



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10-03-45468 אברישמצי ואח' נ' סופר ואח'

בפני כב' השופטת יעל ייטב

תובעים
 1. חסן אברישמצי
 2. השקעות היסוד (1998) בע"מ
 3. אביב שני פיתוח ובניה בע"מ

נגד

נתבעים
 1. דוד סופר
 2. סופר אס.או.אס - קרן היסוד בע"מ

החלטה

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

מבוא

1. בבקשה שבפני עתרו המבקשים למתן צו מניעה זמני, המורה למשיבים להפסיק את ביצוע עבודות הבנייה המתבצעות על ידם, וכן להפסיק את פעילות העסק המנוהל בבניין משותף המצוי ברחוב קרן היסוד 27 בירושלים.
2. בבקשה נטען שהעסק מנוהל ברכוש המשותף, וכן במושכר ששכרה משיבה 2 ממש"ב 1, המורכב מדירת מגורים וממחסנים הצמודים אליה.
3. פורט בבקשה שפעולות המשיבים נעשות מבלי שהתקבל היתר בנייה או היתר לשימוש חורג, כאמור בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן - חוק התכנון והבנייה), ומבלי שניתן רישיון עסק, כאמור בחוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968 (להלן - חוק רישוי עסקים).
4. בעקבות הדיון שהתקיים בפני לשם שמיעת הבקשה, הגישו המשיבים בקשה לעיכוב הליכים, בטענה שעל פי סעיף הבוררות הקבוע בתקנון הבית המשותף, מוטלת על המבקשים החובה לפנות תחילה לבורר בכל מחלוקת המתגלה ביניהם בנושא הבית המשותף, הן לגבי הסעד העיקרי המתבקש, והן לגבי הסעדים הזמניים.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10-03-45468 אברישמצי ואח' נ' סופר ואח'

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
 - 30
 - 31
 - 32
5. אקדים ואציין שלאחר ששקלתי את טענות הצדדים, בבקשה למתן סעדים זמניים, ובבקשה לעיכוב הליכים, מצאתי שיש להיעתר לבקשה למתן סעד זמני, ולדחות את הבקשה לעיכוב הליכים, כפי שיפורט להלן.
- הבקשה למתן סעד זמני**
6. מהאמור בבקשה למתן סעד זמני, וכן מהתצהירים ומהדיון שהתקיים בפני, ניתן ללמוד שהמבקשים הינם דיירים בבית משותף. סמוך להגשת הבקשה למתן סעד זמני, מצאו המבקשים שהדירה המצוייה בקומת הקרקע, וכן שני מחסנים הסמוכים לה, הושכרו על ידי משיב 1 למשיבה 2. לטענת המבקשים פתחה משיבה 2 בעבודות שיפוצים מזורזות, כולל הריסת קירות, בנייה חיצונית וקירוי של הבנייה, כריתת עצים, והתקנת מזגנים על הקיר החיצוני של הבניין. כן הוברר למבקשים שהמשיבה החלה לנהל במקום סופרמרקט ובית קפה.
7. לטענת המבקשים לשם ניהול העסק השתלטו המשיבים על שטח נרחב מן השטח המשותף של הבניין, והחלו לעשות בו שימוש ייחודי.
8. בבקשה פורט שהמבקשים פנו למחלקת הפיקוח על הבנייה ומצאו שלא הוגשה כל בקשה להיתר לבנייה בנכס. כן מצאו שלא הוגשה למחלקת רישוי עסקים כל בקשה למתן רישיון לניהול עסק במקום.
9. לטענת המבקשים, ניהול העסק הנייל נעשה שלא כדין, מבלי שניתן לעסק רישיון בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, ובניגוד להוראות תכנית בניין ערים והיתרי הבניין.
10. כן טענו המבקשים שהפעלת העסק פוגעת בקניינם, וגורמת למטרדי רעש ולפגיעה באיכות חייהם.
11. במהלך חקירתם הנגדית פירטו המבקשים את התנגדותם לשימוש שעושה משיבה 2 בשטח המשותף ובשטח הדירה והמחסנים, לצרכי מסחר, ועמדו על



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10-03-45468 אברי שמצ'י ואח' נ' סופר ואח'

- 1 המטרד שנגרם להם בעטיים של העסקים המתנהלים במקום, בשל הרעש הנלווה
 2 לבילוי האנשים בבית הקפה, בין היתר בשל המוזיקה המושמעת במקום,
 3 התקהלות האנשים, המזגנים הרועשים, והפרוגיקטור המסנוור.
 4

תשובת המשיבה 2

- 5
 6
 7 12. משיבה 2 טענה בתשובתה שהשימוש שהיא עושה בחצר אינו מונע שימוש מקביל
 8 של המבקשים ברכוש המשותף. נטען שהמשיבה מצויה בהליכי רישוי מתקדמים
 9 לשם קבלת רישיון עסק, וכי אין מניעה מלקבלו, בשים לב לפעילותם של עסקים
 10 נוספים במקום, דוגמת משרדו של אחד מהמבקשים.
 11
 12 13. המשיבה הוסיפה וטענה שהמבקשים ויתרו על זכויותיהם ברכוש המשותף בכך
 13 שהסכימו בעבר לשימוש ייחודי בנכס שנעשה על ידי הדייר הקודם ששכר את
 14 הדירה.
 15
 16 14. כן טענה המשיבה שהיא השקיעה סכומי כסף ניכרים בשיפוץ המקום ובהתאמתו
 17 לעסקים שהיא מנהלת, בהתאמת המושכר והרכוש המשותף, ובהזמנת סחורה,
 18 ולפיכך מתן צו מניעה יגרום לה לפגיעה כלכלית קשה.
 19
 20 15. במאמר מוסגר אציין שמשיב 1 כלל לא השיב לבקשה, ואף לא התייצב לדיון
 21 שהתקיים בפני.
 22

הבקשה לעיכוב הליכים

- 23
 24 16. בבקשה שהגישה המשיבה נטען כאמור שלאור סעיף הבוררות המופיע בתקנון
 25 הבית המשותף, יש לעכב את ההליך שבפני, לרבות את הדיון בסעד הזמני,
 26 ולהעביר את המחלוקת להכרעתו של בורר אשר ימונה על ידי הצדדים.
 27
 28 17. לטענת המבקשים, לא קיימת בתקנון הבית המשותף תנית בוררות המחייבת
 29 פנייה לבורר או המצדיקה את עיכוב ההליכים. לתקנון צורף אמנם הסכם בין
 30 רשות הפיתוח לבין הרב יצחק מאיר בן חנוך והרבנית דבורה (בת אברהם מרדכי)



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 45468-03-10 אברי שמצ'י ואח' נ' סופר ואח'

- 1 לוי, ואולם עולה מתקנון הבית המשותף וכן מההסכם, שאין בו כל הוראה
 2 מחייבת לגבי כלל הדיירים, אלא הוראה ספציפית לגבי הצדדים להסכם עצמם.
 3
- 4 18. לאחר עיון בתקנון, בהסכם שצורף לו, ובטענות הצדדים, מצאתי שיש לקבל את
 5 טענות המבקשים (התובעים) ופרשנותם לאמור בו, ולפיכך יש לדחות את בקשת
 6 המשיבה להורות על עיכוב החליטים שבפני.
 7
- 8 19. עיון בתקנון הבית המשותף מלמד שאין בו עצמו כל תניה או סעיף המחייב את
 9 דיירי הבית המשותף לפנות לבוררות כל אימת שנפלה ביניהם מחלוקת בנושא
 10 הבית המשותף.
 11
- 12 20. לתקנון הבית המשותף צורף כאמור הסכם שנערך, על פי האמור בו, בהתאם
 13 לסעיף 21 לחוק בתים משותפים, תשי"ג-1952, בין רשות הפיתוח לבין הרב
 14 יצחק מאיר בן חנוך והרבנית דבורה (בת אברהם מרדכי) לוי, והוראותיו
 15 הרלוונטיות הן כדלקמן:
 16
- 17 (1) על היחסים ההדדיים בין בעלי הדירות בבית המשותף ועל זכויותיהם
 18 וחובותיהם בקשר לבית זה, תחולנה הוראות התוספת לחוק הבתים
 19 המשותפים, תשי"ג-1952, עד כמה שלא נאמר להלן בפירוש אחרת.
 20 (2) כל אימת שרשות הפיתוח תהיה בעלת זירה או בית עסק או מבנה או
 21 בעלת הקרקע הקנויה, או כל חלק מהם, לא תחייב אותה כל החלטה של
 22 אסיפות כלליות או אסיפות אחרות. אם רשות הפיתוח תתנגד להחלטה
 23 בשעת קבלתה או מיד לאחר שיוודא לה או לאחד מבאי-כוחה על דבר
 24 ההחלטה ובמקרה ורשות לא תגיע לידי הסכם עם הנציגות ו/או עם בעלי
 25 הדירות בבית המשותף בעניין החלטה שהתקבלה או שתתקבל למרות
 26 התנגדותה כאמור, יימסר הדבר לדיון והכרעה של בורר שיתמנה כאמור
 27 להלן והחלטתו תהיה סופית ותחייב את הצדדים.
 28 (3) כל הסכסוכים ו/או חילוקי הדעות שנתגלעו בין הצדדים להסכם זה
 29 יימסרו לדיון והכרעה של בורר יחיד שיוסכם עליו בין הצדדים; והיה אם
 30 לא יגיעו הצדדים לידי הסכם בדבר בחירת הבורר תוך שבוע ימים מיום
 31 דרישת כל צד, ימונה הבורר היחיד על ידי הפקיד המוסמך (אם הפקיד



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10-03-45468 אברישמצי ואח' נ' סופר ואח'

- 1 המוסמך לא ישמש בעצמו בורר). בורר זה זכאי ליתן צווי ביניים, צווי
 2 מניעה ולהוציא פסקי דין חלקיים, סופיים ופסקי דין בפשרה, ולא יהיה
 3 קשור בכללי הדיון האזרחי ובדיני הראיה שנהוגים בבית המשפט בארץ.
 4 סעיף זה ישמש כשטר בורות בין הצדדים".
 5
- 6 21. עיון בהסכם מלמד שבעוד שסעיף 1 מתייחס לכלל בעלי הדירות, וקובע שעל כל
 7 הדיירים יחולו הוראות התוספת לחוק בתים משותפים, תשי"ג-1952,
 8 מתייחסים סעיפים 2 ו-3 להסכם לצדדים להסכם בלבד, כולם או חלקם. סעיף 2
 9 להסכם קובע הוראות מיוחדות לענין החלטה או מחלוקת הנוגעת לרשות
 10 הפיתוח, וקובע תנית בורות באשר למחלוקת האמורה, ובלבד שצד אחד
 11 למחלוקת הינו רשות הפיתוח, וצד אחר הינו אחד מהדיירים או נציגות הבית
 12 המשותף (או אסיפה וכיוצ"ב). סעיף 3 להסכם מתייחס למחלוקות ספציפיות בין
 13 שני הצדדים להסכם, בלבד.
 14
- 15 22. אין בהסכם עצמו, ובוודאי שאין בתקנון הבית המשותף, כל הוראה הקובעת
 16 תנית בורות לגבי מחלוקות בין כלל הדיירים שאינם הצדדים להסכם, או
 17 הוראה המחילה את ההסכם בין הצדדים, כולו או מקצתו, על כלל הדיירים.
 18 בהעדר הוראה מפורשת כאמור, אינני מוצאת שהחיובים ההדדיים בין הצדדים
 19 להסכם, אשר מקורם ביחסים חוזיים שהיו בעבר בין רשות הפיתוח לבין דייר
 20 מסוים, יחייבו את דיירי הבניין שאינם צד להסכם, במחלוקת שאינה נוגעת
 21 לרשות הפיתוח.
 22
- 23 23. במחלוקת בין הדיירים שאינם הצדדים להסכם, אין איפא כל סעיף המחייב
 24 פנייה לבוררות. לפיכך מצאתי שאין כל הצדקה להיענות לבקשה לעיכוב
 25 ההליכים, כאמור בבקשת המשיבים.
 26
 27
 28 **התנאים למתן סעד זמני**
 29
- 30 24. תקנה 362 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 (להלן – "תקנות סדר
 31 הדין") קובעת –
 32
 33 (א) הוגשה בקשה למתן סעד זמני במסגרת תובענה, רשאי בית
 34 המשפט ליתן את הסעד המבוקש, אם שוכנע, על בסיס ראיות



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 45468-03-10 אברישמצי ואח' נ' סופר ואח'

1 מהימנות לכאורה בקיומה של עילת התובענה ובקיום התנאים
 2 המפורטים בהוראות המיוחדות בפרק זה, הנוגעים לסעד הזמני
 3 המבוקש.
 4
 5 (ב) בהחלטתו בדבר מתן הסעד הזמני, סוג הסעד, היקפו ותנאיו,
 6 לרבות לענין הערובה שעל המבקש להמציא, יביא בית המשפט
 7 בחשבון, בין שאר, שיקולים אלה:
 8
 9 (1) הנזק שייגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני לעומת הנזק
 10 שייגרם למשיב אם יינתן הסעד הזמני, וכן נזק שעלול להיגרם
 11 למחזיק או לאדם אחר;
 12
 13 (2) אם הבקשה הוגשה בתום לב ומתן הסעד צודק וראוי בנסיבות
 14 הענין, ואינו פוגע במידה העולה על הנדרש."
 15
 16
 17

עילת תביעה וראיות לכאורה

- 18
 19
 20 25. עיון בתקנה האמורה מלמד שתנאי למתן צו זמני הינו קיומה של עילת תביעה,
 21 וכן קיומם של ראיות מהימנות לכאורה, התומכות בקיומה של עילת התביעה.
 22
 23 26. אשר לשימוש שנעשה ברכוש המשותף, מצאתי שלא תיתכן מחלוקת של ממש על
 24 כך שקיימת עילת תביעה וראיות לכאורה במידת ההוכחה הנדרשת בשלב זה.
 25
 26 27. בתי המשפט בערכאות השונות עמדו לא אחת על הצורך למנוע פגיעה בזכויות
 27 קנייניות בבתים משותפים, במיוחד ברכוש משותף (ראו למשל רע"א 6339/97
 28 רוקר נ' סלומון, פ"ד נה (1) 199, אשר הוזכר בהרחבה על ידי המבקשים
 29 בסכומיהם).
 30
 31 28. אין בין הצדדים מחלוקת על כך שחלק מהעסק מתנהל ברכוש המשותף. טענתה
 32 של המשיבה 2, הינה כאמור, שהשימוש שנעשה על ידה ברכוש המשותף אינו
 33 מונע שימוש מקביל ברכוש המשותף על ידי המבקשים. כן טענה שהמבקשים
 34 ויתרו על זכויותיהם בכך שבעבר התירו לשוכר הדירה הקודם להשתמש בחצר
 35 שימוש ייחודי, ומעולם לא ביקשו להשתמש בחצר שימוש מקביל לשימוש.
 36
 37 29. מצאתי שאין לקבל טענות אלו.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 45468-03-10 אברישמצי ואח' נ' סופר ואח'

- 1
- 2 30. ראשית, עולה מהראיות שהובאו בפני, שאופן השימוש שנעשה על ידי המשיבה
- 3 במקום, אינו מאפשר שימוש אחר ברכוש המשותף, זולת השימוש שנעשה בו
- 4 כבית קפה. היקפו של השימוש ומשכו, אינם מאפשרים למי מהמבקשים לעשות
- 5 ברכוש המשותף שימוש עצמאי, למטרה אחרת. כן עולה מחקירת המבקשים
- 6 שלהם עצמם אין כל צורך בשימוש ברכוש המשותף כבית קפה. עצם ניהול
- 7 עסקים ברכוש המשותף, שהינו שימוש קבוע וארוך טווח, מונע מהמבקשים
- 8 עשיית שימוש סביר אחר ברכוש המשותף, שימוש שנהוג לעשותו ברכוש
- 9 המשותף בבית המשותף.
- 10
- 11 31. שנית, לא הוכח שהמבקשים ויתרו בעבר על זכויותיהם הקנייניות ברכוש
- 12 המשותף בעצם מתן ההסכמה לדייר הקודם להשתמש בגינה לצרכי משפחתו.
- 13
- 14 32. שלישית, אין דינה של הסכמה לשימוש בחצר כגינה פרטית המשמשת את דיירי
- 15 הדירה הסמוכה, כדינה של הסכמה לשימוש בחצר המשותפת כבית קפה.
- 16
- 17 33. מהעדויות שנשמעו בפני עולה שלמבקשים זכויות קנייניות בחצר, בהיותה חלק
- 18 מהרכוש המשותף. כן קיימות ראיות לכאורה לכך שהשימוש ברכוש המשותף
- 19 יוצר מטרדים של ממש, בעיקר מטרדי רעש והמולה, יתכן שגם מטרדי ריח
- 20 ומטרדים אחרים כגון הפרוגיקטור המאיר את יושבי העסק שמעליו, כפי שעלה
- 21 מהחקירה הנגדית.
- 22
- 23 34. אשר לדירת המגורים והמחסנים, אותם שכרה משיבה ממשיב 1, מצאתי שגם
- 24 השימוש שנעשה בהם, לשם ניהול עסק מרובח לקוחות, פוגע בזכויותיהם
- 25 הקנייניות של המבקשים וגורם להם מטרדים המזכים אותם לכאורה בהגנה.
- 26
- 27 35. המשיבים לא הציגו בפניי ראיה המפריכה את הטענה שהעסק מנוהל במקום ללא
- 28 רישיון ותוך חריגת בנייה או ללא שימוש חורג. חזקה היא שאילו היה בידיהם
- 29 היתר או רישיון כאמור, לא היו נמנעים מלהציגו בפני בית המשפט.
- 30



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 45468-03-10 אברי שמצי ואח' נ' סופר ואח'

36. יצוין שכיום 30.6.10 הודיעו המבקשים לבית המשפט שבקשת המשיבים למתן רישיון עסק, נדחתה, בשל שימוש חורג. מתגובת משיבה 2 מיום 11.7.10 עולה שהמשיבים עדיין מצויים בהליכים לקבלת היתר לשימוש חורג ורישיון עסק. ממכתב האגף לקידום עסקים בעיריית ירושלים, אשר צורף לתגובה, ניתן ללמוד שהוחלט לאפשר לאפשר למשיבה להגיש בקשה לשימוש חורג ממלאכה וממגורים למסחר, ושלשם כך על המשיבה לבצע עבודות להתאמת הבנייה, אשר לא פורטו במכתב.

37. העובדה שבשלב זה טרם ניתן היתר לבנייה או רישיון לעסק, מתיישבת עם החשש לכאורה שזכויותיהם הקנייניות של המבקשים נפגעות, ושנגרם להם מטרד של ממש, שכן בין השיקולים המובאים בחשבון על ידי הרשויות המוסמכות למתן ההיתרים והרישיונות האמורים נשקלים, בין היתר, מטרד העלול להיגרם לבעלי הזכויות האחרים בנכס, או לשכנים בבית המשותף, ופגיעה בקניינם. בין היתר נשקלים מאפייניו של העסק, כגון היקף חלקוחות, הספקים הפורקים במקום סחורה, והצורך בהעסקת עובדים רבים, בין היתר בשים לב למקומות התנייה, לדרכי הגישה, ולהוראות הבטיחות.

מאזן הנוחות

38. כפי שנקבע בתקנה 362 (ב) (1) לתקנות סדר הדין, על המבקש צו זמני מוטלית החובה להצביע על "מאזן הנוחות" הנוטה לזכותו. "על בית המשפט לבדוק את מידת הנזק העלול להיגרם לכל אחד מבעלי הדין, אם יינתן הצו או אם לא יינתן, ועליו להשוות את הנזקים זה לזה. על בית המשפט להתחשב באיזון שבין אינטרס התובע לקבל סעד זמני מיידי לבין הפגיעה האפשרית בנתבע. על בית המשפט להעריך האם במכלול הסיכויים והסיכונים הנלווים לתביעה העיקרית, עלול אי-מתן הצו להסב נזק גדול למבקש יותר מאשר למשיב המתנגד לו. אי הנוחות, שתגרם לתובע אם לא יינתן הצו, כרוכה בשאלה אם ניתן לפצות את התובע בכסף מקום שלא יינתן לו הסעד הזמני, ומנגד- מהו הנזק שהסעד הזמני עלול לגרום לנתבע אם תדחה התביעה" (ראו א' גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי מהדורה עשירית, תשס"ט-2009, עמ' 523, (להלן- "א' גורן"),



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 45468-03-10 אברישמצי ואח' נ' סופר ואח'

- 1 39. בענייננו, ניהול העסק ברכוש המשותף, תוך כדי גרימת מטרדים לדיירים והפרעה
 2 לשימוש בו, מורה בבירור על כך שמאזן הנוחות נוטה לכיוון המבקשים. מעדות
 3 המבקשים, אך גם מראיות המשיבה, עולה שקיימת פגיעה משמעותית, לכאורה,
 4 בקניינם של המבקשים, בשל השימוש ברכוש המשותף בבית המשותף, תוך
 5 גרימת מטרדי רעש והמולה. נזקים אלה אינם ניתנים לתיקון באמצעות פיצוי
 6 כספי.
 7
- 8 40. אינני סבורה שבבחינת מאזן הנוחות יש להעדיף את זכותו של אדם הבוחר
 9 להפעיל עסק ברכוש משותף ובבית משותף, מבלי שקיבל מבעוד מועד היתרים
 10 ורישיונות נדרשים, ומבלי שקיבל את הסכמת הדיירים, תוך פגיעה לכאורה
 11 בקניינם ותוך יצירת מטרדים של ממש, על פני זכויות הדיירים, הזכאים להנות
 12 הנאה סבירה מדירותיהם. במצב זה, נוטה לטעמי מאזן הנוחות לטובת
 13 המבקשים.
 14
- 15 41. אינני מוצאת שהמשיבה רשאית לבסס טענת ההסתמכות על אופן השימוש
 16 שעשה ברכוש המשותף השוכר הקודם. כאמור, השימוש של השוכר הקודם היה
 17 נלווה למטרת מגורים, ולא נוהל על ידו במקום עסק המחוזה מטרד.
 18
- 19 42. לא הוכח בפני שמבחינת ייעודי המקום ניתן לנהל במקום עסקים. ואולם
 20 מסקנתי זו לא תשתנה גם ככל שעל פי תכנית בניין עיר, ניתן לקיים בו עסקים.
 21 ראשית, יש צורך בהיתרים וברישיונות, הניתנים כאמור לאחר בדיקה ואיזון של
 22 כלל האינטרסים במקום. שנית, יש להבחין בין משרדו של בעל מקצוע חופשי,
 23 לבין עסק המיועד לקהל רב, כגון סופרמרקט או בית קפה, הן מבחינת לקוחותיו,
 24 הן מבחינת ספקים, פריקת סחורה, עובדים, וכיוצא"ב.
 25
- 26 43. במצב זה, גם אם אכן נגרמו למשיבה 2 הוצאות נכבדות, כפי שניתן ללמוד
 27 מהתצהיר אשר הוגש מטעמה, מחקירת המצהיר, ומהסיכומים, אין בכך כדי
 28 להטות את מאזן הנוחות לטובתה. המשיבה נטלה על עצמה סיכון רב בכך
 29 שהוציאה את אותן הוצאות, או שנטלה את אותן התחייבויות, מבלי שקיבלה
 30 את ההיתרים הדרושים על פי דין, ומבלי שקיבלה את הסכמת הדיירים האחרים
 31 בבניין.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10-03-45468 אברישמצי ואח' נ' סופר ואח'

1

2

44. מצאתי אפוא כי מאזן הנוחות נוטה לטובת המבקשים.

3

4

ניקיון כפיים

5

45. המשיבה שטחה בפני שורה שלמה של טענות בדבר חוסר ניקיון כפיים כביכול,

6

מצד המבקשים.

7

8

46. לא מצאתי בטיעונים הרבים ובדוגמאות אשר הובאו בפני, רמז לחוסר ניקיון

9

כפיים מצד המבקשים. לא מצאתי כל בסיס לטענות בדבר ניסיון סחיטה, שכן

10

אינני מוצאת שישנה מניעה מלהגיע להסכמה בין הצדדים, גם אם היא כרוכה

11

בתשלום כספי, במיוחד שעה שמדובר בשימוש ברכוש המשותף, ובפיצוי עבור

12

המטרדים הנגרמים למבקשים. לא מצאתי שהמבקשים הסתירו מבית המשפט

13

עובדות מהותיות הרלוונטיות לבקשה, או שיש בהן כדי לשנות את ההחלטה. לא

14

מצאתי שהוגש תצהיר מזויף, אף לא מצאתי שניהול משרד במקום על ידי אחד

15

מהמבקשים מהווה מכשול או מניעה מלהתנגד לפתיחת סופרמרקט ובית קפה

16

במקום, ללא רישיון עסק.

17

18

47. לפיכך אני דוחה את הטענות בדבר חוסר ניקיון כפיים מצד המבקשים.

19

20

21

22

סיכום

23

48. אשר על כן, אני מקבלת את הבקשה למתן צו מניעה, אוסרת על המשיבים לבצע

24

עבודות בנייה ללא היתר בנייה על פי חוק התכנון והבנייה, ומורה למשיבים

25

להפסיק את ניהול העסקים במקום, עד לקבלת רישיון לניהול עסק, בהתאם

26

לחוק רישוי עסקים. כן אני מורה למשיבים לחדול מעשיית שימוש ייחודי בשטח

27

המשותף.

28

29

49. צו זה ייכנס לתוקף תוך 30 ימים, בכפוף לכך שהמבקשים יפקידו בקופת בית

30

המשפט עד המועד האמור סכום של 50,000 ₪, במזומן או בערבות בנקאית

31

אוטונומית, להבטחת נזיקיהם והוצאותיהם של המשיבים, ככל שתידחה

32

התביעה, או ככל שצו המניעה יבוטל מסיבה אחרת.

33



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 45468-03-10 אברישמצי ואח' נ' סופר ואח'

1

2

3 50. המשיבה 2 תשא בהוצאותיהם של כל אחד מהמבקשים, וכן בשכר טרחת עו"ד,

4 בצירוף מע"מ, בסכום כולל של 5,000 ₪ לכל מבקש. הסכום כולל גם את

5 ההוצאות ושכר הטרחה בבקשה לעיכוב הליכים, אשר נדחתה במסגרת החלטתי

6 זו, והוא ישולם תוך 30 ימים.

7

8

9

ניתנה היום, ב' באב תשי"ע, 13 ביולי 2010, בהעדר הצדדים.

10

יעל ייטב, שופטת

11

12

13

14

15

16