע"מ ומר ביטון, בכתב-האישום, שסומן באות 'ת/א5', הואשמו הנאשמים כי ביום 3.5.94 הקימו תחנת טרנספורמציה במרחק 3 מ' מגבול מגרש מערבי ושינו את מידות המבנה בניגוד להיתר הבניה שמספרו 94/76/92 שהוצא ביום 27.2.94. החברה הורשעה בעבירות המיוחסות לה ונגזר עליה קנס בשווי - 400 ש"ח.

בביצוע הפעולות הנ"ל למעשה פעלה הוועדה המקומית בהתאם לחובתה על-פי הדין ואין לאמר כי הפרה חובתה זו.

מכאן שבתשובה לשאלה אם היסוד השלישי התמלא כלפי הוועדה המקומית יש להשיב בשלילה.

דומה כי ניתן להסתפק עד כאן בסקירת יסודות העוולה ככל שהם דרושים למקרה שבפניי אולם למען שלמות התמונה אוסיף כפי שצויין לעיל קיימים שני יסודות נוספים והם:

(4) ההפרה גרמה לניזוק נזק - יסוד זה מורכב משני רכיבים מצטברים: הנוק עצמו וגרם הנוק, שמשמעו דרישת הקשר הסיבתי, העובדתי והמשפטי, בין ההפרה לנזק.

והיסוד הנוסף והוא:

(5) הנוק שנגרם הוא מסוג הנוק אליו נתכוון החיקוק - בבדיקת קיומו של יסוד זה יש לבחון, כפי שנקבע ב"ע"א 711/82 י' בלומנטל ב"ח בע"מ ואח' נ' חיים תיכון, פ"ד (לט) 488: מהם האינטרסים, שהמחוקק התכוון להגן עליהם בהכלילו הוראה זו בחוק. נשאלת איפוא השאלה, מה עמד לנגד עיני המחוקק בחיקוק בו עסקינן? הכוונה היא שאם התובעים ניזוקו כתוצאה מהפרתה של החובה שהוטלה בחיקוק, תקום להם עילת תביעה, והם יוכלו לתבוע את נזקם.

אולם כאמור אין צורך בקביעה אם שני יסודות אלה התמלאו וזאת לאחר שמסקנתי הינה כי היסוד השלישי לא התקיים.

באשר ליסוד השלישי אינני מוצא מניעה לקבוע כי לא מתקיים כאן יסוד אשר מונע הגשת תביעה בגין נזק שנגרם לתובעים ובשאלת החסינות של הוועדה המקומית כבר דנתי לעיל ומסקנתי היתה כי אמנם קיימת יריבות בין התובעים לוועדה המקומית.

לסיכום שאלת האחריות של הוועדה המקומית, נראה כי מאחר שתפקידה של הוועדה הינו שמירה על דיני התכנון והבניה תוך הקפדה שבקשות להיתרים שמובאות לפנייה תתאם את דיני התכנון והבניה, וכל פעולותיה במקרה דנן

'...אין ספק שסולם העליה לגג מהווה גם הוא גורם מטריד לדיירי דירה מס' 10 כאמור לעיל... מכאן שהמטרידים הנ"ל מהווים גורם המשפיע על שווי הדירות ומפחית מערכן...'

מר רוברט גל שהיה מהנדס הוועדה המקומית בתקופה נשוא הדיון, אומר לעניין סולם העליה לגג (עמ' 24 לפרטיכל):

ש. הסולם במקומו הנוכחי האם הוא פוגע במבנה?

ת. הוא לא פוגע מבחינה חיצונית אבל פוגע מבחינת הדיירים ובוזוה אין ספק.

ש. תסכים איתי שחובת הקבלן היתה לדאוג לפתח יציאה לגג?

ת. נכון.

ש. ומכיוון שהקבלן לא עשה זאת הוועדה ובצדק דרשה שיבוצע פתרון הרע במיעוט?

ת. זה פתרון מאולץ המתחייב מנסיבות שלאחר סיום הבניה אחרת היו עוברים דרך דירות כדי להגיע לגג.

לנוכח העובדות הנ"ל, אין לקבל את טענת הוועדה המקומית כי עצם העובדה כי עד היום לא היו פריצות לדירת התובעים מס' 1 ו-2 וכי הסולם מחופה בחיפוי קשיח ושקוף על-מנת לא להביא לפגיעה ויזואלית וכי הצינור תופס רק מקצת רוחבו של החלון שנמצא ממילא פנימית יחסית, בתוך נישא בבניין, אין בהם משום גרימת נזק לתובעים.

32. לפיכך, ובמידה והתביעה כלפי הוועדה המקומית היתה מתקבלת, הייתי מעריך את שווי ירידת הערך של דירות התובעים, בגין מבנה הטרנספורמציה במקומו הנוכחי וסולם עליה לגג כפי שהותקן, בסך של -37,000 ש"ח לדירה מס' 8 (קומת הקרקע), ו-16,000 ש"ח לדירה מס' 10 (קומה א') כפי שהוערכו על-ידי השמאי וולקן מאיר. לסכומים אלה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 28.2.95 ועד היום.

בנוסף, הייתי מחייב בפיצויים בגין הנזק הלא ממוני בסך של -10,000 ש"ח לכל אחד מזוגות התובעים. ראשי הנזק האחרים הנתבעים הם במישור החוזי שבין התובעים לבין הנתבעת 1, החברה הקבלנית ועל-כן גם אילו נקבעה חבות הוועדה המקומית כלפי התובעים היה מקום לדחות את ראשי הנזק הללו.

33. אשר-על-כן תביעת התובעים כנגד הנתבעים 2 ו-4 נדחת.

בשים-לב לעובדה כי לתובעים נגרמו נזקים אם כי לא נמצא להם גורם מפצה בתביעה זו, אני פוסק הוצאות מופחחות באופן שהתובעים ישלמו לנתבעים 2 ו-4 הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך-דין בסכום כולל של -10,000 ש"ח שישולם מחציתו לנתבעת 2 ומחציתו לנתבעת 4. הסכום ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל."

'בחלק הצפון מערבי של החצר המשיקה לדירה מס' 8 ניצב מבנה חדר טרנספורמציה ששטחו כ-20 מ"ר וגובהו כ-3 מ', מבנה זה חוסם את קו הראיה ומעבר חופשי של אור ואוויר מרוב שטח דירה מס' 8 וכן מחדר הדיור, מהמרפסת ומטבח דירה מס' 8.'

בעמ' 4 לחוות-דעתו מצייין מר וולקן מאיר כי:

'כפי הנראה בשטח, המבנה ממוקם מזרחית למיקום המסומן בתוכנית היתר הבניה (הגרסה האחרונה)...'
'...קיים הבדל בין התוכנית שהוגשה בעת חתימת החוזה... לתוכניות והבניה שבוצעה בפועל.'

'בתוכנית הראשונה הוצגה חצר הבניין כחצר פנויה מכל מבנה או מתקן בפועל נבנה מבנה הטרנספורמציה בסמוך לחלונות הדירות הנדונות...'

מבנה הטרנספורמציה מהווה גורם מפריע ומטריד הגורם לאי-נוחות לדיירי הדירות בחוסמו את קו הראיה ומעבר אור ואוויר חופשי לדירות...'

ובהמשך הוא מוסיף כי:

'...הוערך שווי פחיתת ערך הדירות בגין המטרידים הנ"ל בהתחשב במיקומן, שווי נכסים דומים בסביבה והתאמת השווים לנכסים הנשומים.'

הוועדה המקומית כפרה גם בטענות התובעים לעניין היקף הנזק. באשר לטענה לגבי נזק שנגרם לשווי דירות התובעים אם אכן נגרם, טענה הוועדה כי לא נגרם נזק על-ידי הקמת התחנה וכל זאת בהתחשב במצב בשטח הסותר את גרסת התובעים. הנתונים שמסרה הוועדה המקומית פורטו לעיל ואין צורך לחזור עליהם.

נוטה אני לקבל כי קיים נזק לתובעים מעצם בניית מבנה הטרנספורמציה במקום שבו הוא נבנה. הערכת הנזק תפורט לאחר תיאור הליקוי הנוסף והוא סולם העליה לגג.

31. התובעים טוענים לירידת ערך הדירות ולפיצוי בגין נזק בלתי-ממוני (עוגמת-נפש) גם בשל הצבת סולם עליה לגג מול פתח החלונות כפי שנראה בתמונות ת/4. הוועדה המקומית טענה כי אין כל נזק מעצם הצבת הסולם במקום שבו הוצב.

כפי שעולה מחומר הראיות הסולם נבנה באופן חיצוני לעליה לגג מאחר ובעת הגשת הבקשה להיתר לא הוצג פתרון לעליה לגג כמתחייב מתקנון התוכנית.

לגבי תיאורו של סולם העליה לגג מצוי הדבר בחוות-דעת של השמאי מר וולקן:

'על גבי הקיר החיצוני של חדר השינה המערבי בדירה מס' 10 התקינו סולם עליה לגג מקונסטרוקציית פלדה עטופה בלוחות P.V.C 1/2 עגולים, מתקן זה גורם לחסימת קו הראיה, מעבר אור ואוויר חופשי לחדר השינה העורפי, בנוסף לכך מהווה סולם זה דרך נוחה וקלה לכל פורץ פוטנציאלי.'

בין ממצאיו קבע כי: