בית משפט השלום בחדרה

ת"א 9707-12-13 יעקבי ואח' נ' גאוי

בפני
השופט אהוד קפלן

המבקשים/תובעים

1. טל יעקבי
2. אסף ברוך

נגד

המשיב/נתבע

רחמים גאוי

החלטה

1. זוהי בקשה למתן צו מניעה זמני, בה מבוקש להורות למשיב "להימנע מלהפעיל בנכס שברח' העגור 30 בקיסריה מקום עינוג ציבורי (בית-נופש, אירועים, מסיבות וכיו"ב) כפעילות עיסקית הטעונה רשיון עסק ובניגוד לתכנית המתאר ותוך הפרעת והטרדת המבקשים ויצירת רעש בלתי סביר".

2. במקביל הגישו התובעים כתב תביעה, בו עתרו לצו מניעה קבוע, לפיו יימנע המשיב מלהשתמש בביתו למטרות עסקיות כאמור לעיל, וכן ולפיצוי כספי.

טענות הצדדים:

3. בתצהירו טוען המבקש כי המשיב הוא הבעלים בבית המתואר לעיל וכי המבקשים הם שכניו של המשיב.

4. עוד נטען, כי המשיב רכש את הווילה למטרות מסחריות ולא למטרת מגורים וכי הוא מעולם לא התגורר בה, וכבר מחודש 6/2012 הוא משכיר אותה למשפחות עם ילדים או ליחידים לצרכי נופש, עריכת מסיבות ואירועים שונים בעיקר בסופי שבוע. לרוב, במהלך חודשי הקיץ הווילה מושכרת בכל ימות השבוע ובד"כ מאוכלסת עד תום באנשים.

לטענתם, ביום 16/4/14 החלה "עונת המסיבות" בווילה לאחר שהיא הושכרה לחמש משפחות אשר נהגו משעות הצהריים לערוך מסיבות רועשות סביב הבריכה שנמשכו עד לשעות המאוחרות של הלילה, וכך גם במועדים שונים לאחר מכן נערכו מסיבות פרועות ושהושמעה מוזיקה רועשת שלוותה בצרחות וצווחות עד אשר נאלצו המבקשים להזמין משטרה.

בנוסף טוענים המבקשים כי בדיעבד התברר להם שהמשיב נוהג לפרסם באמצעות מתווכים מודעות באינטרנט להשכרת כאתר נופש, גן אירועים או בית מלון.

5. פעילות זו שמתבצעת בווילה גורמת לטענת המבקשים להפרעה ממשית ולרעש בלתי נסבל למבקשים, והמשיב בעשותו כך בכך מפר המשיב התחייבויות שנטל על עצמו כלפי החברה לפיתוח קיסריה, לרבות התחייבויותיו בחוזה רכישת המגרש שכרת עם החברה הנ"ל והתחייבויותיו בהתחייבות עצמאית כלפיה, לפיהן התחייב הוא שלא להשתמש בחלקה שרכש ולא להרשות לאחרים להשתמש בה לכל מטרה, מלבד מטרת מגורים.

6. המבקשים טוענים כי הפעילות שמבצע המשיב בביתו היא בבחינת הפרת חובה חקוקה, הנוגדת את הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965 וכן את הוראות חוק רישוי עסקים התשכ"ח- 1968 באשר חלה על המשיב החובה להשיג רישיון עסק לפעילות העסקית שהוא עושה בביתו.

7. המשיב הגיש תגובה ולמעשה הוא מאשר שמעת לעת הוא משכיר את הבית באמצעות מתווכת ובעיקר לסופי שבוע, אך טוען כי השוכרים מחוייבים לשמור על החוק ואין טענה של רעש בשעות המנוחה, כאשר בחלק אם לא ברוב הפעמים המיוחסות למסיבות-בתשלום כביכול, לא היו האורחים אלא בני משפחתו שהתארחו אצלו, כמובן שלא במסגרת פעילות מסחרית כלשהיא, והרעש שהקימו לא חרג משימוש סביר במקרקעין.

השיקולים למתן צו זמני:

8. לצורך הדיון בבקשה שבפניי, עלי להכריע בשתי שאלות עיקריות: הראשונה- היא קיומה של זכות לכאורה לעילת תביעה, והאחרת היא מאזן הנוחויות. על היחס בין שתי השאלות הנ"ל קבע בית המשפט העליון, כי קיימים ביניהם יחסי גומלין, כאשר משקלו של שיקול אחד עשוי להיות מושפע ממשקלו של השיקול האחר; (ראה: רע"א 5114/05 מינהל מקרקעי ישראל ואח' נ' חאן מנולי בע"מ).

9. לגבי סיכויי התביעה העיקרית, נקבע, כי בשלב הדיון במתן צו זמני אין המבקש נדרש להוכיח את תביעתו, ובית המשפט בודק אם התובענה שבגינה מתבקש הסעד הזמני אינה לכאורה מחוסרת יסוד וסיכויים" (ראו : א. גורן, "סוגיות בסדר דין אזרחי" (מהדורה עשירית, 2009) עמ'522).

זכות לכאורה- השימוש שעושה המשיב בביתו:

10. כי התביעה מבוססת על שלוש עילות. הראשונה היא ההסכם בין החברה לפיתוח קיסריה לבין המשיב וההתחייבות עליה חתום המשיב, שלטענת המבקש מונעים מן המשיב להשתמש בבית או להתיר לאחרים להשתמש בו שלא למטרת מגורים; עילת התביעה השנייה היא הפרת חובה חקוקה -הפרת חוק התכנון והבנייה וחוק רישוי עסקים, ועילת התביעה השלישית היא עוולת המטרד ליחיד.

12. המשיב מפיק מהשכרת הבית רווח כספי כאשר הוא משכירו ומי ששוהה בבית מגיע למעשה כדי לנפוש (ראו האמור בהסכם בין המשיב לבין השוכר שהוצג בדיון).

13. אין חולק על כך שההסכם עם החברה לפיתוח קיסריה אוסר השכרה כזו.
המשיב הודה שהוא חתום על חוזה כזה וציין שתלוי ועומד הליך אחר בו מתבקש בית המשפט לבטל את האיסורים שהוטלו על בעלי הנכסים ע"י החברה לפיתוח קיסריה.

14. הוכח בפניי כי בסופי-שבוע הפך המשיב את הוילה לנכס להשכרה על בסיס יומי, כאשר עפ"י מספר החדרים (7 חדרים) ולכאורה יש בה פוטנציאל של מטרד.

הפרת חוק רישוי עסקים וחוק התכנון והבנייה:

15. המבקשים טוענים ש הפרת חוק רישוי עסקים וחוק התכנון והבנייה, מצמיחים עילת תביעה, מכוחה זכאים המבקשים לסעד המבוקש בכתב תביעתם.
מנגד טוען המשיב, כי המבקשים אינם יכולים לאכוף דיני התכנון והבנייה ודיני רישוי עסקים, וכי הגורמים המוסמכים לעשות כן הם העירייה והועדה המקומית לתכנון ובנייה.

16. כבר נפסק כי כאשר בעל דין מוכיח הפרתה של חובה חקוקה ובכלל זה חובה חקוקה לפי דיני התכנון והבנייה או לפי חוק רישוי עסקים, אין חובה על המבקש להוכיח קיומו של מטרד ליחיד, ודי בהוכחת "אי נוחות" לצורך הפסקת הפעילות הנעשית בניגוד לאותה חובה. (ראו : בר"ע 62/83 בעל טכסא נ' רחל גונן פד"י ל"ח(1) עמ' 281 בעמ' 283; ראו גם בג"צ בג"צ 16/50 איגרא-רמא בע"מ נ' ועדת בנין ערים ת"א ואח' פד"י ה עמ' 229).

17. אציין כבר עתה, כי לא הוכח בפניי כי המשיב מפר את חוקי התכנון והבנייה, מאחר ולא הוגשה לעיוני תוכנית המתאר החלה על המקום, ולא הוכח בפניי, כי לצורך השימוש שעושה המשיב בנכס, ישנו צורך בהיתר ל-"שימוש חורג".

18. באשר להפרת חוק רישוי עסקים, עליי לבחון תחילה את השאלה עם העסק שמנוהל במקוסהוא עסק טעון רישוי; עיון בצו רישוי עסקים (עסקים טעונים רישוי) התשנ"ה- 1995, מעלה כי סעיף 7.1 (אירוח ולינה) קובע מספר עסקים הטעונים רישוי, ובין היתר, העסק המפורט בס"ק (ב): "השכרת חדרים על בסיס יומי או שבועי כשמספר החדרים עולה על שלושה".
מדובר בהשכרה המצריכה רשיון עסק, כיוון שבבית 7 חדרים וממילא הוא יכול לאכלס 12 אנשים ויותר.

מטרד ליחיד:

19. המבקשים הצליחו להוכיח-לכאורה, כי מתקיימים יסודות עוולת המטרד ליחיד, כהגדרתה בסעיף 44 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]. המבקש טען, כי הפעילות המתקיימת

במקום מונעת ממנו שימוש סביר בביתו. השימוש שעושה המשיב בנכס ע"י השכרה לאחרים בסופי שבוע גרם ועלול לגרום לרעש.
נכון שגם שימוש של בעלי הבית ואורחיהם גורם לרעש אבל אותו רעש עצמו כשהוא מתרחש פעם בכמה זמן ייחשב כסביר וככזה שהשכן אמור להשלים עם קיומו, וכשהו מתרחש לעיתים תכופות ייחשב ללא סביר.

20. יתכן שניתן לבקש צו מניעה נגד עריכת מסיבות באופן יומיומי בחצר ע"י הבעלים עצמם, אך זה לא התבקש. התבקש צו נגד פעילות מסחרית, וההבדל מובן: אורח מתנהג בד"כ כמו אורח, ושוכר בתשלום נוטה יותר לסבור שאם כבר שילם אז "מגיע לו" יותר, ובכלל זה להקים רעש.

האינטנסיביות הופכת את השימוש למטרד.

חוזה לטובת צד שלישי:

21. באשר לטענת המבקש, לפיה הוא רשאי לקבל צו מניעה קבוע, בגדרו תופסק הפעילות הנ"ל מכח ההסכם בין המשיב לבין החברה לפיתוח קיסריה, השאלה המתעוררת בהקשר זה היא, האם החוזה בין החברה לבין המשיב מצמיח עילת תביעה למבקש; לשון אחר, האם עסקינן בחוזה לטובת צד שלישי, כמשמעותו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 הקובע כדלקמן:

" חיוב שהתחייב אדם בחוזה, לטובת מי שאינו צד לחוזה (להלן – המוטב), מקנה למוטב את הזכות לדרוש את קיום החיוב, אם משתמעת מן החוזה כוונה להקנות זכות זו" .

22. כדי לראות בהתחייבות עליה חתם המשיב כחוזה לטובת צד שלישי, על הצד השלישי להוכיח כי ההסכם מצמיח לו הנאה, וכי ההסכם מקנה לו (עפ"י הכוונה המשתמעת מן החוזה) זכות זו, לרבות הזכות לאכוף אותה. לעניין זה קובעת הפסיקה, כי "אפילו יש בחוזה התחייבות ליתן טובת הנאה לצד שלישי, אין באותה התחייבות כשלעצמה כדי להעניק זכות לצד שלישי, שכן השאלה היא תמיד, אם אותה התחייבות היא אך כלפי הצד לחוזה ואילו טובת ההנאה היא אך תוצאה של ביצוע אותה התחייבות, או שמא ההתחייבות עצמה, בנוסף לטובת ההנאה,

מכוונת כלפי הצד השלישי" (ראו: עא 253/82 ד"ר דן חושי נ' הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל פד"י לח(1) 640, 643 .

23. הכרעה סופית בשאלה אם בפנינו קיים חוזה לטובת צד שלישי שהצדדים לו התכוונו להקנות זכות אכיפה, קשורה לפרשנות ההסכם ולכוונת הצדדים, שמטֶבע הדברים טעונות בירור עובדתי, לכן הדברים שאקבע להלן אינם בבחינת קביעת מסמרות, והם נקבעים לכאורה בלבד ולצרכי הדיון בבקשה לצו זמני.

24. אין מחלוקת שהמשיב התחייב כלפי החברה לפיתוח קיסריה שלא לעשות בנכס שימוש שאינו למגורים. השאלה אם הוקנתה למבקש זכות לאכוף חיובים אלה היא שאלה לא קלה, שכן ההסכם שותק לגבי נקודה זו, ועל כן על בית המשפט לפרש אם ההסכם מקנה זכות זו.

במקרה דומה – תיק 34408/08/10 – קבע בית משפט השלום בחדרה (כב' השופטת אניספלד) כי זכות כזו קיימת.
ואגב: באותו מקרה גם ניתן ע"י כב' השופט נאסר ג'השאן – בנסיבות דומות להפליא – צו מניעה זמני דומה לצו שמבוקש כאן.

מסקנת ביניים:

25. הוכח בפניי כי בידי המבקשים עילת תביעה ראויה הנובעת מהפרת חובה חקוקה (ניהול עסק טעון רישיון עסק ללא השגת רישיון). כמו- כן עולה, כי בידי המבקש עילת תביעת בגין עוולת המטרד ליחיד.

26. בנוסף הוכחה לכאורה גם לעילת התביעה המושתתת על ההתחייבות שלא לעשות שימוש שאינו למגורים .

מאזן הנוחיות:

27. על בית המשפט לאזן בין הנזק שייגרם למבקשים כתוצאה מאי מן צו זמני לבין הנזק שייגרם למשיב כתוצאה ממתן אותו צו. בבואו לערוך איזון כאמור על בית המשפט לשקול אם נזקו של התובע- המבקש ניתן לפיצוי בכסף .

28. בענייננו, עושה המשיב פעילות בלתי חוקית בבית שבבעלותו, כאשר הוא מפיק ממנו רווח, אגב הפרת חוק רישוי עסקים, שנועד (בין היתר) להגן על אנשים מקבוצתו של המבקש, והוא עושה שימוש אגב הסבת מטרד, ולפחות אי נוחות למבקשים.

29 אין עסקינן בעסק רגיל שהמשיב השקיע כספים לשם בנייתו או הפעלתו, שכן המשיב לא השקיע סכומי כסף לצורך "בניית" העסק. כל אשר עשה המשיב, הוא פרסום הבית להשכרה, ולאחר מכן, כאשר הוא משכירו לצדדי ג' הוא עוזב את הבית בסופי שבוע.

30. מאידך, המבקש שבחר להתגורר בשכונת מגורים שקטה ובגין כך שילם במיטב כספו, זכאי ליהנות ממגורים שקטים. כאמור לעיל, מוצאים המבקש ובני ביתו עצמם מתגוררים ליד בית עסק, המושך אליו אנשים שאינם מוכרים למבקש (ואף לא למשיב). בסופי שבוע מוצאים המבקש ובני ביתו עצמם מתגוררים ליד בית אותו פוקדים דיירים מתחלפים במספרים גדולים ובתדירות רבה והללו אינם מרגישים עצמם מחויבים ביחסי שכנות טובה למבקשים, מקימים רעש, ונראה כי בגין פגיעה זו באיכות חייהם של המבקש ובני ביתו, המגיעה כדי מטרד, קשה לכמת אותה כספית.

31. המשיב טוען לשיהוי, אבל הרי לא שינה את מצבו לרעה עקב השיהוי ובכלל: התביעה הוגשה בחורף ורק לאחר חג הפסח התחדשו ההשכרות ואז הוגשה הבקשה שבפני.

הזהות בין הסעד העיקרי לבין הצו הזמני:

32. שקלתי, אם בנסיבות העניין ראוי להימנע ממתן צו זמני לאור העובדה, כי זהו הצו (לצד הסעד הכספי) הנתבע כסעד קבוע, ואולם לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, לא מצאתי, כי נימוק זה אמור למנוע מתן הצו. כבר נפסק, כי "אם שוכנע ביהמ"ש, כי מבחינת הדין המהותי עומדת למבקש עילה שהיא לכאורה מבוססת, ושמאזן הנוחות נוטה בבירור לטובתו, אין בזהות

הסעד הזמני לסעד המבוקש בתובענה בלבד כדי להצדיק הימנעות ממתן סעד זמני" (ראו רע"א 2059/98 וולטה ייצוב קרקע נ' פי. אר. אס מדיטרניין בע"מ פ"ד נב(4),721,732).

ובנוסף: אין חפיפה במישור הזמן, במובן זה שמתן הסעד הזמני לא ייתר את הדיון בתובענה העיקרית.

33. שוכנעתי, כי עומדת למבקשים עילת תביעה לכאורה מבוססת, ולאחר ששקלתי את מאזן הנוחיות, מצאתי כי מחד יש לתת צו זמני ומאידך לחייב את המבקשים להפקיד ערבויות לפיצוי המשיב בגין נזקיו שייגרמו לו, אם ייגרמו, למקרה והתביעה העיקרית תידחה.

סוף דבר:

34. ניתן צו האוסר על המשיב מלהשתמש בבית הנ"ל ע"י השכרתו לאחרים לתקופות קצרות מחודש ימים ו/או ע"י השכרתו לצורך עריכת מסיבות ו/או ע"י השכרתו לשימוש שאינו מגורים או לכל מטרה עסקית אחרת.

הצו יכנס לתוקף לאחר שימלאו המבקשים את התנאים שלהלן:

א) יפקידו בקופת בית המשפט התחייבות עצמית וערבות צד ג' בלתי מוגבלות בסכום-לפיצוי המשיב בגין כל נזק שייגרם לו, למקרה שהתביעה תידחה או תבוטל מכל סיבה שהיא.

ב) יפקידו בקופת בית המשפט סכום של 10,000 ₪ במזומן או בערבות בנקאית לפיצוי המשיב בגין כל נזק שייגרם לו- למקרה שהתביעה תידחה או שהצו יבוטל מכל סיבה שהיא.

35. המשיב יישא בהוצאות הבקשה ובשכ"ט עו"ד בסכום כולל של 3,000 ₪.

המזכירות תמציא החלטה זו לבאי – כח הצדדים.

ניתנה היום, כ"א אייר תשע"ד, 21 מאי 2014, בהעדר הצדדים.