בית משפט השלום בחיפה

ת"א 6720-03-09 צור ואח' נ' ישראל ואח'

בפני
כב' השופטת אילת דגן

תובעים

1.יוסי צור
2.לאה צור

נגד

נתבעים

1.אורנת ישראל
2.לביא ישראל

פסק דין

1. התובעים והנתבעים גרים בבית משותף המורכב מ-4 קוטג'ים, ברח' אנצו סירני, ברמת אשכול בחיפה. דירות הצדדים צמודות פיזית זו לזו בחיבור של קיר משותף והכניסה אליהן היא באמצעות מדרגות היורדות ממפלס הכביש ושביל כניסה משותף.
התובעים עותרים בתביעתם ליתן צו קבוע שימנע מהנתבעים להשתמש בדירת המגורים שלהם, הצמודה לדירת התובעים, כמשפחתון/פעוטון/מעון/גן.

1. בחודש יוני 2009 או בסמוך לכך פתחו הנתבעים משפחתון בדירתם. התובעים מתנגדים לקיומו של המשפחתון. לטענתם, מדובר ברחוב שקט ללא מוצא וקיומו של המשפחתון פוגע בשקט והשלווה שבאותו רחוב.
לטענת התובעים, העובדה שנפתח משפחתון הכורך מעבר של תינוקות והוריהם המגיעים לדירת הנתבעים בשביל המשותף, גורמת להפרת הפרטיות של התובעים בשל אפשרות הצצה לדירתם מתוך חלון הפונה לאותו שביל. לטענתם קיום המשפחתון יוצר מפגע של רעש ועומס תנועה חריג, תוך סיכון כל מי שמנסה לצאת מהדירה באותו זמן. התובעים אף טוענים כי צפיפות התנועה וחוסר פתרונות בחניה, גורם לכך שהורי הילדים המגיעים למשפחתון תופסים את החניה הפרטית של התובעים ובכך גורמים למטרד. כן נטען כי השמעת מוסיקה וחגיגות ימי הולדת מוסיפים למטרד. התובע טוען כי חלק מעבודתו מבוצעת מהבית והוא זקוק לשקט

במהלך שעות היום שאינו מתאפשר בשים לב לאופי השימוש ע"י הנתבעים. כן טוענים התובעים שהפעלת המשפחתון גורמת לפגיעה קניינית וירידה בערך הדירה.

1. בכתב התביעה אף נטען כי מדובר בשימוש החורג מהיתר הבניה, ומהווה הפרת חובה חקוקה כהגדרתה בסעיף 63 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש], תשכ"ח – 1968, וזאת מאחר ובהתנהגותם מפירים הנתבעים את חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

1. בכתב התביעה המתוקן שהוגש ביום 03.01.10 או בסמוך לכך, הוספה עילה של הפרת תקנון הבית המשותף. באופן עובדתי, ביום 12.10.09 הושלם רישום הבית המשותף בלשכת רישום מקרקעין. צו רישום הבית המשותף כולל תקנון מוסכם וסעיף 3 שבו קובע בהאי לישנא: "ייאסר השימוש בדירות הבית לצורך ניהול עסק, מועדון חברתי, בית כנסת, למעט השימוש בלשכת רופא, עו"ד, ארכיטקט, מהנדס וכל מקצוע אקדמאי אחר".
התובעים טוענים כי לאור לשונו המפורשת של סעיף 3 לעיל בתקנון, הרי שהשימוש בדירה לצורך ניהול עסק המשפחתון הוא אסור בהיותו נוגד את התקנון, וגם מטעם זה יש ליתן צו מניעה קבוע.

1. הנתבעים טוענים כי מדובר בדירת מגורים שאחד החדרים שלה משמש לשמירה על 5 פעוטות לכל היותר, בגילאים 3-24 חודשים, כאשר מחוץ לדירה לא מתקיימת כל פעילות שהיא. הפעילות הינה שקטה ולא מהווה מפגע.
הנתבעים טוענים כי הפעילות לא מהווה מטרד, אלא פעילות מבורכת העולה בקנה אחד עם זכותם למימוש קניינם באופן סביר. השימוש אף עולה בקנה אחד עם מגורים ולא מהווה שימוש חורג.

1. הטענה בדבר הפרת השקט והשלווה היא מופרכת לטענת הנתבעים, שעה שהקוטג'ים, בהם דירות הצדדים, נמצאים מעל דרך פרויד המהווה נתיב סואן, באופן שבו התנועה והרעש מהכביש גוברים על כל רעש אחר וזאת במשך כל שעות היממה ובוודאי בשעות הבוקר בהן פועל המשפחתון.
הנתבעים מכחישים כי מי מבאי המשפחתון עושים שימוש בחניית התובעים.

1. לעניין תקנון הבית המשותף, טוענים הנתבעים כי הרישום נעשה מאחורי גבם בחוסר תום לב, מבלי שהיתה להם ידיעה אודותיו. הם אף טוענים כי לענין הפגיעה לכאורה בפרטיות או

בהנאתם מהדירה או יצירת מטרד, אין כל הבדל בין שימוש בדירה לקליניקת רופא או עורך דין, לבין שימוש לצורך שמירה על 5 פעוטות ואם התכלית בהגבלה מונעת מרצון להגביל שימוש לעסקים בעלי צביון מהוגן ומכובד, הרי שהמשפחתון עונה על תכלית זו.

דיון והכרעה

1. אין חולק כי השימוש החורג הנטען הוא שימוש חורג מהיתר ולא שימוש חורג מתוכנית המִתאר החלה על האיזור. מכל מקום, בתום הדיון מיום 30.11.11, ניאותו הצדדים לוותר על הטענות בעניין שימוש חורג, תוך שהסכימו כי פסק הדין יכריע בשני עניינים בלבד והם השאלה האם הוכחה עוולת מטרד ליחיד והשאלה אם קיום המשפחתון מהווה הפרת תקנון הבית המשותף באופן המצדיק היעתרות למתן צו מניעה.

1. סעיף 44 (א)לפקודת הנזיקין קובע כי "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. בענייננו, אין חולק כי הכניסה לדירתם של הנתבעים עוברת בשביל משותף של התובעים והנתבעים, כשחלון המטבח של התובעים פונה לאותו שביל, באופן שכל מי שעובר בשביל יכול להציץ לתוך דירת התובעים.
הוכח כי בכל התקופה שמעת פתיחת המשפחתון לא שהו בו יותר מ-4 או 5 תינוקות והנתבעים הצהירו כי אין בכוונתם לאפשר שהיית מספר רב יותר של פעוטות.
לא הוכח כי מתקיימת פעילות כלשהי הקשורה למשפחתון מחוץ לדירה, דהיינו בחצר.
לא הוכח כי מי מהורי הפעוטות המובאים במכוניות מדי יום (במשך למעלה משנה מאז נפתח המשפחתון), תפס את החניה של התובעים, זולת מקרה אחד שבו נאלץ התובע להמתין מספר דקות כדי שסבתא תכניס את הנכד לתוך הרכב.
אשר לרעשי המוסיקה עליהם מלינים התובעים, התובעים שעליהם הנטל, לא הביאו כל ראיה ביחס למדידת עוצמות מוזיקה החורגות מהסביר. נחה דעתי כי השמעת מוזיקה לפעוטות היא בעוצמות נמוכות ואינה עולה, ואולי אף פחותה בעוצמתה ממוסיקה שאדם סביר שומע בדירתו

באופן רגיל, וכפי שהוברר בעניננו, כשם שהתובעים שומעים אולי קולות מדירת הנתבעים, גם הנתבעים שומעים קולות מדירת התובעים בשעות שונות של היממה.

1. כדי להתרשם בעצמי משאלת המטרד ליחיד, הודעתי לצדדים בישיבה מיום 30.11.11 כי בדעתי לבצע ביקור במקום, ואכן כך עשיתי.
באותו יום הגעתי עם רכבי בשעה 16:10, שהיא במסגרת השעות שלכאורה מגיעים הורי הפעוטות להוציא את ילדיהם מהגן וגורמים להמולה ומטרד. בביקורי מצאתי רחוב שקט, ללא תנועה כבדה, ובניגוד לטענה, ללא מצוקת חניה. נוכחתי שיש די חניה באזור הקרוב באופן שמי שמגיע כדי להוציא את ילדו מהמשפחתון, יכול לחנות מול הבית ואין כל סיבה לתפוס דווקא חניה המסומנת כחניה פרטית במקום לחנות במקום שניתן לחנות בו באופן חופשי.

1. יצוין כי מפלס הכביש הוא מעל דירות הצדדים ועל מנת להגיע לדירות הצדדים יש לרדת בגרם מדרגות, ומכאן שהטענה של התובעים לפיה הם לא יכולים לאפשר לילדם לצאת מפתח הדלת לבדו בשל הסכנה שיפגע ע"י רכב של מי מהורי הפעוטות, נראית לי חסרת בסיס. ילד קטן עלול להפגע בצאתו לכביש לאחר שיעלה במדרגות ע"י הורה של מי מהפעוטות בדיוק כפי שהוא עלול להפגע מכל רכב אחר שעובר ברחוב, ומובן כי הורה סביר לא ישלח את ילדו בן השש לבד לכביש, ללא קשר למשפחתון.

1. אשר לשביל המשותף והאפשרות "להציץ" לתוך דירת התובעים, הרי שכך נבנה הקוטג' עם הכניסה המשותפת ומטבע הדברים, כל מי שמגיע לדירת הנתבעים חייב לעבור באותו שביל ליד חלון המטבח של התובעים. זהו התכנון המקורי וכשם שהנתבעים זכאים להכנס ולצאת לדירתם ולעבור בשביל ככל העולה על רוחם ואף אורחיהם רשאים לעשות כן בכל זמן, הרי שפגיעה בפרטיות זו היא מובנֵית מעצם היותם משתמשים במשותף בשביל, ואינני סבורה שיש לראות תוספת חריגה בכך שהורים של עד 5 פעוטות עוברים שם אף הם.

1. אשר למטרד אפשרי בחצר, אם הכוונה לחצר הקרובה לשביל המשותף, הרי שמדובר בחצר קטנה מאוד שלא נראה שניתן להתקין בה מתקני משחקים כלשהם, ויש אף לזכור שמדובר בפעוטות מגיל 3-24 חודשים.

1. רצונם של התובעים בשקט מוחלט איננו מתיישב עם בחירתם לגור בבית משותף הכולל קיר משותף עם שכנים. מי שגר בבית משותף לא יכול לצפות לפרטיות אבסולוטית ועליו לגלות

סובלנות לשימושים הסבירים של שכניו. ישנן משפחות שקטות ויש רעשניות יותר, יש משפחות ברוכות ילדים וישנן משפחות מועטות ילדים. ישנם משפחות שתינוקותיהם שקטים וישנן משפחות שתינוקותיהם מצווחים כל הלילה. לתובעים אין שליטה על מי יהיו שכניו, כמה פעוטות יביאו לעולם ומה רמת בכיינותם. ודוק: לא מדובר בעניננו בגן של עשרות עוללים מצווחים אלא במשפחתון של עד 5 פעוטות הפועל בשעות הבוקר בימי חול.

1. בשים לב לכל האמור, התובעים לא הוכיחו להנחת דעתי כי הפעלת המשפחתון מהווה הפרעה של ממש בהתחשב במקומם וטיבם של המקרקעין וכי מתקיים במשפחתון מטרד ליחיד, הן בהפעלה שבתוך הדירה והן בשל הגעת רכבים לרחוב בשל עומס תחבורתי ויצירת מצוקת חניה.

1. עם זאת, והגם שלא הוכח מטרד ליחיד, נראה כי אין מנוס אלא לקבוע שהעסק של הפעלת משפחתון בבית הנתבעים מנוגד לתקנון המוסכם, באופן שיכריע את הכף למתן צו כמבוקש.

1. בעניננו, אין חולק בעניננו כי המשפחתון הוא עסק למטרת רווח ולא שמרטפות פילנטרופית. אין חולק כי העסק אינו קליניקה/משרד לאחד העיסוקים המנוים ברשימה וכי אין למי מהנתבעים תעודה אקדמית מוכרת.

1. אודה כי יש טעם והגיון בטיעון הנתבעים לפיו קשה לראות את ההבדל בין הפגיעה בפרטיות, או אי הנוחות, או ההצצה לדירתם, או הרעש שיגרם, או עומס חניה, או חסימת חניה, כתוצאה משימוש כקליניקת רופא או משרד עורך דין לבין הפגיעה כתוצאה מהשימוש באחד החדרים כמשפחתון. גם על ענין ה"מהוגנות" וה"מכובדות" שבבסיס העסקים המותרים ניתן להקשות ולשאול מדוע יִפָּקד מקומם של תינוקות בית רבן. עם זאת, התקנון מפורש בענין ההגבלות ולא מאפשר כל עסק זולת המנויים שם במפורש: רופא עו"ד אדריכל, מהנדס או אקדמאי.
אני אף ערה לכך כי התקנון נרשם לאחר שהנתבעים רכשו את הדירה ואני אף מקבלת טענתם לפיה התקנון המוסכם לא נעשה על דעתם ובידיעתם, ברם יש לזכור שבזכויות שבמקרקעין עסקינן והזכויות של הנתבעים היו עד רישומן בטאבו זכויות אובליגטוריות בלבד בעוד הזכויות הקניניות (בעלות) היו של מר דובב משה ביחס לכל המקרקעין שעליו נבנו הדירות.
עד רישום הבית המשותף ולאחריו עד הליך של ייחוד הדירות, היה מר דובב הבעלים היחיד.
משכך, גם אם התקנון המוסכם דורש הסכמה של 100% מהבעלים (במקרה של פגיעה

בזכויות מי מהבעלים) היה אותו בעלים זכאי היה להחליט על תקנון מוסכם ולהגישו לרישום בהתאם לסעיף 63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, תוך שהתקנון מגביל את השימושים. בעת שהנתבעים רכשו את הדירה, טרם נרשם הבית המשותף, ולכן, מכוח חוק המקרקעין, חל התקנון המצוי שבתוספת לחוק, הנעדר הגבלה על שימוש כמשפחתון והם היו זכאים לעשות שימוש כזה. ברם, מצב זה השתנה עם רישום הבית המשותף ורישום תקנון מוסכם ע"י הבעלים באופן שכוחו יפה נגד כל מי שנרשם כבעלים בעת ייחוד הדירות לרבות הנתבעים.

אמור מעתה, לאחר רישום התקנון, יש לאסור שימוש בדירות לעסק של משפחתון.

1. לאור התוצאה הקשה מבחינת הנתבעים שלא היו מודעים למגבלה, ולאור קביעתי לפיה לא הוכחה עוולת מטרד בפועל, יהיה נכון ליתן לנתבעים פרק זמן מספיק להערכות באופן שלא יאלצו להפסיק לאלתר את הפעילות ובכך לגרום לפעוטות והוריהם נזק.

1. אני נעתרת אפוא לבקשה למתן צו קבוע האוסר שימוש בדירת הנתבעים כמשפחתון/פעוטון/מעון/גן, תוך שניתנת ארכה להפעלתו עד סוף שנת לימודים זו דהיינו עד 31/8/12.
הנתבעים ישאו בהוצאות התביעה (אגרה) ובנוסף בשכ"ט עו"ד בסך 5,800 ₪.

ניתן היום, כ"ו שבט תשע"ב, 19 פברואר 2012, בהעדר הצדדים.

image1.jpeg

image2.png