

# קפה הפון

דיירי בניין הצליחו להשיג צו מניעה נגד חברה שהחלה לבנות בית קפה בדירה ששכרה בבניין • הנימוק: פגיעה בזכויות הדיירים ברכוש המשותף



איור: שחר קובנר

סובלנותם של בתי המשפט כלפי מפעילי עסק ללא רישיון בבתי מגורים פוחתת, והם נוקטים צעדים ממשיים כדי למנוע פגיעה ברכוש המשותף על ידי השתלטות על חלקיו. כך, למשל, בפסק דין שניתן לאחרונה הוציא בית המשפט צו מניעה זמני, עוד לפני בירור התביעה, שימנע הפיכת דירת קרקע לבית קפה (ת"א 1003'45468 חסן אברישמצי' נגד דוד סופר וסופר אס.א.א. קרן היסוד בע"מ).

חברת סופר אס או אס שכרה מרדוד סופר דירת מגורים ומחסנים הצמודים אליה בבית משותף ברחוב קרן היסוד בירושלים. דיירים בבית המשותף תבעו את החברה וטענו כי החלה בעבודות שיפוצים מזוירות, כולל הריסת קירות, כריתת עצים והתקנת מזגנים לשם ניהול סופרמרקט ובית קפה במקום, תוך שימוש בחצר הבית, המהווה רכוש משותף של כל הדיירים.

השופטת, יעל ייטב, קבעה שנקודת המוצא לכל הדיון היא שיש למנוע פגיעה בזכויות קנייניות של בעלי הדירות ברכוש המשותף. לפיכך, השימוש שעושה סופר אס או אס בחצר הבית הוא פסול. השופטת קבעה כי השימוש בחצר לצורך ניהולו של בית הקפה מונע מיתר הדיירים שימוש סביר אחר ברכוש המשותף ובכך פוגע בזכותם.

השופטת לא התרשמה מהטענה שהדיירים ויתרו על זכויותיהם בחצר בשל כך שהתירו לדייר הקודם להשתמש בה לצורכי משפחתו, שכן "איז רינה של הסכמה לשימוש בחצר כגינה פרטית, המשמשת את דיירי הדירה הסמוכה, כרינה של הסכמה לשימוש בחצר המשותפת כבית קפה".

השופטת הוסיפה וקבעה כי "קיימות ראיות לכאורה לכך שהשימוש ברכוש המשותף יוצר מטרדים של ממש, בעיקר מטרדי רעש והמולה, ייתכן שגם מטרדי ריח ומטרדים אחרים כגון הפרוג'קטור המאיר את יושבי העסק שמעליו".

זאת ועוד, השופטת מצאה שהשימוש בדירה עצמה לצורכי עסק הוא פסול ו"פוגע בזכויותיהם הקנייניות של התובעים וגורם להם מטרדים המזכים אותם לכאורה בהגנה". הראיות שהוצגו לימדו שסופר אס או אס טרם קיבלה רישיון לניהול עסק במקום, והיא עדיין מצויה בהליכים לצורך קבלת היתר לשימוש חורג. עובדה זו מספיקה כדי לבסס חשש שזכויות התובעים ייפגעו, שכן בטרם ניתן רישיון עסק, הרשות העירונית בורקת אם עלול להיגרם מטרד לשכנים. לצורך זה היא בוחנת את "מאפייניו של העסק, כגון היקף הלקוחות, הספקים הפורקים במקום סחורה, והצורך בהעסקת עובדים רבים, בין היתר בשים לב למקומות החנייה, לדרכי הגישה, ולהוראות הבטיחות". פתיחת העסק בלי רישיון היא ניסיון לדלג מעל בריקה זו, שבלעדיה קיים סיכון של פגיעה ממשית בדיירי הבית המשותף.

בנסיבות אלה הוציא בית המשפט צו מניעה זמני עד לבירור התביעה. לצורך הוצאת צו המניעה שוקל בית המשפט את הזכות לכאורה של התובעים כפי שהיא משתקפת מתוך הבירור הראשוני, ואת מאזן הנוחות, כלומר היחס בין מידת הפגיעה באינטרסים של התובעים מול אלה של הנתבעים. במקרה הזה, הצליחו התובעים להראות שיש להם זכות לכאורה לאסור על השימוש ברכוש המשותף ולמנוע פתיחת עסק ללא רישיון. השופטת קבעה שגם מאזן הנוחות נוטה לטובתם, מאחר שמטרדי הרעש וההמולה אליהם הם עלולים להיחשף לא ניתנים לתיקון באמצעות פיצוי כספי.

השופטת העירה כי בעיקרון "אינני סבורה שבבחינת מאזן הנוחות יש להעדיף את זכותו של אדם הבוחר להפעיל עסק ברכוש משותף ובבית משותף, מבלי שקיבל מבעוד מועד היתרים ורישיונות נדרשים, ומבלי שקיבל את הסכמת הדיירים, תוך פגיעה לכאורה בקניינם ותוך יצירת מטרדים של ממש – על פני זכויות הדיירים, הזכאים ליהנות הנאה סבירה מדירותיהם".

בית המשפט הורה לנתבעים להפסיק את ניהול העסקים במקום עד לקבלת רישיון לניהול עסק, ולחדול משימוש ברכוש המשותף. הוא התנה זאת בכך שהתובעים יפקידו בבית המשפט סכום של 50,000 שקל להבטחת נזקי הנתבעים אם יתברר לאחר שמיעת התיק לגופו שלא היה מקום להוציא את צו המניעה.

שיפוט מהיר • בית דין ארזון

23.7.2010  
11:51