

בבית המשפט העליון**רע"א 6215/22**

לפני: כבוד השופט נ' סולברג
 כבוד השופט ד' מינץ
 כבוד השופט י' אלרון

המבקשים: 1. יונתן מילר
 2. אירה מילר
 3. גלעד קמר
 4. אורטל קמר
 5. עומר בעדני
 6. יעריית בעדני

נגד

המשיבות: 1. החברה המרכזית לפיתוח השומרון בע"מ
 2. עמית ורדי גני עדן בע"מ

בקשת רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 2.6.2022 בע"א 40527-09-21 וע"א 14002-12-21 שניתן על ידי כבוד השופטים: ע' רביד, נ' שילה וגי' הס

בשם המבקשים: עו"ד ענת כהן; עו"ד טל רבינוביץ'

בשם המשיבה 1: עו"ד אורית יפת

בשם המשיבה 2: עו"ד עו"ד אמיר אשל

פסק-דין

השופט נ' סולברג:

1. בקשת רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, מיום 2.6.2022, בע"א 40527-09-21 ובע"א 14002-12-21 (השופטת ע' רביד, והשופטים נ' שילה ו-גי' הס), שבגדרו התקבל חלקית ערעור המבקשים, ונדחה ערעור המשיבה 1, על פסק הדין של בית משפט השלום בתל אביב-יפו, מיום 14.7.2021, בת"א 47701-05-17 (השופטת ד' קוברסקי).

2. זהו סיפור המעשה: בשנת 2013, רכשו המבקשים – משפחות מילר (המבקשים 1-2), קמר (המבקשים 3-4) ובעדני (המבקשים 5-6) – מאת המשיבה 1, החברה

רעא 6215/22 *** יונתן מילר, אירה מילר, גלעד קמר ואח'י נ' החברה המרכזית לפיתוח השומרון בע"מ..., המרכזית לפיתוח השומרון בע"מ (להלן: החברה), 3 מגרשים ביישוב חנינית שבצפון השומרון, לאחר שהחברה קיבלה הרשאה לעשות כן מאת בעלת הזכויות בקרקע, ההסדרות הציונית. בהסכמים שבין החברה למבקשים, התחייבה החברה כי על המגרשים יִבנו בתים בהתאם לתשריט ולמפרט הטכני שצורפו להסכמים. במהלך אותה שנה, קיבלו המבקשים את החזקה בבתים. כ-3 שנים לאחר מכן, ביום 17.7.2016, שלחו המבקשים מכתב לחברה, שבו נטען – בהתאם לחוות דעת מהנדס שצורפה לו – כי ב-3 הבתים נמצאו ליקויי בנייה ואי-התאמות, שעלות תיקונם נאמדת בסך כולל של 541,261 ₪. ביום 22.5.2017, משלא נתקבלה תשובה לגופן של הטענות, הגישו המבקשים תביעה לבית משפט השלום, שבגדרה נטען כי על החברה לפצותם בגין עלות התיקונים, וכן בגין נזקים נוספים שנגרמו להם, בסך כולל של 817,965 ₪. עם זאת, סכום התביעה הועמד, לצרכי אגרה, על סך של 700,000 ₪.

3. ביום 14.7.2021, ניתן פסק הדין של בית משפט השלום. נקבע, בהתאם לחוות דעת מומחה מטעם בית המשפט, כי המבקשים 1-2 זכאים לפיצוי בסך של 69,721 ₪; המבקשים 3-4 זכאים לפיצוי בסך של 68,445 ₪; והמבקשים 5-6 זכאים לפיצוי בסך של 72,646 ₪. כמו כן, לאחר שהגישה החברה הודעת צד ג' נגד המשיבה 2, החברה הקבלנית שביצעה את עבודות הבניה, חויבה האחרונה לשלם לחברה סך של 78,155 ₪.

4. ביום 29.9.2021, הגישו המבקשים ערעור על פסק הדין, וביום 7.12.2021, הגישה החברה אף היא ערעור מטעמה. ערעור החברה – נדחה, למעט בסוגיית הפיצוי על הסדרת היתרי בניה, שבה הגיעו הצדדים להסכמה, אשר קיבלה תוקף של החלטה, שלפיה ישיבו המבקשים לחברה סך של 7,500 ₪. מלבד עניין ההוצאות ושכר הטרחה, שלגביו נקבע כי החברה תשלם למבקשים סך של 6,000 ₪ נוספים, רובן המכריע של טענות המבקשים – נדחה אף הוא. מתוך מגוון הסוגיות שנדונו בערעור, אחת בלבד רלבנטית לבקשה דנן – סוגיית שטח החלונות. המחלוקת שהתעוררה בעניין זה, נסובה על אופן מדידת 'שטח חלון', לפי [תקנה 2.01 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה \(בקשה להיתר, תנאים ואגרות\), התש"ל-1970](#) (להלן: התקנות). מחלוקת זו, כפי שציין בית המשפט המחוזי, "נוגעת בעיקרה לשאלה כיצד מודדים את שטח החלון כך שיגיע למינימום הנדרש (8% משטח הרצפה). האם יש למדוד את שטח החלון בין המסגרות או את שטחו בין הקירות. לפי גישת [המבקשים] עלינו למדוד את שטח החלון בין המסגרות ואילו לגישת החברה עלינו למדוד את שטח החלון בין הקירות (הבלוקים) תוך התעלמות מעובי ושטח המסגרות". אשר למחלוקת זו, קבע בית המשפט המחוזי, כי הפרשנות המוצעת על-ידי המבקשים אינה מתיישבת עם לשון התקנה, שכן "כל שהתקנה דנה בו הוא גודל

רעא 6215/22 *** יונתן מילר, אירה מילר, גלעד קמר ואחי' נ' החברה המרכזית לפיתוח השומרון בע"מ..., הפתח 'לפי מידות הבניה החיצוניות המינימליות' וללא כל התייחסות למידת האור או האיוורור שנכנס דרך הפתח"; מה גם, ש"החלק העוסק במדידת החלון אינו משתמש בהגדרה במונחים של אור ואיוורור, אלא רק בשטח ומידות בנייה". כמו כן נקבע, בהתייחס לטענת המבקשים לקיומה של הבחנה בין חלון 'רגיל' לבין חלון "כנף על כנף, שמפחית עוד יותר את כמות האיוורור הנכנסת לחדר", כי "סוג החלון וטיבו אינו מוגדר באותן תקנות, אלא רק הפתח". נקבע אפוא, כי אין "להוסיף בדרך של חקיקה שיפוטית של ממש, ועוד בתחום שהוא מקצועי לחלוטין, סוגי חלונות, אשר יוחרגו מדרך המדידה הקבועה בתקנה 2.21".

המבקשים סרבו להשלים עם תוצאה זו, והגישו בקשת רשות ערעור, היא הבקשה שלפני.

עיקרי טענות הצדדים

5. המבקשים טוענים, כי שגה בית המשפט המחוזי בפרשנות שנתן למונח 'שטח חלון' שבתקנות. לשיטתם, "הפרשנות הנכונה של 'שטח חלון' צריכה להיות תואמת להגדרת 'חלון', לפיה החלון משמש אמצעי תאורה ואוורור טבעיים, ולפיכך אין לכלול בשטח זה חלקים אשר אינם מאפשרים הכנסה של אור ואוויר אל החדר". בניגוד לקביעת בית המשפט המחוזי, סבורים המבקשים, כי לשון התקנה סובלת את פרשנותם; וכי גם פרשנות תכליתית, שלפיה "יש להגשים את תכלית החלון כאמצעי המשמש לתאורה ולאווורור, תומכת בכך". בנוסף טוענים המבקשים, כי הפרשנות שקבע בית המשפט המחוזי, חותרת תחת תכלית תקנה 2.21 לתקנות, אשר קובעת את היחס המינימלי שבין שטח החלונות לבין שטח הרצפה. זאת, שכן "כאשר אין כל מגבלה באשר לגודלם של החלקים החוסמים את האור והאוויר, עלולה להתקבל תוצאה אבסורדית לפיה שטח החלון מוקטן מאוד, ואין עוד קשר לכוונת מתקין התקנות שביקש להבטיח אוורור ותאורה מספיקים בחדר". כמו כן נטען, כי פרשנות זו אינה מתיישבת עם הדרישה הקבועה בהגדרת 'שטח חלון' ל"מידות בניה מינימליות", שכן היא "מודדת את המידות המקסימליות. גישה זו מודדת חלקי בניין אשר אינם רלוונטיים להגדרת 'חלון', שכן אוויר ו/או אור לא נכנסים דרכם".

6. החברה טוענת מנגד, כי אין הצדקה למתן רשות ערעור, שכן אין צורך לדון בשאלה הפרשנית האמורה. לטענתה, "די בכך ששיטתו של המומחה בנוגע למדידת גודל פתחי החלונות אפשרית על פי התקנה ואינה מופרכת על פניה או בלתי סבירה, כדי להצדיק את אימוץ קביעתו ועל מנת למנוע התערבות בקביעת ממצאים על פיה". לגוף הדברים, טוענת החברה כי "הפרשנות המוצעת ע"י המבקשים אינה מתיישבת עם הלשון הפשוטה של התקנות". בתוך כך נטען, כי "המשמעות הפשוטה של לשון התקנה היא

רעא 6215/22 *** יונתן מילר, אירה מילר, גלעד קמר ואחי' נ' החברה המרכזית לפיתוח השומרון בע"מ..., ששטח החלון הוא שטח הפתח בתוכו מותקן החלון, כלומר – הפתח טרם התקנת החלון. מכאן ברי כי שטח החלון נקבע על פי שטח הפתח שנקבע בקיר ולא על פי השטח שניתן לפתוח בו את החלון". כמו כן נטען, כי השימוש שעשה מתקין התקנות במונח "לפי מידות הבניה החיצוניות המינימליות", מלמד גם הוא כי "שטח החלון נמדד לפי שטח בניה, דהיינו כולל אלמנטים של טיח ו/או חיפוי, ולא לפי פתח האור, ודאי לא לפי פתח האוויר". עוד טוענת החברה, כי הפרשנות המוצעת על-ידי המבקשים, מביאה בחשבון אינטרס צר אחד של רוכשי הדירות, "תוך התעלמות מאינטרסים רלוונטיים נוספים, שחזקה שהתקנה נועדה לשרת גם אותם [...] – תוך עריכת איזון בין האינטרסים השונים". בפרט, נטען כי הפרשנות שמציעים המבקשים מתעלמת מ"הגבלת יכולת השימוש בחדר במצב בו כל דלת החלון נפתחת לשם הכנסת אוויר (באופן שאינו מאפשר להציב ארון או מיטה מתחת לדלת החלון במצב פתוח) או מגלגול עלויות הקבלן בגין הכפלת שטח החלון בחלונות כנף על כנף על רוכשי הדירות".

דיון והכרעה

7. בהתאם לסמכותי שלפי [תקנה 149\(2\)\(ב\) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018](#), החלטתי לדון בבקשת הרשות לערער כאילו ניתנה רשות, והוגש ערעור על-פי הרשות שניתנה. לאחר עיון בטענות הצדדים, מזה ומזה, באתי לכלל מסקנה כי דין הערעור – להידחות.

8. הטעם למתן רשות הערעור, הוא קיומן של פסיקות סותרות בבתי המשפט המחוזיים ובבתי משפט השלום, בשאלה המונחת לפתחנו, היינו בשאלת פרשנות המונח 'שטח חלון', לפי סעיף 2.01 לתקנות: שטח הפתח בקיר שבו מותקן החלון, קרי 'שטח ברוטו', או שמא שטח הפתח שדרכו עוברים אור ואוויר, בניכוי מסגרת החלון, דהיינו 'שטח נטו'? האם החישוב לצרכי סעיף 2.01 צריך להיות מְלָבֵר או מְלָגוּ? שאלה זו, כפי שיעידו הליכים נוספים שבהם היא התעוררה, חורגת מעניינם הפרטני של הצדדים (לפסיקות המצדדות בעמדת המבקשים, ראו, למשל: [ת"א 922/95](#); ע"א 13935-06-15; לפסיקות המצדדות בעמדת החברה, ראו, למשל: ע"א 52131-10-19; ע"א 38629-08-18; [ע"א 39478-10-12](#)). אין בידי לקבל את טענת החברה, שלפיה אין הצדקה לדון בשאלה זו, שכן די בכך ששיטת המדידה שעליה התבסס מומחה בית המשפט, "אינה מופרכת על פניה או בלתי סבירה". הבקשה שלפנינו מעוררת שאלה של פרשנות הוראת חקיקת משנה, שכן שיטת מדידת שטח החלון, נגזרת ישירות מהפרשנות שניתן למונח 'שטח חלון'. לפיכך, על פני הדברים, כלל לא עסקינן בשאלה שבמומחיות. מעבר לכך, כפי שציינתי אך לאחרונה, בכל הנוגע לפרשנות דבר חקיקה – ובכלל זאת, גם חקיקת משנה – אין נפקות לכך שאחד מהצדדים פעל

רעא 6215/22 *** יונתן מילר, אירה מילר, גלעד קמר ואח' נ' החברה המרכזית לפיתוח השומרון בע"מ..., בהתבסס על פרשנות 'סבירה': "אם מתעוררת שאלה פרשנית הדרושה לצרכי הכרעה, בית המשפט איננו בן-חורין להיבטל ממנה; מחובתו לדון בשאלה, ללבנה ובסופו של תהליך – להגיע לגביה לכלל הכרעה. עצם העובדה שמי מהצדדים אוחז בפרשנות 'סבירה' בנוגע לאותה שאלה, אין בה כדי לשחרר את בית המשפט מחובתו האמורה" (ע"ע 6674/20 ההתאחדות לכדורגל בישראל נ' רשת שוקן בע"מ, פסקה 18 (21.11.2022)). אמנם, באותו עניין יושרו הדברים לגבי פרשנות שבה אחזה רשות מינהלית, שהיתה בעלת דין בהליך השיפוטי, בעוד שבענייננו עסקינן בחוות דעתו של מומחה מטעם בית המשפט. ברם, כוחם של הדברים האמורים יפה, גם לגבי פרשנות 'סבירה' שעל בסיסה פעל מומחה מטעם בית משפט, שכידוע, חוות דעתו אינה כובלת את שיקול דעתו של בית המשפט (ראו למשל ע"א 402/85 מרקוביץ נ' עיריית ראשון-לציון, פ"ד מא(1) 133, 139 (1987); ע"א 8950/07 עיריית נצרת נ' כרדוש, פסקה 8 (24.11.2010)).

פרשנות המונח 'שטח חלון' לפי תקנה 2.01 לתקנות

9. תקנה 2.01 לתקנות, מגדירה 'חלון' כך: "פתח המשמש אמצעי תאורה ואיור טבעיים והפונה לשמים, לרחוב, למרפסת הסגורה בתריס בלבד, או לחצר, לרבות אשנב, דלת מזוגגת או פתח אחר כיוצא באלה". המונח 'שטח חלון' מוגדר, באותה תקנה, באופן הבא:

"שטח חלון" – שטח הפתח שבו מותקן החלון, לפי מידות הבניה החיצוניות המינימליות"

לשיטת המבקשים, יש לפרש את התיבה 'פתח' שבהגדרת 'שטח חלון', בהתאם להגדרת המונח 'חלון'. ואולם, פרשנות זו מביאה לכך שהלכה למעשה, "שטח הפתח שבו מותקן החלון", הוא שטח הפתח שדרכו מוזרם אוויר ואור לחלל החדר, קרי שטח הפתח שהוא 'חלון'. פרשנות זו – אין בידי לקבל. ראשית, לפי פרשנות זו, אין כל צורך בהגדרת 'שטח חלון', שכן משמעותה היא לא יותר, ולא פחות, מאשר ה'חלון', המוגדר בפני עצמו. אם אלה הם פני הדברים, לא מובן מה טעם מצא מחוקק המשנה, להגדיר 'שטח חלון' באופן נפרד ועצמאי. הפרשנות שמציעים המבקשים סותרת אפוא את החזקה הפרשנית, שלפיה המחוקק – ובכלל זאת, גם מחוקק המשנה – אינו משחית מילותיו לריק (ראו למשל: ע"א 104/68 מדינת ישראל נ' יעקבי, פ"ד כב(1) 656, 660 (1968); בג"ץ 62/22 קלאטיק הוטל מנג'מנט נ' בית הדין הארצי לעבודה, פסקה 16 (24.2.2022)). שנית, ברובד הלשוני, מובן כי חייבת להיות הבחנה מושגית בין ה'חלון' (המוגדר, כאמור, כ"פתח המשמש אמצעי תאורה ואיור טבעיים"), לבין ה'פתח שבו מותקן החלון'; העדר הבחנה בין השניים, מביא לתוצאה בלתי הגיונית, שלפיה ה'חלון'

רעא 6215/22 *** יונתן מילר, אירה מילר, גלעד קמר ואח' נ' החברה המרכזית לפיתוח השומרון בע"מ..., מותקן בפתח שהוא ה'חלון'. ברי, אם כן, כי "שטח הפתח שבו מותקן החלון", חייב להתקיים באופן קודם ובלתי-תלוי ב'חלון' עצמו, על-מנת שניתן יהיה להתקין בו את ה'חלון'. מכאן, שמדובר בפתח שנפער בקיר המבנה לצורך התקנת ה'חלון', ולא בפתח שכולו, מראשו ועד רגליו, משמש להכנסה של אור ואוויר אל החדר, כהגדרת התיבה 'חלון'. שלישית, התקנה מוסיפה וקובעת, כי 'שטח החלון', הוא שטח הפתח שבו מותקן החלון, "לפי מידות הבניה החיצוניות המינימליות". עינינו הרואות, כי התקנה אינה תולה את גודל השטח הנדון, בכניסת אור ואוויר, אלא במידות הבניה החיצוניות. אילו התכוון מחוקק המשנה כי 'שטח החלון' יִפְתָּח לפי שטח הפתח המאפשר כניסה של אור ואוויר, כטענת המבקשים, לא היה כל היגיון בהפניה למידות הבניה החיצוניות המינימליות.

10. אם כן, הפרשנות שמציעים המבקשים, אינה מתיישבת עם לשון התקנה, אף לא בדוחק. די לי בכך כדי לדחותה, שכן כידוע, "גבולות הפרשנות הן כגבולות המשמעות הלשונית של הסעיף" (דנ"פ 5625/16 אסרף נ' בוקובזה, פסקה 11 לחוות-דעתי (13.9.2017)). בבחינת למעלה מן הצורך, אציין כי לא נעלמה מעיני טענת המבקשים, שלפיה פרשנות זו עלולה לפגוע באפשרות הגשמת תכליתה של תקנה 2.21, אשר נועדה, לכאורה, להבטיח כניסת אור ואוויר במידה נאותה, באמצעות קביעת יחס מינימלי בין שטח החלון לבין שטח רצפת החדר. סבורני, כי ממילא, התקנות יכולות להבטיח, לכל היותר, את קיומו של פתח בקיר שיהיה בגודל מספק, כך שתתאפשר התקנת חלון נאות בעתיד. הטעם לכך, הוא שבשלב הבקשה להיתר, כלל לא ניצבים לפני מוסד התכנון פרטים על אודות החלון עצמו, אלא רק על מידות הפתח המתוכנן בשלד הבניין. אין כל טעם אפוא בקביעת תנאי להיתר, אשר למוסד התכנון האמון על מתן ההיתר, אין כל אפשרות לבחון את התקיימותו. דין הטענה, אם כן, להידחות.

11. אשר על כן, אציע לחברי כי נדחה את הערעור. עוד אציע, כי המבקשים ישאו בהוצאות החברה, בסך של 5,000 ₪.

ש ו פ ט

השופט ד' מינץ:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופט י' אלרון:

אני מסכים.

ש ו פ ט

לפיכך הוחלט כאמור בפסק הדין של השופט נעם סולברג.

ניתן היום, כ"ו בטבת התשפ"ג (19.1.2023).

נ' סולברג, ד' מינץ, י' אלרון

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט