בית משפט השלום בחיפה

ת"א 66454-08-21 לוי ואח' נ' עמרני ואח'

תיק חיצוני:

בפני
כבוד השופט אמיר סלאמה

תובעים

1. שי לוי ע"י ב"כ עוה"ד נעם קולודני
2. איילת גורן
3. עוזי שראל
4. לינת שראל
5. עופר דים

6. שרית דים
7. ארקדי קמפינסקי
8. הלנה קמפינסקי
9. מיכאל מדבדב
10. יוליה מדבדב
11. יונתן מדבדב

נגד

נתבעים

1. גולן עמרני ע"י ב"כ עוה"ד יאיר אבני
2. עומרני פנחס
3. זהבה עמרני
4. הועדה המרחבית לתכנון ובניה ישובי הברון (ניתן פס"ד)
5. מועצה מקומית זכרון יעקב (ניתן פס"ד)
6. מדינת ישראל (ניתן פס"ד)

פסק דין

עניינו של הליך זה בבקשת התובעים לקבלת צוי מניעה וצוי הריסה, בנוגע לשימוש בבית מגורים המצוי בשכנות להם.

כללי

1. התובעים מתגוררים בבתים המצויים ברחוב ברק בזיכרון יעקב.
בשכנות אליהם מצויה וילה (להלן – "הווילה"), שהזכויות בה (מסוג חכירה) שייכות לנתבעים 2-3, ואשר מוחזקת ו/או נמצאת בשימושו של הנתבע מס' 1, שהוא בנם (להלן: "הנתבע").
1. לטענת התובעים, הנתבע בנה בחצר הווילה בריכת שחיה וג'קוזי, ללא היתר, ומאז שנת 2020 הוא משכיר את הווילה לצורכי נופש ואירוח לשוכרים מזדמנים ולטווח קצר, דבר המייצר מטרדי רעש ולכלוך; פוגע בשלוותם ובאיכות חייהם; ואינו מאפשר להם לעשות שימוש סביר בבתיהם.
על רקע זה עתרו התובעים לקבל צווים כנגד הנתבעים 1-3 המורים להם להימנע משימוש בווילה בניגוד לשימוש המותר על פי דין, ובמיוחד שימוש מסוג בית אירוח ונופש; צו המורה להם להימנע מביצוע כל פעילות מרעישה או מזהמת במקום; וכן צווי הריסה ביחס לבריכה והג'קוזי.

1. יצוין כי במקור הוגשה התביעה גם כנגד הוועדה המרחבית לתכנון ובניה ישובי הברון על כך שהיא נמנעת מנקיטה בהליכים כנגד הנתבעים ביחס לעבירות תכנון ובניה המבוצעות בווילה; כנגד המועצה המקומית על כך שאינה נוקטת בצעדים כנגד הפעלת הווילה בניגוד לחוק רישוי עסקים; וכנגד רשות מקרקעי ישראל, המחכירה את המקרקעין עליהן בנויה הווילה, בגין אי פעולה ביחס להפרה נטענת של תנאי החכירה.
במהלך ניהול ההליך סולקה התביעה כנגד נתבעים אלה לבקשת התובעים ובהסכמתם.

1. בחודש אוקטובר 2021 הועמד הנתבע לדין בבית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה, כאשר הוא מואשם בבניה ללא היתר של בריכת שחיה; ג'קוזי; סככה; וקירוי לחניה; וכן בגין שימוש במקרקעין למטרות מסחריות, לרבות אירוח, מלונאות וקיום אירועים, וזאת בניגוד לשימוש המותר במקרקעין (תו"ב 13346-10-21).

הליך זה עודנו תלוי ועומד בבית המשפט.
יצוין כי במסגרת אותו הליך הועמד הנתבע לדין בעבירה של שימוש אסור במקרקעין ביחס לווילה נוספת המצויה בזכרון יעקב, ואשר אינה מעניינו.

1. לצד האמור עתרה הועדה המרחבית לתכנון ובניה למתן צו הפסקה שיפוטי, ולפיה ייאסר על הנתבע לעשות שימוש בווילה למטרות אירוח (בב"נ 34719-06-22).
ביום 11.7.22 ניתן צו הפסקת שימוש, ועל ההחלטה במסגרת ניתן הצו הוגש ערעור אשר נדחה.
עוד באותו עניין הוגשה ביום 12.9.22 בקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט, בה נטען שהנתבע הפר את הצו האמור, וזאת באירוע שתועד ביום 23.8.23, ובקשה זו התקבלה.
הנתבע לא השלים עם החלטה זו; הוא הגיש ערעור לבית המשפט המחוזי אשר נדחה; ואף הגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (רע"פ 1124/23) אשר נדחתה גם היא.

1. בהליך שלפניי נותב התיק לשמיעת ראיות, לקראתן הגישו התובעים תצהיר של מר שי לוי (התובע מס' 1 - להלן: "מר לוי"), ואילו הנתבעים הגישו תצהירים של הנתבע עצמו ושל שלושה עדים המתגוררים, כך נטען, בשכנות לווילה.
בהמשך ביקשו התובעים להוסיף ולהגיש תמונות וסרטונים אשר תומכים בטענותיהם; מבוקשם ניתן להם, כאשר במסגרת זו הוגשו סרטונים ותמונות וכן תצהיר משלים של מר עופר דים (התובע מס' 5, להלן: "מר דים"), ואילו הנתבעים הגישו תצהירים נוספים שכללו תצהיר משלים של הנתבע ותצהיר של הנתבעת 2, אימו.

1. ביום 13.7.23 התקיימה ישיבה בה נשמעו העדים.
בישיבה נחקרו המצהירים, למעט אחת המצהירות מטעם הנתבעים אשר לא התייצבה והנתבעים ויתרו בעקבות כך על חקירתה.
כמו כן, התובעים ויתרו, בלית ברירה לשיטתם, על חקירת הנתבע 3, אשר לא הגיש תצהיר והיה אמור להתייצב לישיבה לבקשת התובעים, לאחר שערב הישיבה הוגשה בקשה שלו ולפיה קיימת מניעה רפואית מהגעתו.
בתום הישיבה סיכמו הצדדים את טיעוניהם בעל פה.

דיון והכרעה

1. לאחר שמיעת הראיות ושקילת טענות הצדדים מצאתי כי הוכח, ברמה הנדרשת, שבווילה נעשה שימוש, לאורך פרק זמן לא מבוטל, העולה כדי "מטרד ליחיד" מבחינת התובעים, וכן עולה כדי עוולה הפרה חובה חקוקה, באופן המזכה את התובעים במתן צווי מניעה קבועים ביחס לשימוש בווילה, כפי שיפורט להלן.
עם זאת מצאתי שלא קיימת הצדקה למתן צווי הריסה ביחס לבריכה ולג'קוזי.
להלן נימוקיי.

המישור העובדתי

1. תחילה תקבע המסגרת העובדתית של הדיון, בהתאם לחומר הראיות שהונח לפניי.

1. אקדים ואציין, כי הוכח לפניי, ברמה הנדרשת במשפט אזרחי, כי בווילה הנדונה נעשה, במשך פרק זמן שבין אוגוסט 2020 לבין אוגוסט 2022, שימוש שאיפשר לאורחים מזדמנים לשכור את הווילה לפרקי זמן קצרים, לעתים של ימים ספורים, בין היתר לצרכי נופש או עריכת אירועים שונים, כאשר במקום מתארחות משפחות עם ילדים; קבוצות של בני זוג ו/או חברים; והכל תוך שימוש המקים רעש בשעות שונות של היום, ועולה כדי הטרדה ממשית של התובעים ופגיעת בשלוות חייהם.
במה דברים אמורים?

1. מחומר הראיות עולה כי הווילה מצויה על מקרקעין שהזכויות בהן, מסוג חכירה, שייכות לנתבעים 3-2.
עוד עולה כי הנתבעים 3-2 איפשרו לנתבע לעשות שימוש בווילה, כאשר אימו, הנתבעת 2, מסרה בפניי כי ההורים מסרו את הווילה לשימוש הבלעדי בכדי שייעשה בה ככל שיחפוץ ולפי שיקול דעתו.

1. בתצהיר של מר לוי צוין (והדבר לא נסתר בידי הנתבעים), כי החל מחודש ספטמבר 2017 ועד שנת 2020, בוצעו בווילה עבודות בינוי והרחבה, שכללו בניית בריכת שחיה וג'קוזי בחצר.
אין חולק שעבודות בניית הבריכה נעשו ללא היתר.
אשרה לג'קוזי, עולה מהחלטות הועדה המרחבית לתכנון ובניה שהוצגו בפניי כי גם היא הוקמה ללא היתר, ביחד עם מבנים אחרים, לרבות סככה וקירוי לחניה.

1. מחומר הראיות עולה כי בשנת 2020, למצער מאז חודש אוגוסט באותה שנה, החל הנתבע להשכיר את הווילה לטווח קצר לשוכרים מזדמנים.
כך, הווילה היתה מושכרת לאורחים מזדמנים, לעתים משפחות עם ילדים, ולעתים לקבוצות שונות לצורך עריכת אירועים למיניהם.
הדבר עולה, בראש ובראשונה, מתצהירים ומעדותם של מר לוי ומר דים, אשר הותירו רושם חיובי ביותר במהלך עדותם, כשהם מוסרים עדות שקולה וענינית, וכאשר ניכר היה שהם מוסרים את הדברים מדם לבם.
השניים העידו על אירועים חוזרים ונשנים שהתקיימו במקום, כאשר בתקופות מסוימות של השנה, ובמיוחד בתקופות הקיץ והחגים, דובר באירועים או באירוח שנעשה על בסיס כמעט יום יומי, בהיקף ובתדירות גבוהים.
מר לוי ומר דים תיארו בעדויותיהם אורחים ששכרו את המקום ועשו בו שימוש לצרכי פנאי ובילוי – כאלה שהגיע לסוף שבוע בכדי לעשות שימוש בבריכה ובחצר; כאלה שהגיעו כדי לבלות מספר ימי נופש לצד משפחה או חברים; וכאלה שהגיעו בכדי לערוך ולציין אירוע כלשהו, כגון מסיבת רווקות.
ודוק. השניים דיברו על אירוח מסוג זה בהיקפים גדולים מבחינת כמות האירוחים; מספר האירועים; ומשך התקופה בה נמשכו הדברים, כאשר תיאוריהם כולל אירועים בהם התארחו מספר גדול של משפחות או קבוצות, שהגיעו למקום במספר רכבים, ובמהלך שהותם היו יוצאים ונכנסים, ומקימים רעש והמולה, כפי שעוד יתואר.
כאמור, את עדותם של השניים מצאתי כמהימנה ביותר.

1. העדויות הנ"ל לא נסתרו ע"י עדות הנתבע ועדיו.
הנתבע אישר בתצהירו כי הוא השכיר את הווילה לתקופות "קצרות", אך זאת, לדבריו, למטרות "מגורים" בלבד (ראו סעיף 4 לתצהירו הראשון).
טענה אחרונה זו אינו עולה בקנה אחד עם הראויות שהונחו לפניי, מלבד עדותם של מר לוי ומר דים, ועל כך עוד יורחב, כאשר אוסיף כי ככלל התאפיינה עדות הנתבע בסגנון מתחכם ומיתמם.
אחת העדות מטעם הנתבע, הגב' שיר ישראלי, אישרה בחקירתה הנגדית כי בווילה נערכו אירועים בסופי שבוע וחגים, אם כי לדבריה הדבר לא הקים רעש (על כך עוד תבוא התייחסות בהמשך).

עד אחר מטעם הנתבע (ח.א), אשר מכיר את הנתבע מילדות, טען בעדותו כי הוא לא שמע על אירועים שנערכו במקום, בניגוד לדברים שמסרה הגב' ישראלי, ובניגוד לחומר ראיות שעוד ייסקר.
אשר לעדה השלישית מטעם הנתבע (הגב' ד.ט.), הרי שזו לא טרחה להתייצב לישיבת ההוכחות, ותצהירה נמשך.
ביחס לאימו של הנתבע, הנתבעת 2, התאפיינה עדותה בניסיון גורף, ולא משכנע יש לומר, להרחיק את עצמה עד כמה שניתן מההתרחשויות בווילה ו/או מידיעה כלשהי אודות שהתרחש שם.

1. חיזוק לתיאורי התובעים ביחס לאופי הפעלת הווילה כמקום אירוח לצרכי פנאי ונופש, מוצאים בפרסום של הווילה באתר המרשתת "בורדו" המוגדר כאתר המוקד ל- "אירוח יוקרתי בישראל".
בפרסום שצורף לתצהירו של מר לוי (נספח 2 לתצהיר), מופיעה הווילה תחת השם "אחוזת הנדיב – וילת אירוח".
בהמשך היא מוגדרת שם כ- "וילת נופש עם 5 חדרי שינה", המתאימה ל- "משפחות, קבוצות וזוגות חברים".
עוד במאפיינים הודגש גודל הבריכה; קיום "מתחם חוץ משותף" הכולל ג'קוזי, ספא, מדשאה ומתחם בר-בי-קיו, ובמקום אחר בפרסום, תחת הכותרת "הפקת אירועים", צוין כי המקום מתאים ל- "ירח דבש; ערבי חג; צילומי חתן-כלה; ושבת חתן".
למלל שבפרסום נלוו תמונות של הבריכה במקום, ללמדך על הדגש אותו ביקש לשים המפרסם לעובדה זו.

1. הפרסום הנ"ל באתר "בורדו" אינו מותיר הרבה מקום לדמיון: מדובר בווילה ששווקה ופורסמה כמתחם למטרות פנאי ונופש, המיועד לאירוח אירועים ומסיבות, כאשר תשומת לב מיוחדת הופנתה לאזור הבריכה, הג'קוזי והחצר.
בהינתן המאור, היתה עדותו של הנתבע בחקירה הנגדית ביחס לפרסום זה צורמת, עת היתמם וטען כי הפרסום נועד להציע את הווילה לשכירות לצורכי מגורים בלבד, וכי הוא אינו אחראי לתוכן שפורסם באתר.
יצוין כי הפרסום האמור באתר "בורדו" הופסק, ככל הנראה לאחר ובעקבות הצו השיפוטי להפסקת שימוש וההליכים בעקבותיו.

1. נדבך ראייתי נוסף המחזק את גרסת התובעים בדבר הפעלת הווילה במקום אירוח לצרכי פנאי, נופש ואירועים למיניהם, מוצאים בשלל הסרטונים והתמונות שהוצגו על ידי התובעים. מדברות בעשרות סרטונים, שהוסרטו ב- 55 יממות שונות (כאשר לעיתים הוסרטו מספר סרטון באותו תאריך), וזאת בין התאריכים 27.3.21 ועד 26.9.22, המתעדים בין היתר התרחשויות שונות בווילה, בעיקר באזור הבריכה, וזאת בשעות יום שונות.
סרטונים אלה כוללים, בין היתר:
1. קבוצות של מבוגרים ו/או ילדים יושבים בג'קוזי ומשתכשכים בתוכו;
1. קבוצות של אנשים, מבוגרים ו/או ילדים, עושים שימוש בבריכה ובסביבתה;
1. קבוצות גדולות של אנשים, המשתתפים במה שנראה כמסיבה לציון מאורע כלשהו, כגון יום הולדת או מסיבת רווקים/רווקות (ראו למשל סרטונים מתאריכים 30.4.21; 21.5.21; 27.5.21; 28.5.21; 18.6.21).

1. מלבד המראות שעלו מאותם סרטונים, ניתן היה להתרשם מהקולות שנלוו לפעילות המדוברת.
בחלק מהסרטונים נשמעה מוסיקה ושירה של אנשים שנכחו במקום; בחלק נשמעה המולה האופיינית לאנשים המתאספים לרגל אירוע כלשהו; בחלק נשמעו צעקות של ילדים ששיחקו בבריכה; ובחלק מהמקרים נשמעו דיבורים של אנשים ששוחחו ביניהם, לעתים בארוחת צהריים או ערב, ולעתים בג'קוזי לתוך שעות הלילה המאוחרות.

1. לצד הסרטונים הנ"ל, הוצגו עשרות צילומי "סטילס" שצולמו בעיקר ע"י מר לוי, ובהם נראים רכבים חונים ברחוב ליד הווילה, ואשר לטענת התובעים שייכים למתארחים בה; צילומים המעידים על סממנים של עריכת אירועים במקום (כגון רכבים מקושטים לכבוד חתונה או מסיבת רווקים); וצילומים של אשפה, לרבות פחי אשפה שעלו על גדותיהם או אשפה המונחת על הרצפה, כאשר לטענת התובעים מדובר בתוצר של הפעילות המדוברת.
אחת התמונות שצילם מר לוי ראויה להתייחסות מיוחדת, בהיותה של רכב שלגביו מסר מר לוי כי הוא רכב "ניקיון" של הווילה, אשר היה מגיע בעת שהמתארחים עזבו את המקום, ואשר הוביל משפחה שעסקה באופן קבוע בניקיון המקום, והכל כאשר מדובר ברכב השייך לעסקו של הנתבע (המנהל עסק קייטרינג), כאשר עדות זו כלל לא נסתרה ע"י הנתבעים.
מדובר בסממן מובהק של שימוש במקום כבית הארחה לצרכי נופש.

1. הנתבעים ניסו למזער מחשיבות ומשמעות הסרטונים והתמונות הנדונות, כאשר לטעמם מדובר בתיעוד שנעשה באחוז קטן ביותר מסך הימים שחלו בתקופה בה הן נעשו (כשנתיים וחצי); ולכך שמדובר בתיעוד שאינו מצביע על התנהלות או שימוש חריגים בנכס.
עוד נטען כי בצילומים רואים רכבים ואשפה שלא ברור מה הקשר בינם לבין הווילה, וכי יש לתהות מדוע לא צורף תיעוד רב יותר, בהינתן העובדה שהתובעים יצאו מגדרם כדי לתעד את המתרחש בווילה.
לא מצאתי ממש בטיעונים אלה.
התיעוד האמור צולם בתקופה שנפרשה על פני שנה וחצי (ממרץ 2021 ועד ספטמבר 2022).
כאמור, מדובר בתיעוד שנעשה ב- 54 תאריכים שונים, כך שאין המדובר בתיעוד ספורדי.
מר דים ומר לוי העידו לפניי כי לא תמיד היתה בידיהם הזדמנות לתעד, ומר דים הרחיב וציין כי מלאכת התיעוד כלל לא היתה נעימה, והיתה מלווה בהרגשה לא נוחה של צילום אנשים אחרים, דבר שהקשה מבחינות רבות על ביצוע התיעוד.
השניים הוסיפו כי בידיהם יש עוד עשרות סרטונים וצילומים שכלל לא צורפו, כאשר הדבר נעשה בהתאם לשיקול דעתו של בא כוחם.
אשר למשמעות הנראה בצילומים ולקשר בינו לבין הווילה, הסביר מר לוי כי הוא ניהל רישום מדוקדק שנלווה לתיעוד האמור, לרבות רישום של ההתרחשות בימים נתונים בהם צולמו תמונות, ואף שהרישום האמור לא הוצג (כשמר לוי מסביר כי הדבר נעשה לפי שיקול בא כוחו), היתה למר לוי הזדמנות להפגין את קיומו, עת פירט מעל דוכן העדים, לבקשת ב"כ הנתבעים, התרחשות שהיתה בתאריך מסוים אליו הוא הופנה, וזאת לפרטי פרטים (לרבות כמות הרכבים שהגיעו באותו תאריך).
מעבר לכך, התיעוד האמור אינו עומד בפני עצמו ולבדו, אלא הוא מצטרף ליתר הראיות, לרבות עדותם של התובעים ואפילו זו של הגב' ישראלי, כמפורט לעיל.

1. מחומר הראיות עולה כי לאחר ובעקבות ההליכים, החליט הנתבע, בחודש אוקטובר 2022 או בסמוך לכך, לשנות את דרכו ביחס לאופן בו השכיר את הווילה.
עולה כי הפרסום הנ"ל באתר "בורדו" נפסק, וכי כיום מפורסמת הווילה, לפחות באתר Airbnb, כווילה להשכרה לצרכי מגורים, עם איסור על קיום אירועים במקום.
הדבר עולה בקנה אחד עם עדותו של מר דים, עת נתבקש להבהיר מדוע לא הוצג תיעוד אחרי חודש ספטמבר 2022, והסביר כי לאחרונה החל הנתבע להשכיר את המקום לטווח ארוך, דבר המסביר את העדר תיעוד מהווילה כבית נופש והארחה לאחר חודש זה.
יחד עם זאת, עדיין קיימות ספקות ותהיות בנוגע לאופן השכרת הווילה והשימוש בה בהווה.

זאת בשים לב לכך שבפרסום באתר Airbnb מתוארת הווילה כנכס מסוג וילה באירוח של אדם בשם DAVID, כשלא הוברר מיהו אותו אדם.
עוד צוין באותו פרסום (ת/3) כי אותו DAVID "מנהל כמה וילות לחופשה הבאה שלכם".
הנתבע נשאל מיהו אותו דיוויד והשיב כי אינו יודע, וכאשר נשאל מי עושה שימוש כיום בווילה טען כי מדובר במשפחה של ישראלים "חוזרים" ששכרה את המקום למשך שנה, אך באופן מפתיע הוא לא ידע לומר את שם המשפחה המדוברת.
בנדון ניתן להוסיף כי מעיון בפרסום הנ"ל באתר Airbnb עולה על פניו שהאתר מאפשר את השכרת הווילה לפרק זמן של ימים בודדים. ב"כ התובעים הטיח את הדבר בנתבע במהלך חקירתו הנגדית, והאחרון טען שהדבר כלל אינו ידוע לו, אף שהוא עולה כאמור מהפרסום הנוגע לווילה הנדונה, המוצגת כאמור כווילה של אותו "דיוויד" מסתורי.

1. לסיכום עד כה.
מחומר הראיות עולה כי הווילה הופעלה, במשך פרק זמן לא מבוטל (בין שנה וחצי לשנתיים), כבית הארחה לצרכי פנאי, נופש ועריכת אירועים, והיא הושכרה למתארחים מזדמנים ולתקופות קצרות, לעתים של ימים בודדים או לסופי שבוע.
הפעילות במקום היתה בעלת תוצרי לוואי האופייניים למהות הפעילות, כולל המולה של קבוצות של אנשים בשעות שונות של היום (לרבות בשעות הערב ואחרי חצות), ובימים שונים של השבוע, לרבות (שאם לא לומר במיוחד) בסופי שבוע, בחגים ובאירועים שונים, וכן היתה מלווה ברעשים שבקעו באופן טבעי מפעילויות מסוג זה, כגון מוסיקה, דיבור של קבוצות גדולות של אנשים, שירה, וצעקות של ילדים.

המישור המשפטי

1. התובעים השתיתו את תביעתם על שני אדנים משפטיים עיקריים:
האחד, עילת "מטרד ליחיד";
השני, עילת "הפרת חובה חקוקה"

1. סבורני כי התובעים ביססו את קיומן של העילות האמורות.

1. מטרד ליחיד

1. סעיף 44(א) לפקודת הנזיקין מגדיר מטרד ליחיד באופן הבא:
"מיטרד ליחיד הוא כשאדם מתנהג בעצמו או מנהל את עסקו או משתמש במקרקעין התפושים בידו באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין של אדם אחר או להנאה סבירה מהם בהתחשב עם מקומם וטיבם; אך לא ייפרע אדם פיצויים בעד מיטרד ליחיד אלא אם סבל ממנו נזק."

1. סבורני כי האופן בו נעשה שימוש בווילה כמתואר לעיל עונה על ההגדרה הנ"ל של מטרד. הדבר בא לידי ביטוי בכמה אופנים ובכמה נדבכים, המצטרפים להם יחדיו ומבססים קיום מטרד.

1. שימוש בווילה כבית הארחה לצרכי נופש, פנאי ועריכת ארועים, יוצר רעש הנלווה באופן טבעי לפעילויות מסוג זה.
כך, שימוש בבריכה בידי מספר אנשים, לרבות ילדים, יוצר רעשים המתלווים באופן טבעי לפעילות מסוג זה.
בנוסף, שימוש במקום לצורכי עריכת אירועים שונים, כגון מסיבות יום הולדת, מסיבות רווקים ועוד, מייצר רעשים הנלווים לניגון מוסיקה, הימצאות זמרים, ואפילו שירה של המתאחרים במקום.
כמו כן, עריכת ארוחות בחצר, ליד הבריכה, בשעות שונות של היום, לרבות בצהריים, בערב או בשעות הלילה המאוחרות, יוצרת רעש הכרוך בהימצאות של אנשים לא מעטים הנוטלים חלק בארוחות שכאלה.
הדברים עולים היטב הן מתיאוריהם של התובעים לפניי, והן מהסרטונים הנ"ל.

1. זאת ועוד. הפעילויות הנלווים לסוג כזה של שימוש בווילה מתרחשות בשעות המיועדות, דרך כלל, למנוחה של שכנים המתגוררים בקרבת מקום.
פעילויות מסוג זה מתרחשות לא אחת בסופי שבוע ובחגים, לרבות בשעות הצהריים ובשעות הערב, ולעתים הן גולשות לשעות הלילה המאוחרות, כפי שעולה מהראיות שהוצגו לפניי.

1. היבט לא פחות חשוב מכך נוגע להלך הרוח של המתאחרים בסוג כזה של פעילות.

אנשים המגיעים להתארח במקום נופש ופנאי, המציע כגולת הכותרת שלו בריכת שחיה וג'קוזי, מתייצבים למקום עם הלך של נופשים המצויים במצב של "נופש" (Vacation mode).
נופשים מסוג זה מגיעים, במידה לא מבוטלת, כדי לפרוק את עול השגרה, ומשכך הם מתנהלים לא כפי שדיירים "רגילים" היו מתנהלים לו היו עושים שימוש במקום לצרכי מגורים.
כך למשל, נופשים עושים שימוש בבריכה באופן מוגבר, לאורך כל שעות היום, ויוצרים רעשים טבעיים לסוג כזה של פעילות, לרבות ילדים המשחקים במקום, ואפילו מבוגרים העושים שימוש בבריכה ובסביבתה.
נופשים מסוג זה גם מתקשים לשמור על זכותם לשלווה של השכנים, שכן מטבע הדברים הם מגיעים כדי "לשבור שגרה", קל וחומר במקום בו יש בריכה, ג'קוזי וחצר מסביב.
הבריכה והג'קוזי מזמינים גם מטבע הדברים פעילויות של אנשים המתאספים במקום לאורך שעות היום, וכך קורה למשל שקבוצה של מבוגרים יושבת בג'קוזי בשעות הקטנות שת הלילה, ומנהלים שיחה בקול רם, אשר מגיעה לאוזני השכנים ליד (כפי שרואים ושומעים באחד הסרטונים).
בדומה, ניתן לציין את הלך הרוח של אנשים המגיעים למקום כדי להשתתף באירוע חגיגי, קל וחומר כזה הנמשך על פני סוף שבוע, המזמן השמעת מוסיקה רועשת, ריקודים ושירה, והכל לאורך כל שעות היממה, כפי שרואים בחלק מהסרטונים.

1. היבט נוסף של הדבר נוגע לכך שמדובר בווילה רחבת ידיים, אשר עלויות שכירתה הן גבוהות, ויכולות להגיע לאלפי שקלים ללילה, כעולה מחומר הראיות שהנוח לפניי.
עלויות כאלה מטבע הדברים גורמות לכך שהווילה תישכר בידי קבוצות גדולות של אנשים, בכדי להקטין את העלות לכל משתתף, וכך קורה שהווילה הושכרה במקרה דנן למספר רב של אנשים בו זמנית, דבר המגביר את עוצמות הרעש ואת תוצרי הלוואי המטרידים הנלווים לפעילות המתרחשות במקום.

1. הנה כי כן, ההמולה והרעש הנלווים להימצאות כמות גדולה של אנשים, המגיעים למקום כדי להתארח לפרקי זמן קצרים כשהם ב- "מצב נופש" (Vacation mode), כרוכה בתוצרי לוואי הפוגמים באופן מהותי בהנאת השכנים מהמקרקעין שלהם.
אלה האחרונים עלולים לסבול מרעשים והמולה מסביב לשעות היום, לרבות בסופי שבוע ובחגים.

1. יצוין כי אין בעדויות שהביאו הנתבעים, בדמות תצהירי "שכנים" שמסרו כי הם אישית אינם סובלים מרעשים כלשהם, כדי לשנות מהמסקנה לעיל.
אשר לעדה הגב' ישראלי, נמסר בתצהירה כי היא מתגוררת במרחק של 3 בתים מהווילה, ובחקירתה הנגדית אף עלה שישנה אפשרות שמדובר במרחק של 5 בתים, כך שמידת הרעש וההמולה המגיע אליה היא מטבע הדברים שונה בתכלית מזו המגיעה לאוזני התובעים, המתוגררים בצמוד לווילה.
כך גם ביחס לעדותו של ח.א., שלדבריו מכיר את הנתבע מילדות, ממנה עולה כי הוא מתגורר במרחק 100 מטרים מהווילה (להמחשה ראו תמונה ת/1), כך שהנאמר ביחס לגב' ישראלי חל ממקל וחומר לגביו.
אשר למצהירה השלישית, הרי שזו לא התייצבה לישיבת ההוכחות, והנתבעים ויתרו על עדותה.

1. התובעים טענו כי לצד הרעש וההמולה, נוצרי במקום מטרדים נוספים בדמות אשפה ולכלוך; שימוש מוגבר בחניות המצויות ברחוב; ומפגעי אור.
סבורני כי יש דברים בגו, אם כי לו אלה היו עומדים בפני עצמם, ניתן היה להתווכח בשאלה האם הם עולים כדי "מטרד ליחיד".
לא מן הנמנע הוא שכאשר מתארחות קבוצות גדולות של אנשים המגיעים למקום לצורך נופש ופנאי, נוצרת אשפה בכמות העולה על זו שהיתה קיימת ביחס לדיירים קבועים העושים שימוש במקום לצרכי מגורים ותו לא.
בנוסף ברי, כי התארחות של מספר גדול של אנשים המגיעים עם רכביהם, בין אם לצורך בילוי לסוף שבוע ובין אם לצורך אירוע מסוים, מזמן הימצאות כמות גדולה של רכבים ליד הווילה, באופן שמגביר את כמותם ברחוב, ויכול להפריע לשכנים (בחלק מהתמונות שהוצגו עולה כי אנשים החנו את רכביהם ליד הווילה תוך חסימת המדרכה).
גם ביחס לשימוש באורות אל תוך שעות הלילה המאוחרות, במיוחד אם במסיבה עסקינן, יש בסיס לטענה בדבר הפרעה לשכנים.
כאמור, לו דברים אלה היו עומדים בפני עצמם היתה מתעוררת שאלה ביחס להיותם מטרד ליחיד, ואולם כאשר אלה מצטרפים למטרד בדמות ההמולה והרעש כמתואר לעיל, מדובר בנדבך נוסף המביא למסקנה שאופן שימוש זה בווילה עולה כדי מטרד ליחיד.
1. ב"כ הנתבעים טען כי אין במקרה דנן הוכחה לקיום מפגע רעש, הואיל והתובעים לא טרחו להביא חוות דעת מומחה, הנסמכת על מדידות מדוייקות של מפלס הדציבלים, וכי כל מה שהונח בפני בית המשפט היה עדויות בדבר "תחושה סובייקטיבית" מצד התובעים, כאשר מהסרטונים אף לא ניתן להבין או להסיק מסקנה בדבר עוצמת הרעשים, אם בכלל.

סבורני שאין ממש בטענה.
עניינו אינו בעוצמת הרעש, מבחינת דציבלים, שהיתה בשעה מסוימת של אירוח או אירוע כזה או אחר שהתרחש בווילה.
עניינו באופן השימוש בווילה כמקום של אירוח לצרכי נופש, פנאי או עריכת אירועים, כאשר אופי שימוש כזה כרוך בתוצרי לוואי הפוגמים באופן משמעותי בהנאה של השכנים המתגוררים ליד.
כאמור לעיל, מדובר בהצטברות של נתונים ותנאים, הבאים לידי ביטוי בהימצאות קבוצות של אנשים שבאים למקום ב- "מצב נופש", כאשר סוג ואופי השימוש שנעשה על ידם, כמו גם פרקי הזמן בהם נעשה שימוש זה, וההמולה והרעשים שהם הם חלקי בלתי נפרד ממנו, מצטרפים לכדי תמונה ברורה של פגימה משמעותית מההנאה של התובעים במקרקעין שלהם.
אכן, תיאוריהם של התובעים בדבר מידת הפגיעה בהנאה שלהם שיקפו מטבע הדברים חוויה סובייקטיבית שלהם, ואולם מלבד היות התיאורים אותנטיים ואמינים, הם עולים בקנה אחד עם השכל הישר ועם המסקנה ההיגיונית המתבקשת לגבי המטרד שנוצר כתוצאה מסוג כזה של פעילות.
די בכך כדי להביא לביסוס קיום מטרד ליחיד כהגדרתו לעיל, ללא צורך בהצגת נתונים לגבי עוצמת הדציבלים שהיתה ברגע כזה או אחרת בווילה.

1. סיכומם של דברים, התובעים הוכיח קיומו של מטרד ליחיד הנובע מהאופן בו נעשה שימוש בווילה.

2. הפרת חובה חקוקה

1. האדן השני ששימש את התובעים נגע לעוולה "הפרת חובה חקוקה", המוגדרת בסעיף 63 לפקודת הנזיקין באופן הבא:
"(א) מפר חובה חקוקה הוא מי שאינו מקיים חובה המוטלת עליו על פי כל חיקוק – למעט פקודה זו – והחיקוק, לפי פירושו הנכון, נועד לטובתו או להגנתו של אדם אחר, וההפרה גרמה לאותו אדם נזק מסוגו או מטבעו של הנזק שאליו נתכוון החיקוק; אולם אין האדם האחר זכאי בשל ההפרה לתרופה המפורשת בפקודה זו, אם החיקוק, לפי פירושו הנכון, התכוון להוציא תרופה זו.

(ב) לענין סעיף זה רואים חיקוק כאילו נעשה לטובתו או להגנתו של פלוני, אם לפי פירושו הנכון הוא נועד לטובתו או להגנתו של אותו פלוני או לטובתם או להגנתם של בני-אדם בכלל או של בני-אדם מסוג או הגדר שעמם נמנה אותו פלוני."

1. במקרה דנן מדובר בהפרה מצד הנתבעים של דיני התכנון והבניה, בשני היבטים עיקריים:

1. בניית בריכה וג'קוזי ללא היתר;
1. שימוש בווילה כבית הארחה, בניגוד לשימוש המותר בדין.

1. אשר לעצם ההפרה של הדינים הנדונים, סבורני שזו הוכחה ברמה הנדרשת במשפט אזרחי. כאמור, אין חולק שהבריכה נבנתה ללא היתר.
מהחלטות הוועדה המרחבית לתכנון ובניה עולה כי הנתבעים ניסו להכשיר בדיעבד את הבניה, ואולם נכון לעת זו ניסיונם לא צלח, כאשר לאחרונה ממש (בתאריך 27.6.23), נדחתה בקשתם לאחר עריכת דיון מחדש, אם כי לטענת הנתבעים הם עתידים להגיש ערר על החלטה זו.
אין גם חולק שהייעוד של המקרקעין עליהם מצויה הווילה הוא ייעוד לצורך מגורים, כאשר שימוש בה כמקום אירוע לצרכי נופש, פנאי או עריכת אירועים חורג משימוש זה.
לא בכדי אפוא הועמד הנתבע לדין בעבירות של בניה ללא היתר ושימוש חורג, ואף שההליך לגביו עודנו תלוי ועומד, אין בכך כדי לשנות מהמסקנה לפיה הוכח, ברמה הנדרשת במשפט אזרחי, כי גם הוא וגם הנתבעים 2-3 (כפי שעוד יבואר) הפרו את דיני התכנון ובניה.
בהקשר זה אוסיף כי טענת הנתבעים לפיה קרוב לוודאי דרכם תצלח ביחס לקבלת היתר בדיעבד לקיום הבריכה אינה יותר ממשאלת לב בשלב זה, וגם אם תצלח דרכם בנדון, עדיין קיים החריג הנוגע לשימוש לייעוד המקרקעין הנדונים.

1. הפרת דיני התכנון והבניה במקרה דנן פוגעת באינטרס מוגן של הנתבעים.
אכן, לא כל הפרה של חובה הקבועה בדין עולה כדי עוולה של הפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין, ונדרש כי אותה חובה נועדה להגנת אדם אחר, כאשר ההפרה גרמה נזק אותו התכוון המחוקק למנוע מאותו אדם.
סבורני כי במקרה דנן הפרת דיני התכנון והבניה פוגעת ישירות באינטרסים מוגנים של הנתבעים.

השילוב של בניית בריכה וג'קוזי ללא היתר, ושימוש בהם כמוקד משיכה כדי לארח אנשים לצרכי נופש, פנאי ואירועים, פוגע באינטרס של התובעים לעשות שימוש סביר במקרקעין שלהם כמקום של מגורים, הכל כפי שבואר לעיל.
לא בכדי נקבע כי המקרקעין הנדונים נועדו לשימוש של מגורים, שכן מדובר בשכונת מגורים, אשר דייריה זכאים ליהנות מאופן שימוש סביר בנדון, דבר הנפגע באופן מהותי כאשר עושים בווילה שימוש לצרכי פנאי ונופש, כמפורט לעיל.

1. ב"כ הנתבעים טען ארוכות כי אין בדין איסור של השכרה לטווח קצר, ואף הפליג בנדון בניתוח ההשלכה המשפטית של אתרים כדוגמת Airbnb על זכויותיהם של הנוגעים בדבר. חוששני שמדובר בטענות שאינן ממין העניין.
ההפרה הנטענת של החובה החקוקה אינה נוגעת למשך תקופת השכירות, אלא לאופן בו נעשה שימוש במקרקעין, כמו גם לבניית בריכה ללא היתר.
תקופות השכירות של הווילה אינן לב העניין, אלא השימוש בה כמקום אירוח לצרכי פנאי, נופש ועריכת אירועים.
אכן, תקופות שכירות קצרות, במיוחד כאלה של ימים בודדים, יכולות להוות אינדיקציה ברורה לשימוש החורג מגדר מגורים "רגילים", ואולם העיקר הוא באופן השימוש ובאופי שלו.

1. לסיכום, סבורני שהתובעים ביססו גם אם האדן השני של תביעתם, זה הנוגע לקיום עוולת הפרת חובה חקוקה.

אחריות הנתבעים 3-2

1. אחריותו של הנתבע ביחס לעוולות הנדונות היא ברורה ומובנת מאליה, ואין טעם להכביר על כך מילים.

1. דומני שגם אחריותם של הנתבעים 3-2, הוריו של הנתבע, בעלי הזכויות במקרקעין ומי שמתירים ומאפשרים לבנם לעשות בהם שימוש, היא ברורה.

1. בעל מקרקעין, המתיר לאחר לעשות בהם שימוש, יכול לשאת באחריות ביחס להפרת דיני התכנון והבניה, בכל הנוגע לבניה ללא היתר ושימוש חורג במקרקעין, וזאת כלפי מי שנפגע מהפרות אלה.

בנוסף, כאשר שימוש במקרקעין עולה כדי מטרד ליחיד, יכול בעל המקרקעין לשאת באחריות כלפי הנפגע מכך, ככל שמתברר שהשימוש הוא על דעתו, באישורו או באשרורו של בעל המקרקעים, מבלי שהאחרון נקט בצעדים סבירים על מנת למנוע זאת.
במקרה דנן הביעו הנתבעים 3-2 עמדה "פאסיבית" בהליך שלפניי ביחס להתנהלות בנם הנתבע במקרקעין הנדונים.
הנתבעת 2 אמנם הגישה תצהיר והגיעה לעדות, ואולם מעדותה עלה כי בנם הנתבע קיבל מהוריו רשות בלתי מוגבלת או מסויגת לעשות במקרקעין כאוות נפשו, כאשר עדותה של הנתבעת 2 בדבר אי ידיעה מוחלט אודות המתרחש במקרקעין היתה בלתי משכנעת, ולמצער היוותה אישור מראש מצדה לכך שבנה יעשה ככל העולה על רוחו במקרקעין, ואשרור לשימוש במקרקעין גם אם השימוש פוגע בשכניו, כפי שמתרחש בפועל.
אשר לנתבע 3, הרי שהוא לא טרח להגיש תצהיר; דווקא התובעים עמדו על התייצבותו לעדות; ולבסוף הם ויתרו על עדותו לאחר שהציג, ערב הדיון, אישור מחלה וביקש שלא להגיע, כאשר התובעים מודיעים שהם עושים זאת "בלית ברירה", ובכדי שלא לעכב עוד את הדיון.

1. מצאתי אפוא כי הנתבעים 3-2 אחראים אף הם לעוולות של מטרד ליחיד והפרת חובה חקוקה המתבצעות כלפי התובעים ביחס לווילה.

הסעדים להם זכאים התובעים

1. התובעים ביקשו שלושה סוגי סעדים (סעיף 75 לכתב התביעה):
האחד, צו מניעה שיורה לנתבעים 3-1 לא לעשות שימוש בווילה כבית הארחה במתוכנת החורגת מגדר המותר בחוק, לרבות הגבלה של השימוש בה כבית אירוח ונופש;
השני, צו מניעה שיורה לנתבע להימנע מכל פעילות מרעישה ומזהמת במקום;
השלישי, צו המורה לנתבעים לפעול להריסת הבניה הבלתי חוקית במקום, לרבות הבריכה והג'קוזי.

1. יצוין כי התובעים ביקשו, וקיבלו, היתר לפיצול סעדים ביחס לסעדים כספיים, ומשכך אלה אינם עומדים על הפרק בהליך זה.

1. סבורני כי לאור העוולות מצד הנתבעים, כמתואר לעיל, זכאים התובעים לצווי מניעה שיבטיחו אי שימוש בווילה כמקום אירוח לצורכי נופש, ופנאי ועריכת אירועים למיניהם, שהרי

מקור הפגיעה בתובעים, ומקור הפגימה בהנאתם מהמקרקעין, טמון באופן שימוש מסוג זה בווילה.
השגת תוצאה זו מצריכה הטלת איסור על הנתבעים להשכיר את המקום כמקום אירוח לצרכי נופש, פנאי ואירועים.

1. דא עקא, צו מניעה שניתן ע"י בית המשפט צריך להיות יעיל וברור, באופן שימנע מחלוקות מרובות בעתיד בניסיון לפרשו.
משכך, בכדי למנוע אי בהירות בנדון, ומכיוון שמקור המטרד העיקרי הוא הבריכה והג'קוזי כשעושים בהם שימוש בהקשר של פנאי ונופש, יש מקום למתן צו המבהיר כי נאסר על המתארחים לעשות שימוש בבריכה ובג'קוזי לצרכי פנאי ונופש.
דבר זה יושג ע"י הטלת איסור שכזה ביחס לתקופות שכירות קצרות.
ודוקו. צודקים הנתבעים בכך שאין מגבלה בדין ביחס לתקופת שכירות מינימאלית, ומשכך לא ייאסר על הנתבעים להשכיר את הווילה לתקופות קצרות, גם אם מדובר בשכירות למשך יום או יומיים.
ברם, הואיל ושכירות קצרה עלולה, במידת הסתברות גבוהה, להיות כרוכה בשימוש מסוג פנאי ונופש, ומכיוון שמקור המשיכה העיקרי בנדון הוא הבריכה והג'קוזי, יש מקום לאסור על הנתבעים לתת לשוכרים לטווח קצר רשות לעשות שימוש בבריכה ובג'קוזי בעת שהותם.
בכך לא תיפגע, מחד, זכותם של הנתבעים להשכיר את הנכס לכל פרק זמן שהוא, ומאידך יינתן כלי יעיל שיקטין את הסיכוי של שימוש במקום לצרכי נופש והארחה, אשר המוקד העיקרי לו הוא הבריכה.
בד בבד, ככל שמדובר בשכירות לטווח ארוך, לא ייאסר שימוש בבריכה או בג'קוזי, שכן בשכירות לטווח ארוך השימוש בבריכה אמור להיות שימוש סביר, ולא כזה הנובע מנופש ופנאי, על כל המטרדים הכרוכים בו.
בהקשר זה, ובנסיבות העניין, ראוי לקבוע כי שכירות לטווח קצר היא כל שכירות שמשכה פוחת מחודשיים ימים.

1. ביחס למתן צו שיורה לנתבע להימנע משימוש המקים רעש וזוהמה, דומני שמתן צו שכזה יהיה מיותר ואף עלול להיות בלתי ישים מעשית.
מקור הפגיעה בתובעים הוא באופן השימוש בווילה, והקטנת פגיעה שכזו תושג ע"י מתן צווי מניעה כמפורט לעיל.

מאידך, צו שיורה לנתבע להימנע מהקמת רעש או זוהמה הוא צו כוללני אשר יישומו היעיל מוטל בספק, בהעדר הגדרה מדויקת של רעש או זוהמה כאמור.
בד בבד, קיימים בדין הכללי הוראות חיקוק הנוגעות לרעש וזוהמה, ובכי שאין צורך להורות לנתבעים לפעול לפי הדין.
במקביל, צו האוסר שימוש בווילה כמתואר לעיל כרוך, מניה וביה, בהפסקת ייצור רעשים וזוהמה הכרוכים מעצם טבעם בפעילות מסוג זה, כך שאין צורך בצו נלווה שיאסור על ייצור רעש וזוהמה.

1. אשר לצווי ההריסה המבוקשים, סבורני שבנסיבות העניין אין הצדקה לתת אותם.
אכן, מי שנפגע מבנייה לא חוקית במקרקעי שכנו, יכול בנסיבות מסוימות להיות זכאי לצו שיורה על הריסה הבניה הגורמת לפגיעה בו.
ברם, אין צורך להכביר מילים על כך שצו הריסה הוא סעד קיצוני, אשר יש לתת אותה במשורה, רק כאשר לא ניתן לרפא את הפגיעה בתובעים באמצעי אחר, ו/או כאשר אין בנמצא אפיק אחר לטפל באופן אפקטיבי בבעיה שנוצרה כתוצאה מהבניה הלא חוקית.

1. במקרה דנן עומד הנתבע לדין על בניה לא חוקית של הבריכה והג'קוזי, כאשר אחד האמצעים שנתבקשו כלפיו בנדון הוא הריסת מבנים אלה.
ההליך הפלילי עודנו תלוי ועומד, ואין לדעת מה יוליד יום לגביו.
במקביל, הנתבעים לא אמרו נואש ביחס להכשרה בדיעבד של הבריכה והג'קוזי, ואף שניסיונותיהם בנדון טרם נחלו הצלחה, קיימת אפשרות שדרכם תצלח, באופן מלא או חלקי.
בנסיבות אלה, אין הכרח ואין הצדקה למתן צו, בהליך שלפניי, באופן שיורה על הריסה הבריכה והג'קוזי.
ככל שיינתן צו כאמור בהליך הפלילי, תושג מטרת התובעים בנדון.
ככל שלא, ו/או ככל שיוכשר קיום הבריכה והג'קוזי בהליכי התכנון והבניה, לא תהיה הצדקה לתת צו הריסה, כאשר בד בבד יהיה עדיין קיים צו מניעה כפי שפורט לעיל.

1. ב"כ הנתבעים טען בסיכומיו שאין מקום להכריע בתביעת התובעים טרם סיום ההליך הפלילי.
דומה כי בשים לב לתוצאה לעיל, אין צורך בהכרעה בטענה זו, ואין צורך לקבוע בה מסמרות.

1. לא נחתום את פרק הסעדים מבלי להתייחס לכך שבחודשים האחרונים, ככל הנראה מאז ספטמבר 2022, הווילה מושכרת, לפחות על פני הדברים, לטווח ארוך, תוך איסור על הדיירים לערוך אירועים, באופן שצמצם משמעותית את המטרד הנובע משימוש בווילה.
האם הדבר מייתר מתן צו מניעה כמבוקש ע"י התובעים?
סבורני שלא.
אופן השימוש בווילה אשר פגע בתובעים, נמשך פרק זמן לא בוטל, של כמעט שנתיים.
רק בעקבות צו הפסקה שיפוטי נאלץ הנתבע לשנות מדרכיו, וגם אז הוא נמצא כמי שהפר את הצו, בהתאם להחלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה.
אותה החלטה שיקפה גם את דעתו של בית המשפט בכך שהנתבע מתחכם בנוגע לקיום הצו ואולי אף מזלזל בו, וגם מכך לא ניתן להתעלם.
גם היום קיימות תהיות וספקות ביחס לאופן השימוש בווילה, והגם שהיא מפורסמת כווילה להשכרה למטרות מגורים, כאשר הנתבע טוען שהיא מושכרת למשפחה למשך שנה, עדיין קיימות תהיות בנדון, כפי שפורט לעיל.
כל אלה מביאים למסקנה שנחוץ מתן צוו מניעה צופה פני עתיד אשר יבטיח, עד כמה שניתן, את הנאת התובעים מבתיהם.

התוצאה האופרטיבית

1. הנתבעים עיוולו כלפי התובעים בעוולות של מטרד ליחיד והפרת חובה חקוקה, באופן המזכה אותם בצווי מניעה.

1. ניתן בזאת צו המורה לנתבעים, ביחד ולחוד, כדלקמן:

1. נאסר על הנתבעים 1 עד 3, ביחד ולחוד, בין בעצמם ובין באמצעות אחרים, להשכיר את הווילה כבית הארחה למטרות נופש, פנאי או לצרכי עריכת מסיבות ואירועים, ונאסר עליהם לאפשר, במישרין או בעקיפין, שימוש בווילה לצרכים אלה.

1. ככל שהנתבעים 1 עד 3, כולם או מי מהם, ישכירו את הווילה לפרק זמן שפוחת מחודשיים ימים, עליהם לאסור באופן מפורשת על השוכרים ו/או אורחיהם לעשות כל שימוש בבריכה ו/או בג'קוזי, בכל עת שהיא, ועליהם לדאוג להחתמת השוכרים, טרם מסירת החזקה בווילה, על התחייבות בכתב להימנע משימוש בבריכה ו/או בג'קוזי.

כמו כן, ובמקרה של שכירות לתקופה כאמור, על הנתבעים לדאוג לאכוף, בשקידה ובאמצעים סבירים, את האיסור לעשות שימוש בבריכה ו/או בג'קוזי.

1. אני מחייב את הנתבעים 3-1 לשלם לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 30,000 ₪, סכום אשר ישולם בתוך 30 ימים, אחרת יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק עד מועד התשלום בפועל.

המזכירות תעביר את פסק הדין לצדדים, ותפעל לסגירת התיק.

ניתן היום, כ"ח תמוז תשפ"ג, 17 יולי 2023, בהעדר הצדדים.

image2.jpg

image1.jpeg

image2.png