



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 34408-08-10 כ' נ' [redacted]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1

[redacted]

תובע

ע"י עו"ד נתן חגי'

נגד

[redacted]

נתבע

ע"י עו"ד רם יוגב

פסק - דין

2

3 התובע והנתבע הם שכנים שמתגוררים זה לצד זה בבית דו-משפחתי בקיסריה. בד-בבד עם רכישת
4 הזכויות בנכס חתם כל אחד מהם על חוזה עם החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד
5 בע"מ (להלן **החברה לפיתוח קיסריה**). בין בעלי-הדין אין קשר חוזי ישיר. שאלה מרכזית שעומדת
6 להכרעה היא אם חיובים שהתחייב בהם הנתבע בחוזה הרכישה עם החברה לפיתוח קיסריה מקנים
7 זכות לתובע בגדרו של חוזה לטובת אדם שלישי וסוללים את הדרך לתביעה דן – בה מבקש התובע
8 למנוע מהנתבע להשכיר את ביתו למטרות חופשה ונופש ולמטרות אחרות שאינן למגורים.

9

10

א. ההליך וצדדים לו

11

12 1. התובע והנתבע, כל אחד מהם בעל משפחה, מתגוררים בבית דו-משפחתי ברחוב [redacted]
13 בקיסריה (חלקו של הנתבע בנכס יקרא להלן **הבית**). חצר בית התובע גובלת בחצר בית הנתבע.
14 בשלהי שנת 2009 נבנתה בריכת שחיה בחצר בית הנתבע. בתכוף לאחר מכן החל הנתבע להשכיר
15 את ביתו לפרקי זמן קצרים בני ימים אחדים בכל פעם לצדדים שלישיים. כפי שיובהר בהמשך,
16 אין מחלוקת שההשכרה הייתה למטרות חופשה ונופש; בעלי-הדין חלוקים ביניהם על-אודות
17 טיבם והיקפם של השימושים הממשיים שנעשו בבית הנתבע בגדרם של אירועי ההשכרה.

18

19 2. התובע התנגד להשכרת בית שכנו-הנתבע למטרה שאינה למגורים. משלא עלה בידי הצדדים
20 ליישב את המחלוקת מחוץ לכותלי בית-המשפט, והשכרת בית הנתבע נמשכה, הוגשה התובענה
21 דן, בגדרה עתר התובע ליתן צו מניעה קבוע שיאסור על הנתבע להשתמש בביתו למטרה שאינה
22 למגורים ויורה לו להימנע מהשכרתו לתכלית עסקית של נופש לסוגיו. עוד נתבע פיצוי בסך של
23 50,000 ₪ בגין טרדה ועוגמת נפש שהיו מנת-חלקו של התובע בשל השימוש שנעשה בבית הנתבע
24 ושבעטיו הוגשה התביעה.



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1
2 3. ביום 7.10.2010, לבקשת התובע ולאחר קיום דיון במעמד הצדדים, נתן כב' השופט ג'השאן
3 צו מניעה זמני שהורה לנתבע להימנע מעשיית שימוש בביתו על-ידי השכרתו לאחרים לתקופות
4 קצרות או על-ידי השכרתו לצורך עריכת מסיבות או על-ידי השכרתו לשימוש שאינו מגורים או
5 לכל מטרה עסקית אחרת, עד להכרעה הסופית בהליך (להלן **הצו הזמני**). צו זה עומד על מכונו.
6 בסיכומים הכבירו הצדדים טענות על הצו הזמני ונפקותו, זה בכה וזה בכה. אין לראות מה טעם
7 עשו כן. סעד זמני אינו ניתן לאחר בירור של זכויות בעלי-הדין ועל-יסודה של מסכת ראייתית
8 שלמה אלא בהסתמך על ראיות לכאוריות וחלקיות בלבד ובטרם התברר הסכסוך לגופו [רע"א
9 8420/96 **מרגליות נ' משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ**, פ"ד נא(3) 789, 799 (1997)]. צו
10 זמני הוא החלטת ביניים שאינה יוצרת השתק פלוגתא. לכן אין בצו הזמני כדי להכריע בזכויות
11 וחובות הצדדים; הכרעה זו תעשה על-פי ראיות שהובאו בהליך העיקרי והטיעונים שנשמעו בו.
12

13 4. מטעם התובע נשמעה עדות התובע עצמו ועדויותיהם של מר משה רוזנטולר, קצין ביטחון
14 בחברה לפיתוח קיסריה (להלן **רוזנטולר**), ומר דני מרקוביץ – אחראי פיקוח ואכיפה בה (להלן
15 **מרקוביץ**). עוד הגיש התובע תעודת עובד ציבור שנתן מר אברהם רבינוביץ, מנהל מחלקת רישוי
16 עסקים במועצה האזורית חוף הכרמל (להלן **רבינוביץ**). מן העבר השני של המתרס העידו הנתבע
17 ואשתו טירנית חלפון (להלן **טירנית**), גב' נועה אלגר – מתווכת שבאמצעותה הושכר בית הנתבע
18 (להלן **אלגר**), ומר בנימין לוי ששכר את בית הנתבע לצרכי נופש (להלן **לוי**).
19

20 5. כתב-התביעה הוגש בעילות של רשלנות, מטרד ליחיד שביטויו ביצירת רעש ובהפרעה של
21 ממש לשימוש סביר של התובע בביתו, הפרת חובת חקוקה שמקורה בחוק רישוי עסקים ובחוק
22 התכנון והבניה, והפרת חיוב חוזי שנקבע בחוזה הרכישה בין הנתבע לחברה לפיתוח קיסריה –
23 לגביו נטען שחל עליו סעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי) והוא מהווה חיוב לטובת אדם שלישי.
24 הנתבע כפר בכל טענות התובע ועמד על זכותו להוסיף ולהשכיר את ביתו לצרכי חופשה ונופש.
25 בסיכומי התובע נזנחה העילה שיסודה בעוולת הרשלנות. נותרו לדיון העילות של מטרד ליחיד,
26 הפרת חובה חקוקה והפרת חיוב חוזי שמקנה לתובע זכות ומעמד חרף היותו צד שלישי. טרם
27 דיון בעילות הללו אעמוד על טיבם, היקפם ומטרתם של אירועי ההשכרה כפי שהוכחו בראיות
28 הצדדים. ההפניות להלן הן לפרוטוקול הדיון זולת אם צוין אחרת.
29

ב. אופי ההשכרה, היקפה ומטרתה

30
31
32 1. טענת התובע שביסוד ההליך הייתה כי בית הנתבע הושכר למגוון רחב של פעילויות נופש,
33 למטרות שונות ולאוכלוסיות שונות: "[...] **לתיירים, אורחים, קבוצות, זוגות למיניהם, למסיבות,**



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 34408-08-10

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 אורגיות, משתים, התהוללויות ולנופש, במהלך השבוע, סופי שבוע ובחופשות וכדומה, לפרקי זמן
2 קצרים" [סעי' 16 לתצהיר התובע ת/1; סעי' 4 לכתב-התביעה]. בעדותו הראשית גרס הנתבע כי
3 הבית מושכר על-ידי מתווכת אך ורק למגורי משפחות במהלך סופי שבוע וכפר בטענה כי בבית
4 נערכו מסיבות ואירועי הוללות מן הסוג לו טען התובע [סעי' 12 ו-18 לתצהיר הנתבע, ת/1].
5
6 אין מחלוקת שהנתבע השכיר את ביתו על-בסיס יומי, בסיוע מתווכים, לפי תעריף יומי שנע בין
7 1,500 ₪ ל- 3,000 ₪ ללילה [עמ' 38 ש' 19-21]. אין מחלוקת שבתוך כך העמיד הנתבע את ביתו
8 לרשותם של אחרים לצרכי נופש. רעייתו של הנתבע התחמקה מלהודות בכך וביקשה להישמע
9 בטענה שמדובר בהשכרה גרידא למשפחות, אך נאלצה לאשר שמטרת ההשכרה היא נופש לאחר
10 שבית-המשפט היפנה אליה שאלה על כך [עמ' 51 ש' 12-18, וכן עמ' 61 ש' 2-5]. הכנסות הנתבע
11 מהשכרת הבית דווחו לרשויות המס, לצד הכנסותיו מעסקו כיועץ עצמאי [עמ' 37 ש' 10-13, עמ'
12 39 ש' 9-20, ת/2]. הבית, החצר והבריכה הועמדו לרשות השוכרים; במהלך שהותם של השוכרים
13 במקום עזבו הנתבע ובני-משפחתו את הבית [עמ' 39 ש' 7-8, עמ' 44 ש' 8-10, ת/1 בסעי' 26 סיפא;
14 ר' גם עדות רעיית הנתבע בעמ' 62 ש' 14-15].
15
16 אירועי ההשכרה היו רובם במהלך הקיץ, בחודשים מאי עד ספטמבר [עמ' 24 ש' 18]. אף שרובם
17 היו בסופי השבוע הם לא הוגבלו לכך וחלקם אירעו גם בימי חול במהלך השבוע [עמ' 22 ש' 8-9
18 ו-26]. אכן, הנתבע ביקש להישמע בטענה כי מדובר באירועי השכרה בסופי שבוע אך מראיותיו
19 עלה שאין זה כך: לוי, השוכר היחיד שהובא מטעמו למתן עדות, שכר את הבית במהלך השבוע
20 ולא בסופו [עדות לוי בעמ' 75 ש' 24-25 ועמ' 77 ש' 30-31, עדות הנתבע בעמ' 40 ש' 28 עד עמ' 29
21 ש' 1 והשוו לעדות הנתבע בסעי' 12 ל-ת/1, שם לא הודה אלא בהשכרה למשפחות לסופי שבוע].
22
23 במהלך הברור הצהיר בא-כוח הנתבע שאין כוונה להשכיר את הבית לאירועים או מסיבות
24 והשאלה שעומדת לדיון היא אם הנתבע רשאי להשכיר את ביתו למשפחות, לשם חופשה ונופש,
25 למשך ימים אחדים בכל פעם ובשכירות שהיא קצרת מועד [עמ' 60 ש' 5-7].
26
27 2. התובע טען שבמהלך תקופה בת שנתיים שקדמה להגשת התביעה (קרי, עד 19.8.2010) היו
28 למעלה מתשעה-עשר אירועי השכרה והטעים שביכולתו להציג רישום של תאריכיהם [עמ' 19 ש'
29 6-4]. רישום כזה לא הוצג. הנתבע הודה בתשעה אירועי השכרה שהתקיימו קודם להגשת ההליך
30 [עמ' 24 ש' 19-21; עמ' 41 ש' 16-17].
31
32 הנטל להוכיח את מספר אירועי ההשכרה ותדירותם רובץ על שכם התובע; ודאי כך לצרכי
33 התביעה הכספית שהגיש, בה עתר לפצותו בגין נזק שנגרם לו בשל האירועים הללו. הודאתו של



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [redacted]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 התובע כי ביכולתו להציג רישום של תאריכי ההשכרה לצד הימנעותו מהצגת הרישום או
2 מפירוט האירועים, מועדיהם ומאפייניהם מקימה נגדו חזקה כי היה בהצגת התיעוד כדי לתמוך
3 דווקא בגרסת הנתבע [ע"א 548/78 פלונית נ' פלוני, פ"ד לה(1) 736, 760 (1980)]. בכתב-התביעה
4 ובתצהירו נסמך התובע על אירועי השכרה שבגינם התלונן בחברה לפיתוח קיסריה ואשר נבדקו
5 על-ידה [סע' 21-23 ל-1/ת]. אירועים אחרים אוזכרו על-ידי התובע רק באופן כללי מבלי שציין
6 את מועדיהם, משכם או פרטים אחרים לגביהם כגון מספר הנופשים, גילם והפעילות בה עסקו
7 [ר' סע' 16-20 ל-1/ת]. על כן אני קובעת שהוכחו, מתוך הודאת הנתבע, תשעה אירועי השכרה
8 שמועדיהם בשנת 2010, לאחר שנבנתה הבריקה בחצר בית הנתבע.
9
10 3. התובע הטיח בנתבע טענות קשות והאשימו במסירת ביתו לפעילות שכללה קיום יחסי מין
11 בבריקה לאור יום, אורגיות ומשתים, מעשי תועבה והפקרות, אלימות מילולית ופיזית [סע' 16,
12 20, 30, 33 ל-1/ת, עמ' 25 ש' 10-19]. מדובר בטענות חמורות ועל התובע להרים את נטל השכנוע
13 ביחס לכל פרטיהן. אין מנוס מלקבוע שהנטל לא הורם.
14
15 (א) בתצהיר התובע הובאו בעניין זה טענות כלליות בלבד, ללא פרטים וללא מועדים. בעדותו
16 לא ידע התובע להסביר מדוע לא פירט מקרי השכרה נוספים שלטענתו הוטרד בגינם. אין
17 ממש בניסיונו ליצור קשר וזיקה הכרחיים בין אירועים שעל-יסודם עשוי היה לתבוע לבין
18 האירועים שעליהם התלונן לרשות לפיתוח קיסריה. דבר לא מנע מן התובע לפרט ברחל-
19 בתך-הקטנה את כל אירועי ההשכרה מהם הוטרד בציון פרטיהם, תאריכיהם ותכניהם.
20 הימנעותו מלעשות כן אומרת דרשני ופועלת לחובתו.
21
22 (ב) התובע לא זימן את רעייתו לעדות אף שאישר שהיה ביכולתה לתמוך בגרסתו לפיה קוימו
23 בבריקה יחסי מין לאור יום, נגד עיני ילדיו של התובע. אין ספק שמדובר באירוע החמור
24 ביותר שאליו כיוון התובע טענותיו. היה עליו אפוא לעשות את כל שביכולתו כדי להוכיחו.
25 הטעם שנתן, לפיו לא רצה לערב את אשתו ולכן לא נשמעה עדותה, לאו טעם הוא [עמ' 19
26 ש' 28 - עמ' 20 ש' 1]. רעיית התובע נכחה באולם כששמעה עדותו, במה שמלמד לפחות
27 על מעורבות-מה בהליך. משבחר התובע להגיש תביעה היה עליו לזמן כל עד רלוונטי שיש
28 ביכולתו לאשש את טענותיו; ודאי כך כשמדובר בעדה 'קרובה' כזוגתו, שלה יש לכאורה
29 אינטרס ישיר בקבלת התביעה ובתמיכת גרסת התובע שביסודה. על כן להימנעות התובע
30 מהעדת רעייתו נודעת משמעות ראייתית שפועלת לחובתו ואינה מצדדת בטענותיו בדבר
31 מעשי הוללות והפקרות בבית הנתבע במהלך אירועי ההשכרה [ע"א 465/88 הבנק למימון
32 ולסחר בע"מ נ' מתתיהו, פ"ד מה(4) 651, 658-659 (1991)].
33



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 התובע הצהיר שלא צילם ולא הקליט אירועים מן הסוג שעליו הלין כדוגמת מסיבות עם
2 צעקות, דיבורים קולניים ויחסי מין בברכה – בטענה שאינו מצלם 'כאלה דברים' [עמ' 19
3 ש' 24-26]. הטענה מקובלת עלי ביחס ליחסים אינטימיים בברכה, לו היו כאלה; כוחה
4 איננו עמה ביחס להרמות קול, רעש ודיבורים גסים דרך כלל. אין לראות מדוע לא תיעד
5 אותם התובע אף שלטענתו הם הפריעו לו רבות [השוו לסע' 17-21 ב-ת1]. זאת ועוד, עד
6 התובע רוזנטולר מסר כי לו דווקא הראה התובע תצלומים שצילם והקלטה שהקליט על-
7 מנת לתמוך בטענותיו נגד הנעשה בבית הנתבע. לשאלת בית-המשפט הבהיר העד שדובר
8 בקלטת שמע וצילום [עמ' 32 ש' 10-13; ר' גם עמ' 32 ש' 28 - עמ' 33 ש' 1]. מכאן שהתובע
9 בחר להסתיר מבית-המשפט ראיות רלוונטיות שהיו תחת ידו ואף הכחיש את עצם קיומן.
10 הדברים משליכים על מהימנותו של התובע.
11

12 (ד) עדות התובע באשר לאופיים וטיבם של אירועי ההשכרה כאירועים שהוללות והפקרות
13 כרוכות בהם הייתה עדות יחידה כמשמעה בסעיף 54(2) לפקודת הראיות. טעמים שהובאו
14 לעיל אינם מאפשרים לקבוע ממצא לטובת התובע על-סמך עדות יחידה זו. בסופו של יום
15 טענות התובע על משתים, אורגיות, יחסי מין בברכה והתהוללות במהלך אירועי השכרה
16 לא הוכחו ויש לדחותן. ניכר שבהקשר זה לקתה עדות התובע בנטייה להגזמה והאדרה;
17 אירוע 'החשפנות' היחיד שעליו מסר בעדותו התקיים אף לשיטתו שלו בתוך בית הנתבע
18 ולא מחוצה לו. התובע טען שהוטרד לא רק בשל הרעש שהיה במקום אלא גם ממה שכינה
19 'התכנים' שהיו בתוך הבית' [עמ' 25 ש' 13-15]. אין צורך לומר שאין לאדם זכות לחדור
20 לפרטיות שכניו ולכפות עליהם תכנים שיצרכו בתוך ביתם לפי טעמו האישי, כל עוד אין
21 התנהלותם כרוכה בהפרת הדין; דומה שאין צורך להרחיב על כך את הדיבור. על כן עצם
22 נוכחותו של חשפן בביתו של הנתבע פנימה, ככל שארעה, אינה מקנה לתובע עילה וסעד.
23

24 4. את טענות התובע על-אודות אירועי הוללות שהתקיימו בבית הנתבע במהלך אירועי השכרה
25 לא קיבלתי; במקביל לא ניתן לקבל את טענת הנתבע כי הבית הושכר אך ורק למשפחות דתיות
26 ומסורתיות ולצרכי נופש משפחתי בלבד. כשם שהתובע ביקש להאדיר את מטרדי השכרה, כך
27 ניסו הנתבע ועדיו להצניע את טיבה הממשי של ההשכרה ומטרותיה.
28

29 (א) טענה בדבר השכרה למשפחות דתיות ומסורתיות בלבד או בדבר נקיטת תהליך של סינון
30 ביחס לשוכרים, נפקד מקומה מתצהיריהם של הנתבע ואשתו. הנתבע לא ביאר אלא זאת
31 שהנכס מושכר על-ידי מתווכת למגורי משפחות אך לא נתן במשפחות 'סימנים' ולא ציין
32 שלמתווכת ניתנו הנחיות כאלה ואחרות בדבר קהל היעד שאליו מכוון הנתבע [סע' 12, 18



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 ו-26 ב-1]. אשר לעדותה הראשית של רעיית הנתבע, היא אינה רלוונטית מהחל ועד כלה
2 מהיותה נסבה על אירועים מאוחרים להגשת התביעה ולמועד בו ניתן הצו הזמני [3/נ].
3
4 הגבלת קהל היעד של השכירות הוא עניין מהותי, בשים לב לפלוגתות שעומדות להכרעה.
5 העדר כל זכר לו בתצהירי הנתבע וזוגתו מחד גיסא, ואזכורו בשורה אחת קצרה ולאקונית
6 בתצהיר המתווכת אלגר מאידך גיסא, אומרים דרשני [סעי' 6 ב-4]. ודוק: רעיית הנתבע
7 הלינה על כך שהתובע הציג את ביתה כאתר ששימש למסיבות, אורגיות, משתים וכיוצא
8 בהם אירועי התהוללויות. ניתן היה לצפות שעל-מנת להתמודד עם גרסת התובע תדגיש
9 כי למתווכת שעסקו בכך ניתנו הנחיות ברורות באשר למטרת ההשכרה וקהל היעד שלה.
10 אלא שאין על כך ולו מילה בתצהירה של אשת הנתבע; גרסתה בעניין זה נמסרה לראשונה
11 בעדותה לפני [השוו סעי' 4 ב-3 לעמ' 52 ש' 17-20 ור' גם עמ' 62 ש' 10-13]. כבישת עדותה
12 של טירנית בעניין כה מהותי לוקה במונחי מהימנות ואינה מאפשרת ליתן אמון בגרסתה.
13
14 (ב) הנתבע ורעייתו לא קיימו, הם עצמם, תהליך של בדיקה ופיקוח בכל הקשור לזהותם של
15 אורחים פוטנציאליים או למטרה לשמה חפצו להשתמש בבית. הנתבע טען בתחילה שערך
16 סלקציה של שוכרים מיועדים אך נאלץ להודות שהוא עצמו לא ראה את השוכרים אלא
17 בתום השכירות – לאחר שימושם בבית ולא לפניו, ואישר שכך היה בכל אירועי ההשכרה
18 כולם. הלכה למעשה הסתמך הנתבע על המתווכת שלהן מסר את השכרת הבית ולא ערך
19 בדיקה משל עצמו על-מנת לוודא שהבית אכן מושכר אך רק למטרות של נופש משפחתי
20 ולמשפחות שכונו על-ידו דתיות או מסורתיות [עמ' 41 ש' 4-21, עמ' 42 ש' 6-8]. הנתבע אף
21 לא טרח לקבל לעיונו הסכמי שכירות שנחתמו עם שוכרים כדי להיוודע מה נקבע בהם, מי
22 השוכרים או כיצד הוגדרה בהם מטרת השכירות והסתפק בכך שמסר את הטיפול בבית
23 למתווכת [עדות הנתבע בעמ' 41 ש' 24-26; עדות אלגר בעמ' 69 ש' 3-4].
24
25 כשנשאל הנתבע אם יתכן שהמתווכת ערכה הסכמים למסיבות ומסיבות רווקים והוא
26 אינו יודע על כך השיב באלו המילים: "אני יודע שכשהיא עושה הסכם היא יודעת למה. אני
27 לא חוקר אותה על כל העיסוקים שלה. [...] לקחתי מתווכת שהיא שכנה שלי ואני סומך עליה.
28 היא מבקרת מעת לעת בבית, רואה ומסתכלת בתקופת השכירות. בודקת מבחוץ ואם צריך אז
29 גם נכנסת פנימה" [עמ' 43 ש' 17-19, 24-25]. גם מעדות רעיית הנתבע עלה שהיא השליכה
30 את יתבה על המתווכת שתפקח על ההשכרה ועל הנעשה במהלכה, ואילו היא והנתבע לא
31 פיקחו בעניין זה על המתווכת [עמ' 62 ש' 19-21, עמ' 63 ש' 2-3]. הנתבע ובני-ביתו נעדרו
32 מן הבית בתקופות שבהן הוא נמסר לשימוש אחרים ולא פיקחו על הנעשה בו בעצמם.
33



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 34408-08-10

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 נובע מכך שהנתבע לא ראה שוכרים ומתעניינים בטרם נערך עמם הסכם ולא בדק עמם
2 מה מטרת השימוש בבית. הוכח שלנתבע, וכמוהו גם לזוגתו, אין ידיעה אישית על-אודות
3 זהותם של מי שהבית נמסר לשימושם או על מטרות השימוש בבית; הם הסתמכו בעניין
4 זה באופן מוחלט על מתווכות שאליהן פנו ובראשן אלגר. אלא שמעדות אלגר הצטיירה
5 תמונה שלא תאמה את עדות הנתבע; אלגר גילגלה את הסינון לפתחו של הנתבע ומסרה
6 שרוב האנשים באים לראות את הבית לפני שהם שוכרים אותו וכך ניתן להתרשם מהם
7 [עמ' 70 ש' 11-12]. כאמור, הנתבע מסר שלא ראה ולו גם שוכר אחד קודם להשכרה אלא
8 רק אחריה. לא באה מפי טירנית עדות לפיה היא פגשה במי מהשוכרים קודם להשכרה.
9 על כן לא ניתן לשעות לגרסת אלגר כי נעשה סינון של השוכרים באמצעות מפגש מקדים
10 עמם. הסינון נשא לכל היותר אופי טלפוני; גם בהתייחס לסינון טלפוני לא הייתה עדותה
11 של אלגר חד-משמעית ונחרצת והוגבלה בביטוי המסייג 'מן הסתם' [שם].
12

13 הנתבע ואשתו נקבו בשמן של שתי מתווכות שטיפלו בהשכרה – מאיה אלון שעסקה בכך (ג)
14 פעם אחת בראשית תקופת ההשכרה ואלגר שטיפלה בהשכרה לכל אורך התקופה [עמ' 38
15 ש' 23-28]. המתווכת אלון לא הובאה לעדות מבלי שניתן לכך טעם. יתרה מכך, בראיות
16 עלו שמות של שני שוכרים: לוי שהובא לעדות מטעם הנתבע ומר אנדריי דנון שהסכם עמו
17 נושא תאריך 7.7.2010 צורף לכתב-התביעה [ת/6; להלן **ההסכם עם דנון**]. הנתבע ואלגר
18 לא חשפו את פרטיהם של שבעה שוכרים נוספים שעצם קיומם אינו במחלוקת ולא הראו
19 שאותם שוכרים קיבלו את הבית באמצעות אלגר – ולא באמצעות מתווך אחר.
20

21 אלגר טענה שנבצר ממנה להציג הסכמים שנערכו עם שוכרים בשנת 2010 מאחר שאינה
22 שומרת אותם; לשיטתה, משעה שתמה ההשכרה אין עוד צורך בחוזים [עמ' 68 ש' 26-31].
23 טענה זו, לאו טענה היא: אלגר אישרה שהסכמי השכירות שערכה נועדו להגן על המשכיר.
24 המשכיר חשוף לטענה ותביעה בגין השכירות למצער למשך שבע שנים מתום ההשכרה.
25 הימנעותה של אלגר מהצגת הסכמי שכירות שערכה כשלוש שנים קודם למועד בו נשמעה
26 עדותה מהווה חסר שנזקף לחובת הנתבע. לו היה ממש בטענת הנתבע כי הבית לא הושכר
27 למסיבות או לאירועים שאינם נופש משפחתי גרידא היה עליו לנהוג גילוי מלא, לנקוב
28 בשמות השוכרים ולזמנם למתן עדות. כזאת לא נעשה אלא ביחס לשוכר אחד – הוא לוי.
29

30 יתרה מכך, וזאת עיקר: אלגר הצהירה שבאמצעותה הושכר בית הנתבע כארבע או חמש
31 פעמים [עמ' 68 ש' 17-21]. עוד הצהירה שלא ניתנה לה בלעדיות בהשכרת הבית [עמ' 67
32 ש' 24, עמ' 68 ש' 9-13]. משמע, כמחצית מאירועי ההשכרה שבהם הודה הנתבע טופלו לא
33 על-ידי אלגר אלא בידי גורם אחר שאת זהותו לא חשף הנתבע ושלגביו לא הוכח שהונחה



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 או הוגבל באשר למטרת ההשכרה וקהל היעד שלה. ברי שעדותה של אלגר אינה עשויה
2 להתייחס אלא להשכרות שנעשו באמצעותה. היא אינה מלמדת דבר וחצי דבר על אירועי
3 השכרה שהיא לא טיפלה בהם, קרי, על כמחצית מההשכרות שבהן הודה הנתבע.
4
- 5 (ד) לו באמת הגדירו הנתבע ורעייתו לאלגר את מטרת השכירות כנופש משפחתי בלבד ואת
6 קהל היעד של ההשכרה כמשפחות דתיות ומסורתיות ניתן היה לצפות שכך יוצג הבית.
7 ולא היא. התובע הגיש פרסומים מאתרי אינטרנט שונים שבהם הוצג ביתו של הנתבע –
8 שכונה בהם 'וילה blue' או 'וילה שחר' – כוילה לאירוח, לנופש, למסיבות ואירועים, ואף
9 נכלל בפרסום יעודי של וילות למסיבות רווקים או תחת אפיון של וילה למסיבות רווקים.
10 בפרסום אחר הוצג הבית כמתאים ל'**נופש למשפחות, אירועי רווקות (רגועות) אירועי**
11 **חברות עד 50 איש**' תוך הפניה לאשת קשר בשם נעמי; אלגר מסרה שבאותה תקופה היא
12 עבדה עם נעמי ועל כן יש לראותה כבעלת זיקה לפרסום ולתוכנו [עמ' 74 ש' 6-7].
13
- 14 באתר 'אקסלנט תיווך ושיווק נדל"ן' הוצג הבית כמתאים לחופשה משפחתית או לסוף
15 שבוע יוקרתי, ללא כל אמירה מגבילה שתבהיר כי ההשכרה מיועדת למשפחות בלבד, לא
16 כל שכן למשפחות דתיות ומסורתיות (להלן **הפרסום באתר אקסלנט**). אלגר עבדה בתיווך
17 אקסלנט בחלק מהתקופה בה הושכר הבית ולכן יש לראותה כבעלת זיקה לפרסום באתר
18 אקסלנט ולתוכנו [עמ' 67 ש' 30-31].
19
- 20 הנתבע אישר שהפרסומים שהוצגו לו אכן נעשו והיפנה לאלגר כמי שעסקה בכך [עמ' 40
21 ש' 3-8]. מעדות אלגר עלה שהיא פרסמה את הבית להשכרה באתר אינטרנט שלה אך לא
22 הסתפקה בכך והעבירה את הפרסום לפחות לשלושה אחרים: לנעמי שנזכרה לעיל, לחיה
23 מגוף בשם 'רוז הפקות' – לגביו טענה שאין לה שליטה על האופן בו הוא מפרסם את הבית
24 [עמ' 65 ש' 18 - עמ' 66 ש' 22], ולתיווך אקסלנט בו עבדה כעצמאית. אלגר לא עקבה אחר
25 פרסום הבית בידי אותם אחרים; לטענתה נודע לה שהבית מוצע כוילה למסיבות רווקים
26 רק עם הגשת התביעה [עמ' 66 ש' 25-26]. יש בכך כדי ללמד על טיב הפיקוח של אלגר בכל
27 הקשור לטיפול בבית ולהצעתו להשכרה. פשיטא שפרסום הבית ככזה שמוצע לפעילות
28 מסוג של נופש משפחתי בלבד ולקהל יעד דתי/מסורתי היה מונע פניה של שוכרים שאינם
29 מקיימים את המאפיינים הללו. ההתנהלות בפועל מלמדת כי לא ננקטו תהליכי סינון בעת
30 פרסום הבית, מבלי שניתן לכך כל הסבר.
31
- 32 אין לקבל את טענת אלגר כי לא הייתה לה שליטה על תוכן הפרסום באתרים של אחרים
33 חרף זיקתם הישירה אליה, דוגמת אקסלנט [עמ' 67 ש' 10-18]. משהודתה אלגר שהשכרת



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 הבית נמסרה לה כשעבדה כמתווכת עצמאית במשרד אקסלנט, ומשפורסם הבית באתר
2 אקסלנט כפי שפורסם, מוחזקת אלגר כבעלת שליטה על תוכן הפרסום וכאחריות לתכנון.
3 הדברים אמורים גם בפרסומים שלהם זיקה ל'רוז הפקות' או לנעמי.
4
- 5 (ה) רעיית הנתבע אישרה שהבית פורסם בשמות 'וילה blue' ו'וילה שחר' אך ביקשה להרחיק
6 את עצמה מתוכן הפרסום באומרה: "[...] זה פרסום שהתבצע ללא ידיעתנו. חשוב לי
7 להדגיש שאנחנו נתנו את הרשות שלנו לנועה אלגר ויכול להיות שהיא העבירה את זה לגורם
8 שלישי שלא ידענו עליו [...]]" [עמ' 52 ש' 23-25]. אלא שהזיקה בין הפרסומים הללו לבין
9 הנתבע בעינה עומדת. כלל הוא ש"שלוחו של אדם כמותו, ופעולת השלוח, לרבות ידיעתו
10 וכוונתו, מחייבת ומזכה, לפי העניין, את השולח" [סעי' 2 לחוק השליחות]. לא באה מפי
11 הנתבע או טירנית הצהרה כי אסרו על אלגר להסתייע בסוכני משנה לשם השכרת הבית.
12 על כן תוכן הפרסומים מחייב אותם לכל דבר ועניין, בין אם נעשו על-ידי אלגר במישרין
13 ובין אם נעשו על-ידי אחרים מטעמה של אלגר.
14
- 15 לא למותר לציין שגם לאחר שהוגשה התביעה ולנתבע ואשתו נודע דבר קיומם ותוכנם של
16 הפרסומים הללו הם לא פעלו להסרתם. רעיית הנתבע הצהירה שהייתה המומה מתוכן
17 הפרסומים ובאותה נשימה הודתה שלא וידאה כי הוסרו [עמ' 55 ש' 1-12]. אינני מקבלת
18 את טענת הנתבע ואשתו כי לא היה ביכולתם לגרום להסרת הפרסומים לאחר שנודע להם
19 דבר קיומם; הם לא הראו ולו גם פניה אחת שלהם או של בא-כוחם, אף לא של אלגר,
20 לאתרים בהם הוצג הבית כוילה שאיננה רק לנופש משפחתי סולידי ובה התנערות מתוכן
21 הפרסום ודרישה להסירו בשל היותו חוטא לכוונתם [עמ' 46 ש' 14-19, עמ' 55 ש' 20-22].
22
- 23 (ו) כאמור, לאלגר לא ניתנה בלעדיות בהשכרת הבית. מעדותה עלה שלפחות חלק מאירועי
24 ההשכרה שבהם הודה הנתבע נעשו שלא באמצעותה. אלגר הסתייעה בגורמים אחרים
25 לשם פרסום הבית להשכרה. בפרסומים הללו לא הוצג הבית כמיועד לנופש משפחתי של
26 משפחות דתיות ומסורתיות אלא תויג גם בצורות אחרות שתואמות את גרסתו של התובע
27 באשר לשימוש שנעשה בו בתקופה שעליה נסב ההליך. פרסום הבית בדרך זו מלמד שהוא
28 הוצע להשכרה גם תחת אפיון של מסיבות רווקים ורווקות וסופי שבוע יוקרתיים שלא
29 הוגבלו למשפחות.
30
- 31 סוכני משנה שפעלו מטעם אלגר לא הובאו לעדות כדי לתמוך בהצהרתה כי השכרת הבית
32 נעשתה אך ורק דרכה ובאמצעותה ולא ישירות על-ידם. ודוק: גם הצהרה זו ניתנה רק



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 ביחס ל'רוז הפקות' ולא ביחס לתיווך אקסלנט או לנעמי [עמ' 67 ש' 1-3]. כבר צוין לעיל
2 שהפער בין מספר אירועי ההשכרה שטופלו על-ידי אלגר לבין מספר ההשכרות בהן הודה
3 הנתבע מצדד במסקנה שגורם נוסף שאיננו אלגר היה מעורב בהשכרת הבית. יש בכך כדי
4 לשלול את תמונת הפיקוח ההדוק בידי מתווכת אחת שהיא שכנה וחברה שאותה ביקשו
5 הנתבע ועדיו לצייר.
6
7 בנתונים הללו ובתוכנם של הפרסומים שנדונו לעיל יש כדי להעביר אל מגרש הנתבע את
8 הנטל לסתור את הנחזה מתוך הפרסומים ולשכנע בראיות טובות שחרף הפרסומים לא
9 הושכר הבית אלא בהשכרה סולידית לנופש של משפחות מפלח אוכלוסיה מסוים – ובה
10 בעת לא שימש למסיבות ואירועים אחרים מן הסוג שזכר בפרסומים. הנתבע לא הציג
11 ראיות כאלה; בעדותו שלו ובעדויות עדיו לא היה כדי להרים את הנטל. כאמור, הנתבע
12 וזוגתו לא נקטו סינון ופיקוח עצמי ביחס לבחירת שוכרים ומטרתם של אירועי ההשכרה
13 ואילו טיפולה של אלגר הוגבל רק לחלק מאירועי ההשכרה שבהם הודה הנתבע.
14
15 (ז) מבין תשעה אירועי השכרה בהם הודה הנתבע הוכח אופי השכירות באופן פוזיטיבי רק
16 בעניינו של לוי, השוכר היחיד שזומן לעדות. מעדות לוי עלה שהוא אדם מסורתי ששכר
17 את הבית למטרת נופש משפחתי יחד עם אשתו, חמשת ילדיו הבוגרים ושלושה נכדים
18 [עמ' 76 ש' 23-25]. הנתבע לא הראה מה הייתה מטרת השכירות ומי היו השוכרים בכל
19 שמונת אירועי ההשכרה האחרים. לא הובא ולו גם שוכר יחיד שיעיד על אופי השימוש
20 בבית ומטרתו באירועי השכרה במהלך סופי השבוע, להבדיל משכירות אמצע שבוע כזו
21 שבה היה מעורב לוי. דרך המלך בהוכחת טיב השימוש ומטרת ההשכרה הייתה בהבאת
22 אותם שוכרים לעדות; הדבר לא נעשה מבלי שניתן לכך טעם והסבר. זימונו של לוי לעדות
23 מעיד דווקא כי הנתבע היה מודע לצורך לזמן שוכרים של הבית כעדים מטעמו. העדת לוי
24 לבדו מצביעה על נקיטת מדיניות ברירנית: הובא לעדות השוכר האחד 'הנוח' לנתבע אך
25 נמנעה העדתם של שוכרים אחרים שהם אולי נוחים פחות להגנתו. מהתנהלות זו נגזרת
26 מסקנה ראייתית שזקפת לחובת הנתבע; הוא מוחזק כמי שעדותם של שוכרים אחרים,
27 אילו נשמעה, הייתה תומכת דווקא בגרסת התובע באשר לאופי השימוש שנעשה בבית
28 במהלך אירועי ההשכרה ובסופי השבוע, ובטענתו כי הבית שימש גם למסיבות.
29
30 5. הנתבע השליך יהבו על תוכנו של הסכם השכרה שערכה אלגר עם שוכרים. בהקשר זה הוצגו
31 שני מסמכים – נוסח חוזה שעל-פיו הושכר הבית בתקופה הרלוונטית להליך (ההסכם עם דנון,
32 ת/6) ונוסח עדכני לגביו מסרה אלגר שהוא משמש אותה בעת שנשמעה עדותה [מ/5; עמ' 69 ש'
33 14-27]. אלגר הצהירה שאפיונים שקבע הנתבע, ולא רק דרישות הנתבע משוכרים, נכללו בנוסח



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10-

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 ההסכם [עמ' 69 ש' 5-9]. עיון בהסכם עם דנון מגלה שאין זה כך. לא צוין בו שהשכרה נועדה
2 למשפחות דתיות ומסורתיות. בגוף ההסכם צוין אמנם שמטרתו חופשה ונופש משפחתיים ולא
3 מטרה אחרת אך כותרת ההסכם היא כללית ונוקטת לשון 'מטרת חופשה' על דרך הסתם.
4
5 תניות אחרות בנוסח ההסכם שהוצג הגבילו את מספר השהים בבית (מבוגרים וילדים גם יחד)
6 לשתים-עשרה נפשות לכל היותר ובאו למנוע מטרדי רעש בדרך של איסור על שימוש במערכת
7 הגברה חיצונית ובכל מקור מוסיקה חיצוני, ואיסור על השמעת מוסיקה רועשת או יצירת רעש
8 באופן שיטריד את מנוחת השכנים בכל שעות היום. אלא שמן הראיות עלה שלא הייתה הקפדה
9 על אכיפתן של הוראות ההסכם. ראשית, לוי מסר שעובר להשכרה קיבל טופס שכלל את תנאיה
10 ואישר שבמהלך שהיית משפחתו בבית הנתבע היו במקום שלושה-עשר איש, למעלה מהמכסה
11 הקבועה בהסכם [עמ' 76 ש' 9-12, 26-27]. שנית, בהסכם נקבע איסור על יצירת רעש שיפריע
12 למנוחת השכנים בכל שעות היום. באחד המקרים בהם התלונן התובע על רעש שמקורו בבית
13 הנתבע, בבוקר שבת, נשלח למקום סייר של החברה לפיתוח קיסריה והתחוור שצעירים שיחקו
14 ליד הבריכה במשחקי וידאו והקימו רעש. אלגר, מי שמונתה על-ידי הנתבע להשגיח על השקט
15 בבית במהלך אירועי ההשכרה, התייחסה לאירוע בביטול אף שלפי תוכן ההסכם שעליו נסמכה
16 היא עצמה לא היה לכך מקום [עמ' 72 ש' 5-11]. לבסוף, אלגר הצהירה שבמסגרת פיקוחה על
17 ההשכרה נהגה היא עצמה לעבור ליד בית הנתבע במהלך אירועי השכרה בתדירות של לפחות
18 שלושים פעמים ביום או קרוב לכך כדי לוודא שלא מוקם בו רעש [עמ' 71 ש' 14-26]. לוי עמד על
19 כך שבמהלך שהותו עם משפחתו בבית הנתבע הפריע התובע את שהותם בכך שהשמיע מוזיקה
20 ערבית בקול רם באמצעות רמקולים שהפנה מביתו לכיוון בית הנתבע; אלגר הגיעה למקום רק
21 לאחר שלוי התלונן בפניה על כך [עמ' 78 ש' 12-16]. לו באמת פיקחה אלגר על הבית פיקוח יעיל
22 וממשי בעת שהושכר לאחרים והנתבע ומשפחתו נעדרו ממנו ניתן היה לצפות שתבחין בכוחות
23 עצמה ברעש שהקים התובע בזמן שלוי ומשפחתו שהו בו – ולא תגיע רק בעקבות תלונה של לוי.
24
25 ככלל לא נתתי אמון בעדותה של אלגר באשר לאופי הפיקוח שפיקחה על בית הנתבע וניכר כי
26 פיקוחה במהלך אירועי השכרה, ככל שהתקיים, נשא אופי רופף ומזדמן בהשוואה למציאות
27 שאותה ביקשה לצייר. ממילא הוגבל פיקוחה מלכתחילה רק למטרדי רעש בהם ניתן להבחין
28 כשחולפים ברחוב מחוץ לבית, לא מעבר לכך [ר' עדות אלגר, עמ' 71 ש' 16-20, 25-26]. עוד יש
29 לזכור שכל הדברים הללו יפים רק באשר להשכרות שנעשו במישרין על-ידי אלגר, וכאמור יש
30 תימוכין לכך שחלק מן ההשכרות שבהן הודה הנתבע לא נעשו על-ידה. בהתייחס להשכרות
31 הללו – כמחצית מן ההשכרות בתקופה הרלוונטית – לא הובאה על-ידי הנתבע כל עדות.
32



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [redacted]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

6. **לסיכום חלק זה**: באביב-קיץ 2010 ועד למועד הגשת התביעה (אוגוסט 2010) התקיימו לכל הפחות תשעה אירועים בהם הושכר בית הנתבע. דובר בהשכרה עסקית למשך ימים אחדים בכל פעם, לעתים במהלך השבוע ולעתים בסופו. הכנסות הנתבע מאירועי השכרה אלה שבגינם גבה תעריף שנע בין 1,500 ₪ ל- 3,000 ₪ ללילה דווחו לרשויות המס, לצד הכנסות הנתבע מעבודתו כיועץ עצמאי. הנתבע אישר שביתו הושכר באופן האמור לעיל למשפחות, למטרת נופש, בסיוע מתווכת. דחיתי את גרסת התובע כאילו שימש הבית, אגב כך, לאירועי התהוללות מן הסוג לו טען. בה בשעה נדחתה טענת הנתבע כי הבית הושכר אך ורק למטרת נופש של משפחות, לא כל שכן נופש של משפחות דתיות או מסורתיות בלבד. על-יסוד הראיות שהובאו והעדויות שנשמעו, ובהתחשב בתנועת נטל הבאת הראיות מהצד האחד לצד האחר, קבעתי כי הסינון והפיקוח על זהות השוכרים ומטרת ההשכרה לא היה יעיל והדוק כפי שביקשו הנתבע ועדיו לצייר. בפועל לא הייתה שליטה אמיתית של הנתבע ומי שעסק בכך מטעמו על השימוש שנעשה בבית באירועי ההשכרה או על זהותם של המשתמשים. בכך אני מקבלת את טענת התובע כי אירועי ההשכרה, לפחות בחלקם, חרגו מאירועי השכרה סולידיים למשפחות ולא הוגבלו למטרת נופש משפחתי. על-בסיס הקביעות הללו תבחנה העילות שניצבו ביסוד התביעה.

ג. **מטרת ליחיד**

מטרת ליחיד, כהגדרתו בסעיף 44(א) לפקודת הנזיקין, הוא "כשאדם מתנהג בעצמו או מנהל את עסקו או משתמש במקרקעין התפוששים 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". כפי שיובהר להלן עילה זו לא הוכחה על-ידי התובע, לא מצד קיומו של מטרת ולא מצד קיומו של נזק.

שני מטרדים תיאר התובע בעדותו הראשית: האחד נסב על עריכתם של אירועי 'הוללות' בבית הנתבע, במהלך השכרתו [סעי' 16-17 ל-1/ת]. טענה זו נדחתה לעיל ואין בה כדי לחייב את הנתבע בעוולת מטרת. השני, ביטוי במטרדי רעש קשים שמקורם באורחים שהשתכנו בבית באירועי ההשכרה, מטרדים שגרמו לפגיעה באורחות חייהם של התובע ובני ביתו [ר' סעי' 18-21, 28 ו-29 ל-1/ת].

1. התובע לא הרים את נטל הראיה באשר לקיומם של מטרדי רעש שנבעו מאירועי השכרה. כדי שתקום אחריות בעוולת מטרת ליחיד יש להוכיח קיומה של 'הפרעה של ממש'. מרכז הכובד של העוולה נעוץ בטיב ההפרעה שנגרמה לאדם כתוצאה מפעילות או התנהגות של זולתו, ולא בטיב הפעילות או ההתנהגות שעל-יסודה מבקש תובע להטיל חבות על אחר זולתו. הדגש מושם



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 אפוא על תוצאות המעשה ולא על טיב המעשה עצמו. עוד נדרש כי ההפרעה תהיה מוחשית ולא
2 קלת-ערך, מהותית – להבדיל מחולפת [ע"א 44/76 אתא חברה לטכסטיל בע"מ נ' שורץ, פ"ד
3 (3) 785, 795 (1976) (להלן עניין אתא); ת"א (ת"א) 2125/00 נכסי ד.ק.א. בע"מ נ' פיקניק
4 בע"מ, סע' 24-26 (27.9.2004)]. יסודות אלה לא הוכחו בענייננו.
5

6 (א) להוכחת טענותיו בדבר סוג השימוש שנעשה בבית הנתבע במהלך השכרתו ומטרדי הרעש
7 שנבעו מכך היפנה התובע לדיווחים של סיירים מטעם החברה לפיתוח קיסריה שהגיעו
8 לבית הנתבע בעקבות תלונותיו של התובע. בהקשר זה נשמעה מטעם התובע עדותם של
9 רוזנטולר ומרקוביץ, האחד קצין ביטחון בחברה לפיתוח קיסריה והשני – אחראי פיקוח
10 ואכיפה בה. לתצהיר רוזנטולר צורפו שלושה דיווחי סיירים: דיווח בחתימת הסייר רומן
11 שטילר מיום 7.5.2010 שעה 13:45 [נספח 1 ל-2/ת; להלן דו"ח שטילר], דיווח של הסייר
12 גיא זילברשטיין מיום 8.5.2010 שעה 10:30 [נספח 2 ל-2/ת; להלן דו"ח זילברשטיין];
13 ודיווח בחתימת הסייר רונאל עייש מיום 14.5.2010 שעה 17:15 [נספח 5 ל-2/ת; להלן
14 דו"ח עייש]. דיווחי הסיירים אינם מלמדים על מטרדי רעש מהסוג לו טען התובע.
15

16 בדו"ח שטילר תועדו ארבעה גברים יושבים לצד הבריכה ללא סימן או רמז למסיבה בבית
17 וצוין כי המקום נראה שקט ומסודר. גם בדו"ח עייש צוין שאין במקום רעש של מוסיקה,
18 בתוך הבריכה ומחוצה לה נראו קבוצות של אנשים כשהם שותים שתיה קלה או חריפה,
19 אך לא נראו לעין רמקולים או ציוד אחד שמרמז על מסיבה. בדו"ח זילברשטיין תועד
20 האירוע שנזכר קודם, בו נראו בבוקר שבת בחצר בית הנתבע צעירים משחקים במשחקי
21 וידאו ומרעישים. הפעילות שתועדה ומועדה בשעה 10:30 ביום שבת אינם מייצרים מטרד
22 רעש מן הסוג שנדון בסעיף 44(א) לפקודת הנזיקין שכן אין בהם הפרעה ממשית לשימוש
23 סביר של התובע בביתו ואף לא גריעה מיכולתו להפיק הנאה סבירה ממנו. לא כל הפרעה,
24 יש בה כדי לכוון עוולת מטרד; הדבר נבחן על-פי קנה-מידה אובייקטיבי ועל-רקע מכלול
25 הנסיבות ובתוך כך מיקום הנכס וטיבו [עניין אתא, עמ' 795]. אין בכך כדי לגרוע ממה
26 שנאמר לעיל באשר ליחס המקל של אלגר לאירוע. יש לשים אל לב שבהסכם ההשכרה
27 שהוצג אומצה אמת-מידה מחמירה מזו שנקבעה בסעיף 44(א) לפקודת הנזיקין: בהסכם
28 חל איסור על יצירת רעש באופן שיטריד את מנוחת השכנים בכל שעות היום ובכך הוחלה
29 אמת-מידה שהיא אישית-סובייקטיבית; לעומת זאת אמת-המידה שחלה לצרכי עוולת
30 מטרד ליחיד היא אובייקטיבית ונסמכת על מבחנים של סבירות.
31

32 (ב) עדות רוזנטולר שנשמעה מטעם התובע אף היא איננה מצדדת בקיומם של מטרדי רעש
33 שמקורם בבית הנתבע. רוזנטולר מסר שהוא עצמו נלווה כמה פעמים לסייר שביקר בבית



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 הנתבע בעקבות תלונות התובע ותלונות אנונימיות של שכנים שהתקבלו על רעש; לדבריו
2 "בחלק מהמקרים היו רכבים שחנו בחוץ ברחוב, ובחלק שמענו קולות של התרחשויות בתוך
3 הבית של אנשים מדברים" [עמ' 29 ש' 26-28]. עוד אישר שמדיניותה של החברה לפיתוח
4 קיסריה הייתה לפנות בבקשה ליתן צו מניעה נגד תושב שביתו הוא מקור למטרדי רעש,
5 ובמקרה דנן לא נקטה החברה לפיתוח קיסריה בצעד זה [עמ' 30 ש' 6-7, 12-15]. גם עדותו
6 של רוזנטולר, כדיווחי הסיירים שנדונו קודם לכן, אינה ראייה למטרד שיצרה השכרת בית
7 הנתבע, מן הסוג שנדרש לשם כינונה של אחריות בנוזיקין. כאמור, מעדות רוזנטולר עלה
8 שהתובע הציג לו תיעוד קולי באמצעות הקלטת שמע; עצם העובדה שהתובע נמנע מהצגת
9 ההקלטה כראיה פועלת לחובתו.
10
11 (ג) עדות מרקוביץ הצביעה לכל היותר על אירוע אחד של רעש שהעד נכח בו באופן אישי.
12 לדבריו "היה רעש ומכוניות בחוץ. בחצר היו אנשים, היו מעל 10 איש" [עמ' 34 ש' 4-6].
13 מרקוביץ טען שבית הנתבע הושכר למסיבה והסתמך על דיווח של סייר שביקר במקום,
14 אלא שלא הוצג דו"ח סייר מטעם החברה לפיתוח קיסריה שתומך בעדותו זו [שם, ש' 14].
15 דיווחי הסיירים שהוצגו נדונו לעיל והם אינם מלמדים על רעש שבקע מבית הנתבע ואשר
16 חרג אל מעבר לרגיל ולסביר.
17
18 (ד) כשם שהנתבע אינו יכול להיבנות ממכתבי שכנים שצורפו לתצהירו ובהם שללו תלונה על
19 רעש שבקע מבית הנתבע, ואין לייחס למכתבים הללו משמעות ומשקל כל עוד מי שחתמו
20 עליהם לא הטריחו את עצמם לעדות בבית-המשפט – כך גם לא ניתן לקבוע ממצא לטובת
21 התובע על-אודות קיומם של מטרדי רעש בהסתמך על טענה של אנשי החברה לפיתוח
22 קיסריה בדבר תלונות שכנים אנונימיות שהתקבלו בחברה והצביעו על רעש שבוקע מבית
23 הנתבע. בעניין זה הנטל על התובע מהיותו 'המוציא מחברו'. לא עלה בידי התובע להוכיח
24 התנהלות או התנהגות יוצרת מטרד מן הסוג שלהתקיימותו טען.
25
26 2. אף שהתובע תבע פיצוי בגין נזק הוא לא הצביע על נזק אמיתי שנגרם לו, לא הוכיח קיומו
27 של נזק במידה המינימלית הנדרשת בהליך אזרחי ולא הראה שמתקיים קשר סיבתי בין הנזק לו
28 טען לבין אירועי ההשכרה של בית הנתבע.
29
30 התובע טען לנזק נפשי שנגרם לו בשל מטרדי הרעש בבית הנתבע, אירועי ההתהוללות שנערכו בו
31 והוויכוחים אליהם נקלע עם דיירים מזדמנים בבית הנתבע על-רקע זה. בלשונו: "התנהלות זו
32 של הנתבע גרמה לכך שמצבי הנפשי התערער, הפכתי להיות אדם עצבני, איני מצליח לישון בלילות
33 וכתוצאה מכך אני מתקשה להתרכז בעבודתי. רוב הזמן אני עוסק בניסיונות להפחית את הרעש



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 ובוֹיכּוּחִים עִם הַדִּירִים הַמְזַדְמָנִים, אֲשֶׁר לְטַעֲנָתָם הֵם נּוֹפְשִׁים/חֹגְגִים וְהַסְבִּיבָה בְּנִסְיֹת אֱלוֹ לֹא
2 מַעֲנִינָת אוֹתָם" [סעי' 31 ל-ת/1]. עוֹד טַעַן הַתּוֹבֵעַ שְׁנֹאֲלָץ לִיטוֹל תְּרֹפוֹת הַרְגָעָה וְכִי הוּא עַל סֶף
3 הַתְּמוֹטְטוֹת עֲצָבִים [שם, סעי' 32-33]. הַנּוֹק הָאִמּוֹר לֹא הוֹכֵחַ כֹּלל וְעִיקָר.
4
5 הַתּוֹבֵעַ לֹא הִצִּיג חוֹת-דַּעַת רְפוּאִית לְבִיּוֹס טַעֲנָתוֹ כִּי נִיזוֹק בְּתַחוּם הַנִּפְשִׁי אוֹ כִּי הוּא מִצּוֹי,
6 כְּטַעֲנָתוֹ, עַל סֶף הַתְּמוֹטְטוֹת עֲצָבִים. הַתּוֹבֵעַ לֹא הִצִּיג תִּיעוּד רְפוּאִי שִׁלְמַד עַל תְּלוֹנוֹת שֶׁהֵבִיא לְפָנַי
7 רְפוּאִי בְּזִמָּן אִמְת. בְּמִרְשָׁם בּוֹדֵד לְתְּרֹפֶת הַרְגָעָה אֵין דִּי כְּדִי לְהַרִים אֶת הַנֶּטֶל, בֵּין בְּאֲשֶׁר לְעֲצֵם
8 קְרוֹת הַנּוֹק וּבֵין בְּאֲשֶׁר לְזִיקָתוֹ לְנִתְבַּע וּלְנַעֲשָׂה בְּבִיתוֹ. בְּעֵדוֹת הַתּוֹבֵעַ בְּחִקְרָה נִגְדִית לֹא הִיָּה כְּדִי
9 לְהַשְׁלִים אֶת מָה שֶׁהַחֲסִיר בְּעֵדוֹתוֹ הָרֵאשִׁית; נִהְפֹךְ הוּא. עֵדוֹתוֹ לְפָנַי הִרְחִיקָה עוֹד יוֹתֵר אֶת נֹקוֹ
10 הַנֶּטֶעַן מֵהַמַּעֲשִׂים שִׁיחֵס לְנִתְבַּע בְּכַתֵּב-הַתְּבִיעָה וּבְתַצְהִירוֹ. הַתּוֹבֵעַ לֹא נָתַן תְּשׁוּבָה מִמִּשִׁית עַת
11 נִשְׁאֵל מְדוּעַ לֹא הִצִּיג חוֹת-דַּעַת רְפוּאִית לְהוֹכַחַת נֹקוֹ. כֹּאֲשֶׁר הַתְּחַמֵּק מִמִּתֵּן תְּשׁוּבָה לְשִׁאלוֹת
12 שֶׁנִּשְׁאֵל בְּאִמְתֵּלָה כִּי יֵשׁ אֲנָשִׁים בְּאוֹלָם הַתְּקִיִּים הַדִּיּוֹן שֶׁבּוֹ נִשְׁמַעָה עֵדוֹתוֹ בְּדִלְתִיִּים סֹגוֹרוֹת, עַל-
13 מִנַּת שִׁיּוֹכֵל לְמוֹסָרָה בְּחֹפְשִׁיּוֹת [עמ' 20 ש' 4-9 וְהַחֲלָטוֹת בְּעַמ' 20 ו-21]. אוֹ אִז הַתְּחוּוֹר שֶׁהַתּוֹבֵעַ
14 נִטַּל כְּדוֹרֵי הַרְגָעָה מִשְׁךְ לֹא יוֹתֵר מִשְׁבּוּעַ יָמִים, אֵף לֹא נַעֲדָר מֵעֲבוּדָתוֹ בְּשֶׁל כֶּךָ, וְתִיאוּרֵי נִקְשָׁרוֹ
15 דּוּוֹקָא לְמִשְׁבֵּר זּוֹגִי וְלֹא לְמִצּוֹקָה שֶׁמְקוֹרָה בְּהַשְׁכַּרַת בֵּית הַשֶּׁכֶן [עמ' 21 ש' 18-25]. גַּם בְּהַקְשֵׁר זֶה
16 נִזְקַפְתָּ לְחֹבְתוֹ שֶׁל הַנִּתְבַּע הִימְנַעוֹתוֹ מֵהַעֲדַת אִשְׁתּוֹ.
17
18 מִשְׁנַדְחוֹ טַעֲנוֹת הַתּוֹבֵעַ עַל-אוֹדוֹת אִירוּעֵי הוֹלָלוֹת וּמִטְרָדֵי רַעַשׁ שֶׁמְקוֹרָם בְּהַשְׁכַּרַת בֵּית הַנִּתְבַּע יֵשׁ
19 בְּכֶךָ כְּדִי לְהַשְׁלִיךְ עַל טַעֲנָתוֹ כִּי בְּשֶׁל אִירוּעִים אֱלֹה סִבַּל נֹזֵק נִפְשִׁי; בְּהִיעֲדָר אִירוּעַ מִמִּשִׁי שִׁיכּוֹנֵן
20 אֶת הַנּוֹק אֵין גַּם נֹזֵק שִׁינְבַע מִמּוֹ. עַל כֵּן נִדְחִית הַתְּבִיעָה שֶׁנִּסְמַכְתָּ עַל עוֹלָה שֶׁל מִטְרָד לִיחִיד.
21
22 3. נוֹכַח הַדְּבָרִים הַלְלוֹ, וּבִשִׁים לֵב לְחוֹלְשַׁת רֵאיוֹתָיו וְטַעֲנוֹתָיו שֶׁל הַתּוֹבֵעַ בְּאֲשֶׁר לְנֹזֵק שֶׁנִּגְרַם לוֹ,
23 אֵין מְקוֹם לְחֵרוֹג מִן הַכֹּלֵל הָרַחֵב שֶׁל פּוֹמְבִיּוֹת הַדִּיּוֹן אֲשֶׁר נִקְבַּע בְּסַעֲיָף 68(א) לְחוֹק בְּתֵי הַמִּשְׁפָּט.
24 בְּסִיכּוּמִיּוֹ בִּיקֵשׁ הַתּוֹבֵעַ לְהִימָנַע מִפְּרָסוּם פֶּסֶק-הַדִּין אֲךָ לֹא הִצְבִּיעַ עַל עֵילָה מִבֵּין אֱלֹה שְׁפוֹרְטוֹ
25 בְּסַעֲיָף 68(ב) לְחוֹק שֶׁתְּצַדִּיק זֹאת. הַפְּרוֹטוֹקוֹל מֵתֵאָרִיךְ 1.7.2012, בּוֹ תוֹעֵדָה עֵדוֹת הַתּוֹבֵעַ (שֶׁלֹּא
26 צוּטָטָה בְּפֶסֶק-הַדִּין), יוֹתֵר אִפּוֹא חֲסוּי לְפִי הַהַחֲלָטָה שֶׁנִּיתְּנָה עַל כֶּךָ בְּדִיּוֹן וְאֲשֶׁר עוֹלָה בְּקִנְהָ אֶחָד
27 עִם הוֹרָאתָ סַעֲיָף 68(ב)7 לְחוֹק. אֵין עֵילָה בְּדִין לְאִסוֹר עַל פְּרָסוּם פֶּסֶק-דִּין אוֹ לְהוֹרוֹת עַל חִיסוּי
28 פְּרָטֵי הַתּוֹבֵעַ בּוֹ. פֶּסֶק-הַדִּין מוֹתֵר אִפּוֹא בְּפְרָסוּם.
29

ד. הַפְּרַת חוֹבָה חִקוּקָה

1. לְעוֹלָה הַקְּבוּעָה בְּסַעֲיָף 63 לְפַקוּדַת הַנְּזִיקִין חֲמִישָׁה יִסוּדוֹת: חוֹבָה הַמוֹטְלַת עַל הַמְּזִיק מִכּוּחַ
2 חִיקוּקָה, חִיקוּקָה נּוֹעֵד לְטוֹבָתוֹ שֶׁל הַנִּיזוֹק, הַמְּזִיק הַפְּרָת אֶת הַחוֹבָה הַמוֹטְלַת עֲלָיו, הַהַפְּרָה גְּרָמָה



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 נזק לניזוק, והנזק שנגרם הוא מסוג הנזק אליו התכוון החיקוק [ע"א 145/80 ועקנין נ' המועצה
2 המקומית, בית שמש, פ"ד לז(1) 113, 134-147 (1982); להלן עניין ועקנין].

3
4 לטענת התובע השכרת בית הנתבע בהשכרה עסקית-מסחרית כזו שתוארה לעיל כרוכה בהפרה
5 של חוק רישוי עסקים וחוק התכנון והבניה ומכוננת עוולה של הפרת חובה חקוקה. הנתבע ובת-
6 זוגו ביקשו לטשטש את המהות האמיתית של השכרת ביתם, כך בהליך דנן וכך גם במגעים עם
7 הרשויות הרלוונטיות. בתוך כך ביקשו להציג את השימוש שנעשה בביתם כהשכרה למגורים –
8 בשונה ובנבדל מהשכרה לנופש [ר' עדות טירנית בעמ' 51 ש' 13-18 ובעמ' 61 ש' 2-5; ר' גם סעי'
9 12 ו-18 לתצהיר הנתבע, שם ננקטה לשון השכרת הנכס למשפחות ולמגורי משפחות].

10
11 מטרת ההשכרה נלמדת מן ההסכם שנערך עם שוכרי הבית [ת/6]. בהסכם זה הגדיר הנתבע את
12 השכירות ככזו שהיא למטרת חופשה ולמטרת נופש [ר' בכותרת ההסכם, בפסקה I סיפא ובסעי'
13 1 פסקה II]. חרף השימוש במונח 'השכרה' כונו הצדדים להסכם מזמין וספק, לא שוכר ומשכיר.
14 יחידי המזמין שלהם הותר להשתמש בבית כונו בהסכם 'אורחים'. אלה הם מונחים שמכוונים
15 לעסקה שחוק חוזה קבלנות חל עליה ואשר שונה באורח מהותי מעסקת שכירות רגילה. שימוש
16 בנכס למגורים טומן בחובו מרכיב בולט של קביעות ורציפות; השכרה לחופשה ונופש נעדרת
17 מרכיב כזה וכל-כולה שימוש ארעי וקצר מועד. אני קובעת אפוא שהשימוש שנעשה בבית הנתבע
18 באירועי ההשכרה לא היה שימוש למגורים ואינו עשוי להיחשב שימוש כזה.

19
20 השכרת בית למגורי משפחות והשכרתו לצרכי נופש בשכירות קצרת מועד בת ימים אחדים בכל
21 פעם נבדלות זו מזו באורח יסודי ומהותי. ההשכרה האחת אינה חורגת מייעודו של הבית לשמש
22 למטרת מגורים – כשחלף מגורי בעל הנכס בבית מתגוררת בו משפחה אחרת שעושה בו שימוש
23 פרטי למגורים קבועים ורציפים. השכרת הנכס לנופש, משמעה כי הבית משמש לתכלית עסקית-
24 מסחרית; הוא משנה את יעודו מנכס שתכליתו מגורים פרטיים לנכס שמשמש קרן להפקת רווח
25 מסחרי. הנתבע דיווח לרשויות המס על ההכנסה שהפיק מהשכרת הבית לנופש ועל כך הוא מנוע
26 מלטעון שאין מדובר בהשכרה שאופיה עסקי-מסחרי. לו היה הבית מושכר למגורים ולא לנופש
27 היו דמי השכירות פטורים מדיווח ולא היו נחשבים כהכנסה שנצמחה מעסק [במגבלות שעניינן
28 תקרת ההכנסה מהשכרה; ר' חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים),
29 תשי"ן-1990]. ודוק: הפטור לפי חוק זה מותנה בכך שהמשכיר יציג מסמך בחתימת השוכר בו
30 מאשר השוכר שהדירה משמשת לו למגורים בלבד [שם, בסעי' 3]. שימוש למגורים ושימוש לנופש
31 הם דבר והיפוכו: לאחד אופי פרטי ולשני – עסקי-מסחרי; לאחד אופי של קביעות ולאחר אופי
32 של זמניות וארעיות. משתמש לרגע הוא אורח, לא שוכר; כפי שצוין לעיל כך אף הוגדרו הדברים
33 בהסכמים שנערכו בקשר להשכרת הבית לנופש.



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן איסיפלד

1
2 . מטעם התובע הוצגה תעודת עובד ציבור בחתימת מר אברהם רבינוביץ, מנהל מחלקת רישוי
3 עסקים במועצה האזורית חוף הכרמל. התעודה היא ראייה ותוכנה שקול לעדות שניתנה בשבועה
4 [סעיפים 23 ו-25(א) לפקודת הראיות]. הנתבע לא ביקש לחקור את רבינוביץ אף שהיה זכאי לכך
5 [סעיף 26 לפקודת הראיות]. בכך הוכח תוכן התעודה בחתימת רבינוביץ, ממנה עולה כי "השכרה
6 למטרות נופש מהווה פעילות עסקית על פי דין ומחייבת רישיון עסק, המותנה באישור לשימוש חורג
7 מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה". אכן, בית-המשפט הוא שאמון על פרשנות הדין והוא אינו
8 נזקק לרשות שתעשה כן עבורו; יחד עם זאת תוכן התעודה מעיד על עמדת הרשות המוסמכת
9 בשאלה שעומדת לדיון. עמדת הרשות תואמת את שנאמר לעיל בדבר טיבה הממשי של העסקה
10 שנרקמה בין הנתבע לבין מי שביתו נמסר לו לצרכי חופשה ונופש. בתעודה צוין עוד כי לרשות
11 המקומית לא הוגשה בקשה לרישיון עסק לבית הנתבע. הנתבע לא חלק על כך [עמ' 45 ש' 6-9].
12
13 לתצהירה של רעיית הנתבע על-אודות חילופי דברים בינה לבין רבינוביץ שהתקיימו לכאורה
14 במועד מאוחר להגשת התביעה אין כל משקל או נפקות. ראשית, אין בו כדי להעיד על האירועים
15 שעליהם נסבה התביעה ואשר התקיימו קודם לכן. ודאי כך נוכח עדותה של אשת הנתבע כי
16 טרם השכרת הבית לא ערכו בדיקה ברשות המקומית על-מנת להיוודע אם השכרה לנופש טעונה
17 רישיון עסק או היתר ואף לא נועצו בעורך-דין; תחת זאת הסתפקו בפניה למתווכים מקומיים
18 ולמנהל חשבונות [סעי' 7 ל-3/2, עמ' 60 ש' 17-20]. שנית, עדות טירנית באשר לדברים שאמר לה
19 רבינוביץ היא עדות מפי השמועה; עדותה איננה ראייה לנכונות תוכנם אלא לכל היותר לעצם
20 אמירתם. דרך המלך לעמת את רבינוביץ עם אמירות שייחסו לו הנתבע ואשתו, שאינן עולות
21 בקנה אחד עם תוכן התעודה שהוגשה בחתימתו, הייתה בזימונו לעדות. הנתבע נמנע מכך ללא
22 טעם והסבר. על כן יש להעדיף ללא עוררין את ההצהרה הישירה שבאה מפי רבינוביץ בתעודת
23 עובד ציבור שניתנה על-ידו, ושהוגשה תוך ויתור של הנתבע על העמדתו של רבינוביץ לחקירה
24 נגדית, על-פני עדותה של טירנית בהתייחס לשיחות שקיימה עם רבינוביץ.
25
26 לבסוף, במגעייהם של הנתבע ואשתו עם רבינוביץ שהתקיימו לאחר הגשת התביעה יצרו כלפיו
27 מצג כי ההשכרה בה הם חפצים שונה מעיקרה מן ההשכרה בה נקטו הלכה למעשה. ביטוי לכך
28 ניתן במכתב רבינוביץ לנתבע ואשתו מיום 28.10.2010 שצורף לתצהירה של טירנית. בין השאר
29 נאמר בו כך: "בפנייתכם הצהרתם שהבית משמש להשכרה למגורים למשפחות בלבד, ואין
30 ככוונתכם לעשות שימוש מסחרי בבית" [נספח א' ל-3/2 בסעי' 2(ב)]. על-בסיס מצג זה ציין
31 רבינוביץ כי לפי חוק רישוי עסקים אין בצו רישוי עסקים פריט של השכרת בתים למגורים, ועל
32 כן – ובהתאם לתיאור שנמסר בדבר השימוש בנכס – אין דרישה לרישוי עסקים. הדברים
33 נכונים בהתייחס לשימוש עליו הצהירו הנתבע ואשתו, קרי השכרה למגורים למשפחות בלבד.



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10-1

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 הם אינם נכונים בהתייחס לשימוש שעשה הנתבע בבית בפועל ושבזו הוא מעוניין – השכרה
2 למטרות חופשה ונופש, שאינה השכרה למגורים ואינה עשויה להיחשב השכרה למגורים.
3
4 הודאה על יצירת מצג בפני נציג הרשות המקומית שחטא למציאות לאשורה באה מפי הנתבע.
5 הוא אישר שבפגישה שקיימו הוא ואשתו עם רבינוביץ הוצג הבית ככזה שמושכר למשפחות תוך
6 שהוצהר שאין כוונה לעשות בו שימוש מסחרי או להשכירו לא למגורים [עמ' 44 ש' 17-23]. עוד
7 אישר בפה מלא שהוסברה לו ההבחנה בין השכרה למגורים לבין השכרה לנופש, כפי שאף צוין
8 בתעודת עובד ציבור שהוגשה בחתימת רבינוביץ [עמ' 44 ש' 28 - עמ' 45 ש' 1]. כאמור, לא ניתן
9 לשעות למבוקשו של הנתבע לייחס לרבינוביץ אמירת דברים שלא נכללו בתעודת עובד ציבור
10 שהגיש; על-מנת לעשות כן היה על הנתבע להתכבד ולזמן את רבינוביץ להיחקר עליה. מעדות
11 הנתבע עלה כי התנהלותו אל-מול הרשות לא הייתה גלויה ותמת-לב וכי הוא לא חשף לפניו את
12 טיבה הממשי של ההשכרה בה נקט, אף שהיה מודע להבחנה בין השכרה למגורים גרידא לבין
13 השכרה למטרות חופשה ונופש. הדברים פועלים לחובת הנתבע ומעידים על מידת האמון שניתן
14 לתת בעדותו ובעדות אשתו, שאותו פגם דבק גם בה.
15
16 3. צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995, שהתקבל לפי סעיף 1 לחוק רישוי
17 עסקים ועמד בתוקף בתקופה הרלוונטית לתביעה (להלן **צו רישוי עסקים וחוק רישוי עסקים**),
18 קבע בהוראותיו ובתוספת שבו את הפעילויות שלהלן ככאלה שטעונות רישיון עסק: **"השכרת**
19 **חדרים על בסיס יומי או שבועי כשמספר החדשים עולה על שלושה"** [פריט 7.1(ב) בתוספת,
20 בקטגורית אירוח ולינה], ו**"בריכת שחיה לרבות מאגר מים אחר המשמש לשחיה ולנופש מים**
21 **ולרבות המצויה בפארק מים"** [פריט 7.4(א) בתוספת לצו, בקטגורית מים - נופש].
22
23 מעדות הנתבע עלה כי בבית חמישה חדרי שינה שמושכרים לנופש, מעבר לסלון ושטחים אחרים
24 [עמ' 40 ש' 10-15]. השכרת בית ובו חדרים למטרת נופש, על בסיס יומי, היא השכרת חדרים מן
25 הסוג שטעון רישוי לפי צו רישוי עסקים. הנתבע לא הציג ראיה או אסמכתא לטענתו לפיה אין
26 צורך ברישיון עסק, וניתן פטור ממנו, אם החדרים המושכרים אינם בעלי נעילה עצמאית. עוד
27 עלה מעדות הנתבע כי הבריכה הפרטית בחצר הבית שימשה אורחים להם הושכר הבית [עמ' 39
28 ש' 7-8]. הכללת הבריכה בשימושי הנופש הפתוחים לפני אורחים-שוכרים אף היא טעונה רישיון
29 עסק על-פי הוראות הצו. כאמור, רישיון עסק כזה לא התבקש וממילא גם לא ניתן לנתבע. על כן
30 הוכח שהוראותיהם הללו של צו רישוי עסקים וחוק רישוי עסקים שעל-פיו הותקן הצו הטילו
31 על הנתבע חובה – והחובה הופרה על-ידי הנתבע.
32



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 4. בהשכרת הבית למטרות חופשה ונופש הפר הנתבע את צו רישוי עסקים וחוק רישוי עסקים
2 שמכוחו הוצא הצו, אך לא די בכך כדי שתקום חבות בעוולת הפרת חובה חקוקה. אכן, אינני
3 מקבלת את טיעונו של הנתבע כי התובע לא היה רשאי לתבוע בטענה להפרת חוק רישוי עסקים
4 או הצו שניתן על-פיו; טענה זו חוטאת למהותה של העוולה הקבועה בסעיף 63 לפקודת הניזקין.
5 אין לפני תביעה ישירה בגין הפרת הוראה כזו או אחרת בחוק רישוי עסקים ועל כן אין התובע
6 נדרש למלא אחר הכשירות הדרושה ממי שהוסמך לתבוע בגין הפרה כזו. חוק רישוי עסקים או
7 כל חיקוק אחר לצרכי עוולת היפר חובה חקוקה אינו מקור לאחריות בניזקין אלא מקור לחובה
8 חקוקה – שהיא שמהווה אחד התנאים לכינונה של אחריות ניזקית [עניין ועקנין, שם בעמ' 135].
9 טיעונו של הנתבע מערב מין בשאינו מינו – הליך פלילי שננקט בגין הפרת חוק רישוי עסקים על-
10 ידי מי שהוסמך לכך כדין והליך אזרחי-ניזקי בגין הפרת חובה חקוקה, כשמקור החובה בחוק
11 רישוי עסקים אך עילת התביעה נעוצה לא בחוק רישוי עסקים אלא בסעיף 63 לפקודת הניזקין.
12 הליך כזה פתוח לפני מי שרואה עצמו נפגע מן העוולה ואינו טעון כשירות או הסמכה מיוחדת.
13
- 14 יחד עם זאת אין מנוס מלקבוע שהתובע לא הרים את הנטל ולא הראה שהחיקוק שהופר נועד
15 לטובתו. השאלה אם חיקוק מסויים נועד לטובת הניזוק או להגנתו היא שאלה פרשנית. בגדרה
16 יש לבחון לא רק את ההוראה הספציפית שהופרה אלא את החקיקה בה היא מצויה. לא מצאתי
17 בסיכומי של התובע טיעון מושכל בעניין זה. אין צורך לומר שהנטל להוכיח את כל יסודות
18 העוולה רובץ לפתחו של התובע; דלות טיעונו בעניין זה נזקפת לחובתו. יתרה מכך, חוק רישוי
19 עסקים מציין בצורה ברורה ומפורשת את הטעמים והמטרות שניצבים ביסוד הדרישה למתן
20 רישיון עסק ביחס לפעילויות שהוגדו בו ובצו שניתן על-פיו; אלה נמנו בסעיף 1 לחוק. הן כוללות
21 איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים; מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה
22 מפני שוד והתפרצות; בטיחות הנמצאים במקום העסק או בסביבתו; מניעת סכנות של מחלות
23 בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחמרי הדברה, בדשנים או בתרופות; בריאות הציבור,
24 לרבות תנאי תברואה נאותים; וקיום הדינים הנוגעים לתכנון ולבניה ולכבאות. בתוספת לצו
25 רישוי עסקים צוינו לצד כל פעילות שטעונה רישוי המטרות הנוגעות אליה, מבין אלה שנמנו
26 בסעיף 1 לחוק רישוי עסקים – זאת בנוסף למטרה הכללית של קיום הדינים הנוגעים לתכנון
27 ובניה ולכבאות שהיא רלוונטית לכל הסעיפים שבתוספת [ר' סע' 2 לצו רישוי עסקים].
28
- 29 הפעילויות בגינן נדרש לנתבע רישיון עסק לפי פריט 1.7(ב) ופריט 7.4(א) בתוספת הוגדרו על-ידי
30 מחוקק המשנה ככאלה שטעונות רישוי לשם מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחה מפני שוד
31 והתפרצות מצד אחד והבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים מצד שני [עמודות
32 2 ו-5 בטור ג' בטבלה בתוספת]. פגיעות הטרדה שלהן טען התובע אינן באות בגדרן של המטרות
33 הללו. התובע לא טען לפגיעה שחוסה תחת קורת הגג של שלום הציבור או בריאות הציבור, אף



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [redacted]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 לא הראה כי המטרות הללו אינן ממצות ואינן מוציאות מטרות אחרות כך שניתן להוסיף עליהן
 2 בדרך פרשנית. על כן לא הוכיח התובע באורח פוזיטיבי כי החיקוק שהופר נועד לטובתו או
 3 להגנתו. די בכך כדי לגרום לדחיית התביעה, ככל שהיא נסמכת על עוולת הפרת חובה חקוקה.
 4
 5 5. העוולה הקבועה בסעיף 63 לפקודת הנזיקין טעונה הוכחת נזק, ולא נזק סתם – אלא נזק מן
 6 הסוג שאליו נתכוון החיקוק שהופר. עוד יש להראות שהנזק שנגרם לניזוק נבע מההפרה ומקיים
 7 עמה קשר של סיבתיות עובדתית ומשפטית. דברים שנאמרו לעיל על-אודות נזקו של התובע
 8 בהקשר של עוולת מטרד ליחיד יפים גם כאן. לא הוכח נזק, לא כל שכן נזק מן הסוג הדרוש על-
 9 מנת שתקום אחריות נזיקית בגין הפרת חובה חקוקה.

ה. חוזה לטובת אדם שלישי

10
 11
 12
 13 בנוסף לעילות הנזיקיות שנדונו לעיל הוגשה התביעה גם בעילה של הפרת חוזה, כשהיא נסמכת
 14 על הוראה בהסכם שנערך בין הנתבע לחברה לפיתוח קיסריה בקשר עם רכישת זכויותיו בבית.
 15 נטען שהוראה זו מקנה לתובע, ולא לחברה לפיתוח קיסריה לבדה, זכות לאכוף אותה על הנתבע
 16 בגדרו של סעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי). **מצאתי שיש לקבל את התביעה בחלקה וליתן צו**
 17 **מניעה קבוע נגד הנתבע על-יסוד עילה זו.**

18
 19 1. אין מחלוקת שהנתבע מחזיק בבית ובזכויות בו על-יסוד חוזה רכישה שנכרת בינו (יחד עם
 20 מר חיים חלפון) לבין החברה לפיתוח קיסריה (להלן **חוזה הרכישה**). בסעיף 5(א)(2)(אא) הצהיר
 21 הנתבע כך: **"הרוכש מצהיר בזה כי: [...] (2) בהסכימו לרכוש את החלקה ולהתקשר עם החברה**
 22 **בחווה זה הביא בחשבון (בין היתר) את ההגבלות דלקמן לגבי הבניה בחלקה ולגבי השימוש בה,**
 23 **היינו: (אא) כי אין להשתמש בחלקה או בכל חלק הימנה למטרה כלשהי שאינה מטרת מגורים, והכל**
 24 **בכפוף לאמור להלן: ניתן להשתמש בחלק מבנין שעל החלקה למטרת משרד או מקום עיסוק של**
 25 **בעל מקצוע חופשי ובלבד שבעל המקצועי החופשי האמור מתגורר בבנין האמור באורח קבע"**.

26
 27 כשם שהנתבע חתם על חוזה הרכישה בנוסח האמור עם החברה לפיתוח קיסריה, כך גם התובע
 28 חתם עמה על חוזה שההוראה האמורה נכללה בו בד-בבד עם רכישת הזכויות בביתו שלו [ר' סעי'
 29 7-8 ו-11 ל-1]. הוסיף התובע והצהיר בעדותו הראשית כי כל תושבי קיסריה נדרשים לחתום
 30 על הוראה בנוסח זה אל-מול החברה לפיתוח קיסריה, וכי מטרת ההוראה היא לשמר את צביונו
 31 המיוחד של היישוב כמקום מגורים פרטי, שקט ואיכותי [שם, סעי' 12]. הצהרה זו לא נסתרה,
 32 בין בעדותם של נציגי החברה לפיתוח קיסריה ובין בדרך אחרת; על כן יש לאמצה במלואה.



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 לא ניתן לקבל את פרשנות הנתבע באשר למשמעותו של סעיף 5(א)(2)(אא) בחוזה הרכישה
2 (להלן **ההוראה במחלוקת**). לשיטתו, השכרת ביתו למטרת חופשה ונופש אינה כרוכה בהפרה של
3 חוזה הרכישה משום ש"הבית אינו (צ"ל הינו; ק"א) משמש מקום עיסוק של בעל מקצוע אשר
4 עסקו הוא השכרת הנכס למשפחות לסופ"ש וכי בעל הנכס, אני, מתגורר בבית באורח קבע" [נ/1
5 בסעי' 12]. פרשנות זו מעוותת את משמעותה הממשית של ההוראה במחלוקת – משמעות שהיא
6 ברורה ופשוטה בתכלית. ההוראה במחלוקת אוסרת על שימוש בבית לכל מטרה שאינה מגורים.
7 הוכח שבית הנתבע נמסר לאחרים, בשכירות קצרת מועד שתכליתה לכל הפחות חופשה ונופש –
8 ושאינה עשויה להיחשב שימוש למגורים. על כן מתעוררת השאלה אם השימוש האמור שעושה
9 הנתבע בבית בא בגדר החריג שנכלל בהוראה במחלוקת. חריג זה מאפשר למי שמתגורר בבית
10 דרך קבע להשתמש בחלק מהמבנה למטרת משרד או מקום עיסוק של בעל מקצוע חופשי, והכול
11 כשבד-בבד נשמרת זיקת המגורים הקבועה של המשתמש לבית כולו. לשון אחר, עורך-דין, רופא
12 או מתווך שיתגורר בבית בקביעות וישתמש בו לתכלית המותרת של מגורים גרידא יוכל לנהל
13 בחלק ממנו משרד לצרכי עבודתו במקצועו. ההוראה במחלוקת אינה מאפשרת לבעל הזכויות
14 בבית לפצל את השימוש בו, בחלק מהזמן להשתמש בו למטרת מגוריו שלו ובחלק אחר של הזמן
15 למסור אותו לאחרים לתכלית שהיא עסקית-מסחרית. נובע מכך שהשימוש שעשה הנתבע בבית
16 לצרכי השכרה מן הסוג שנדון כאן אכן עולה כדי הפרה של ההוראה במחלוקת.

17
18 3. פרשנות זו של ההוראה במחלוקת נסמכת על לשון החוזה ועל פשוטו של מקרא. כאשר לשון
19 החוזה ומילותיו הן ברורות יש לפרשו ולצקת בו משמעות שתואמת את מילותיו [רע"א 3961/10
20 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ בשם מגדל חברה לביטוח בע"מ
21 (26.2.2012)]. כך נקבע באשר לטיבו של התהליך הפרשני שמתחייב מחוק החוזים בנוסחו דהיום
22 [בפסקה 26 לפסק-דינו של המשנה לנשיאה; ההדגשות במקור]:

23
24 חוזה יפורש תוך בחינה מקבילה ומשותפת של לשון החוזה ושל נסיבות העניין,
25 בכפוף לחזקה פרשנית - ניתנת לסתירה - שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת
26 את פשט הלשון, דהיינו: את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב.
27 החזקה ניתנת לסתירה במקרים שבהם למד בית המשפט, מתוך הנסיבות, כי הלשון
28 אינה פשוטה וברורה כפי שנחזתה להיות במבט ראשון; וכי למעשה - עשויה היא
29 להתפרש בדרכים אחרות מאלה שנראו ברורות בתחילת הדרך הפרשנית. ודוקו:
30 קיומה של החזקה מבטא את משקלה החשוב והמשמעותי של לשון החוזה; לעומת
31 זאת, היותה ניתנת לסתירה משקפת את העובדה כי משקלה של הלשון, חרף
32 חשיבותה, אינו מכריע או בלעדי.



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1
2 בענייננו לא עשה הנתבע דבר כדי לסתור את חזקת פשט הלשון; היא עומדת אפוא על מכונה.
3 הנתבע לא הביא ראיות שתלמדנה על אומד-דעתו באשר למשמעות של הוראת החוזה שנדונה
4 כאן וגדרם של המקרים שנכללים בה. מנגד הוברר שהחברה לפיתוח קיסריה, בעלת דברו של
5 הנתבע בחוזה הרכישה וצד ישיר לחוזה, אוחזת בפרשנות האמורה לעיל – שאינה פרשנותו של
6 הנתבע. עמדת החברה לפיתוח קיסריה, קודם להגשת ההליך ובהליך דנן, הייתה כי השכרת בית
7 הנתבע לחופשה ונופש ולכל מטרה אחרת שאינה מגורים גרידא מהווה הפרה של חוזה הרכישה
8 [ר' מכתב החברה לפיתוח קיסריה אל הנתבע מיום 9.5.2010 (נספח 2 לתצהיר מרקוביץ, ת/3
9 ונספח 3 לתצהיר רוזנטולר, ת/2); ר' גם סעי' 4 ו-7 ב-ת/3].
10
11 בעדותו לפני ביאר רוזנטולר, בעל-תפקיד בחברה לפיתוח קיסריה, כי עדותו הראשית בתצהיר
12 הוכנה תוך מעורבות המחלקה המשפטית בחברה. רוזנטולר ביאר עוד שמדיניות החברה לפיתוח
13 קיסריה היא לאסור על השכרת בתים למסיבות מהיותה נוגדת את ההסכם בין בעל הנכס לבין
14 החברה, כי החברה לפיתוח קיסריה אוסרת השכרת בתים למטרה שאיננה למגורים ורואה
15 בהשכרה לטווח קצר למטרות חופשה ונופש הפרה של חוזה הרכישה עמה [עמ' 29 ש' 19-20, עמ'
16 30 ש' 24 - עמ' 31 ש' 5, עמ' 31 ש' 27 - עמ' 32 ש' 2, עמ' 33 ש' 16-17]. עדות מרקוביץ בעניינים
17 הללו, כפי שהובאה בתצהירו, צלחה את מבחן החקירה הנגדית ונותרה על מכונה; הוטעם בה כי
18 העמדה ששוללת השכרה שלא למגורים כזו בה נקט הנתבע אינה רק נחלתה של מחלקת אכיפה
19 ופיקוח בחברה לפיתוח קיסריה אלא מבטאת גם את עמדתה של המחלקה המשפטית בחברה
20 [עמ' 34 ש' 14-17]. התנהלותה של החברה לפיתוח קיסריה, צד ישיר לחוזה שבו נכללה ההוראה
21 במחלוקת, מבטאת את אומד דעתה כי הוראה זו על החריג שבה אינם מתירים השכרה קצרת
22 מועד למטרות חופשה ונופש מן הסוג לו שימש בית הנתבע.
23
24 4. אינני מקבלת את טענת הנתבע כי פרשנות זו של ההוראה במחלוקת חוטאת לחוק יסוד:
25 כבוד האדם וחירותו באשר היא פוגעת בזכות הקניין שלו ואינה מאפשרת לו להשתמש בביתו
26 כראות עיניו. זכות הקניין, ככל זכות אחרת, אינה זכות מוחלטת. מיצוי זכות הקניין של האחד
27 אינו מתיר לו לפגוע בזכות הקניין של אחר וממילא אינו מאפשר לו להתנער מחיוב חוזי מפורש
28 וברור שנטל על עצמו ביודעין ואשר טומן בחובו הגבלה סבירה ומידתית על זכות הקניין שלו
29 [ע"א 8661/10 נעמה נ' טורקיה (19.2.2012)].
30
31 מן הראיות שהובאו הוכח שכל תושב ותושב בקיסריה מתקשר עם החברה לפיתוח קיסריה
32 בחוזה שכולל את ההוראה במחלוקת. כך עשו גם התובע והנתבע. הנתבע, שחתם על חוזה
33 רכישה שכולל את ההוראה האמורה, מושתק מלטעון שהוא אינו כפוף לה או שהיא כרוכה



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 בפגיעה שאינה סבירה ואינה מידתית בזכות הקניין שלו. טענה זו, משמעה שהנתבע התקשר עם
2 החברה לפיתוח קיסריה בהסכם ביודעו כי בכוונתו שלא לקיים הוראה שנכללה בו. הנתבע אינו
3 עשוי להישמע בטענה כזו, שמידה רבה של חוסר תום-לב גלום בה. כבר נקבע כי "התחמקות של
4 צד לחוזה מקיום מלוא התחייבותו אינה יכולה להיחשב בשום נסיבות כדבר מקובל"; [...] הדרישה
5 לקיום התחייבות מפורשת אינה יכולה להיחשב כשלעצמה להיעדר תום-לב רק בשל כך שהדרישה
6 לקיום התחייבות גורמת נזק לצד המפר או מביאה תועלת לנפגע" [רע"א 1233/91 ג'רבי נ' בן דוד,
7 פ"ד מה(5) 661, 667 (1991)]. התקשרותו של הנתבע בחוזה הרכישה שההוראה שבמחלוקת היא
8 חלק ממנו מהווה גילוי דעת שמצא את ההוראה סבירה ומידתית והסכין עמה. הנתבע אינו עשוי
9 להלין בדיעבד על 'פגיעה' שהוא הסכים לה מלכתחילה. על כן יש לאכוף את ההוראה במחלוקת
10 על הנתבע לכל דבר ועניין. הדברים מקבלים משנה תוקף בשים לב לכך שאותה הוראה חלה
11 בשווה על כל בעלי הבתים בקיסריה ואינה הוראה חריגה שנכללה רק בחוזה שנערך עם הנתבע.
12
13 5. מן המקובץ נובע שהנתבע הפר את הוראת סעיף 5(א)2(אא) בחוזה הרכישה שנכרת בינו לבין
14 החברה לפיתוח קיסריה. הפרת החוזה מקנה לחברה לפיתוח קיסריה זכות לאכוף על הנתבע
15 את החיוב שהופר, בדרך של מתן צו מניעה קבוע שימנע את השכרת הבית לכל מטרה שאיננה
16 מגורים גרידא – ובכלל זה השכרה למטרות חופשה ונופש לפרקי זמן קצרים.
17
18 אין מחלוקת שהתביעה לא הוגשה בידי החברה לפיתוח קיסריה אלא על-ידי אחר זולתה – הוא
19 התובע, שכנו של הנתבע. יש להידרש אפוא לטענת התובע כי הוא רשאי וזכאי לכך מכוח סעיף
20 34 לחוק החוזים (חלק כללי). סעיף זה, עניינו בחוזה לטובת אדם שלישי. הוא מורה כך: "**חיוב**
21 **שהתחייב אדם בחוזה לטובת מי שאינו צד לחוזה (להלן - המוטב) מקנה למוטב את הזכות לדרוש**
22 **את קיום החיוב, אם משתמעת מן החוזה כוונה להקנות לו זכות זו**". השאלה אם הסכם או תניה
23 שבו ניתנים לסיווג כחוזה לטובת אדם שלישי היא שאלה פרשנית. אמת-המידה לפיה יש לבחון
24 אם הסכם נתון הוא חוזה לטובת אדם שלישי היא קיומה של כוונת הקנייה; כדי "**להפוך אדם**
25 **שלישי למוטב אין די בכך שהחוזה יכול חיוב לטובתו. יש להוכיח כוונה פוזיטיבית להקנות לו זכות**
26 **לדרוש את קיום החיוב. אותה גמירות דעת הנדרשת לשם כריתת חוזה חיונית גם לשם הקניית הזכות**
27 **למוטב**" [גבריאלה שלו דיני חוזים - החלק הכללי 431, וכך עמ' 430-440 (מהדורה שניה, 1995)].
28 סעיף 34 לחוק מגלה כי אין צורך בכוונה מפורשת כדי להקנות זכות אכיפה למי שאינו צד ישיר
29 לחוזה, ודי לשם כך בכוונה משתמעת.
30
31 דבר קיומה של כוונת הקנייה היא שאלה פרשנית. על-מנת שהסכם נתון יעמיד למי שאינו צד לו
32 זכות כלפי הצדדים הישירים להסכם או מי מהם נדרש שבהסכם, לפי פירושו הנכון, הצדדים לו



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

- 1 (או אחד מהם) נטלו על עצמם חיוב כלפי הצד השלישי ובכך העניקו לצד השלישי זכות כלפיהם
2 [ע"א 253/82 ד"ר דן חושי נ' עמוס חורב, נשיא הטכניון, פ"ד לח(1) 640, 643 (1984)]. כוונת
3 ההקניה מחייבת אפוא שמן ההסכם תשתמע כוונה להעניק לאדם שלישי זכות ובמקביל להטיל
4 חובה על הצדדים לחוזה כלפי האדם השלישי.
5
6 6. לטעמי יש לראות בהוראה במחלוקת חיוב שחורג מגדרם של יחסי הצדדים הישירים לחוזה
7 הרכישה, שנועד במובהק להיטיב עם תושבים אחרים בקרבת התושב שהינו הצד הישיר לחוזה
8 בו נכלל אותו חיוב, ואשר מזכה תושבים אחרים בעלי 'זיקת קרבה' כזו באכיפת החיוב – ולא
9 רק את החברה לפיתוח קיסריה לבדה. כמה וכמה טעמים לכך.
10
11 כבר נאמר שההוראה במחלוקת נכללה בכל חוזה רכישה שבין מי מתושבי קיסריה לבין החברה
12 לפיתוח קיסריה. מדובר בהוראה שלפי טיבה ומהותה מכוונת לטובתם של כלל תושבי היישוב;
13 תכליתה לשמר את אופיו כיישוב למגורים פרטיים ולמנוע שימושים בעלי אופי מסחרי-עסקי
14 בבתי מגורים שבו. גם החריג שנכלל בהוראה במחלוקת מתיישב עם מטרה זו באשר הוא
15 מאפשר, לצד הייעוד העיקרי למגורים וכשימוש נלווה וטפל, שימוש בחלק מנכס למטרת משרד
16 או מקום עיסוק של בעל מקצוע חופשי, ובלבד שזיקת המגורים הקבועה של המשתמש אל הבית
17 כולו תישמר. קשה לראות מהם התועלת או היתרון שנצמחים לחברה לפיתוח קיסריה, כשהיא
18 לעצמה, מהכללת ההוראה במחלוקת בהסכם. נפקותה של ההוראה בכך שהיא נועדה לטובת
19 כלל ציבור התושבים ביישוב ולטובת כל תושב ותושב באשר הוא. כדי לקיים ולשמר צביון פרטי
20 מסוים נכללה ההוראה במחלוקת בחוזה הרכישה שלפיו נרכש כל בית ובית ביישוב.
21
22 לשון אחר, אם חתימה על חוזה רכישה עם החברה לפיתוח קיסריה היא דלת הכניסה ליישוב,
23 הרי שההתחייבות הגלומה בהוראה במחלוקת היא מפתח הכניסה לבית באשר היא מתווה את
24 טיבם וגדרם של שימושים המותרים בו. מדובר בהתחייבות שחלה על בעליו של כל בית מגורים
25 ביישוב באופן שווה, באמצעות הכללתה בחוזה שנכרת בין כל תושב לחברה לפיתוח קיסריה.
26 בכך נוצר משטר חוזי שבגדרו חלה ההוראה על כל מי שרוכש נכס מקרקעין ביישוב. מכוחו של
27 משטר זה נוצרת מעין אחריות הדדית של בעלי בתים ביישוב שבגדרה מתחייב כל אחד מהם
28 להשתמש בנכס שבבעלותו בהתאם לעיקרון שנקבע בהוראה במחלוקת. מדובר בהוראה שמזכה
29 תושבים אחרים ולא את החברה לפיתוח קיסריה – הצד הישיר לחוזה – לבדה. ניתן אף לומר
30 שיותר משהיא מזכה את החברה לפיתוח קיסריה, היא מזכה את תושבי היישוב.
31
32 מתן תוקף ו'שיניים' להוראה במחלוקת מצדד במתן זכות לתבוע בגינה ולאכוף אותה גם לאחר
33 זולת החברה לפיתוח קיסריה. נקודת מוצא לדיון היא שההוראה במחלוקת לא נועדה להיות



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 אות מתה בחוזה הרכישה, בבחינת תוספת קישוטית גרידא, אלא חיוב שיש להקנות לו תוקף
2 ומשמעות על-ידי אכיפתו – לרבות באמצעות הגשת תביעה לסעד. יש והפרות של ההוראה
3 במחלוקת תהיינה גלויות לעיני כל ועל כן תאפשרנה הגשת תביעה בגין על-ידי החברה לפיתוח
4 קיסריה. כך יהא למשל אם יושכר בית מגורים ביישוב לחנות פרחים או לעסק אחר שפותח את
5 שערו לציבור הרחב ופועל באורח רצוף וקבוע. מנגד, הפרה כזו שהנתבע חטא בה היא מטבעה
6 חמקמקה וסמויה מהעין. כדי להימנע מפגיעה בפרטיות הנתבע ובני ביתו נמנעת החברה לפיתוח
7 קיסריה מלערוך בדיקות בבתים על-מנת לתור אחר הפרות של ההוראה במחלוקת, וטוב שכך.
8 כאשר היא מגיבה לתלונות תושבים על-אודות הפרה מתקיימת הבדיקה מן הרחוב, מבלי שהיא
9 כרוכה בכניסה לשטח הבית [עדות רוזנטולר, עמ' 29 ש' 26-28. לראיה, כשסבר הנתבע כי אחד
10 הסיירים נכנס לחצר ביתו אגב בדיקה של תלונה הלין על כך לפני החברה לפיתוח קיסריה –
11 ומתשובתה עלה כי הכניסה לחצר הבית התאפשרה רק בשל כך ששער הכניסה לחצר היה פתוח
12 לרווחה והכניסה לא הייתה לשטח הבית עצמו; נספח 4 לתצהיר רוזנטולר]. בהשכרה לחופשה
13 ונופש כזו שנקט הנתבע אין לחברה לפיתוח קיסריה כל אפשרות להיוודע לקיומה של הפרה,
14 למשכה ופרטיה. ודוק: באחת הפעמים בהן הלין התובע על מטרד שמקורו בהשכרת בית הנתבע
15 מסר אחד הצעירים שנראו במקום לסייר החברה לפיתוח קיסריה כי הבית של דודו 'ירון' [סעי' 4
16 ונספח 2 לתצהיר רוזנטולר]; יש בכך כדי להצביע על קשייה של החברה לפיתוח קיסריה לאתר
17 הפרה של ההוראה במחלוקת ולפעול לאכיפתה.

18
19 ואומנם, מעדותו של רוזנטולר הצטייר קושי אינהרנטי של החברה לפיתוח קיסריה לאתר הפרה
20 של חוזה הרכישה שביטויה בהשכרת בתים שלא למטרת מגורים בהשכרה שהיא קצרת מועד.
21 כך אמר על כך נציגה של החברה לפיתוח קיסריה: **"קשה לנו להגדיר מהי שכירות קצרה או ארוכה**
22 **כשמדובר ב- 1,600 בתים. אנחנו גם לא יכולים להטריד את הלקוחות שלנו בבדיקה אם הוא משכיר**
23 **ליום או ליומיים. האינדיקציה שלנו היא אם זה מהווה מטרד"**. על יתרונה של תביעה בגין הפרה
24 המוגשת בידי שכן, כתביעה שלפני, אמר כך: **"במקום שבו האדם פועל בעצמו הוא עושה את זה**
25 **יותר מהר מהמחלקה המשפטית שעוסקת בעוד מגוון רחב של סוגיות משפטיות. [...] לשאלת**
26 **ביהמ"ש, האם בעצם זה שאדם משכיר את ביתו לשכירות קצרה של סופי שבוע בקיץ, בלי רעשים,**
27 **האם גם זה מהווה מטרד שצריך לפעול בגינו? אני משיב שמבחינת הפשטות של העניין זו הפרת**
28 **הסכם כי אסור להשכיר את הבתים בקיסריה לקצר טווח, קשה לנו לאתר וזו הסיבה היחידה. אנחנו**
29 **לא נכנסים לכל בית בקיסריה"** [עמ' 31 ש' 16-20, עמ' 31 ש' 27 - עמ' 32 ש' 2; וכן עמ' 31 ש' 6-8].
30 נובע מכך שמתן זכות תביעה לשכן אינה מהווה ויתור של החברה לפיתוח קיסריה על אכיפה של
31 חוזה הרכישה אלא למעשה הפרטת האכיפה, בשל קשיי אכיפה שהם אינהרנטיים לחיוב והינם
32 נחלתה של החברה לפיתוח קיסריה.



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1
2 כאשר מי שהוא צד ישיר לחוזה חווה קושי מובנה, אינהרנטי, להיוודע להפרות מסוג מסויים
3 ולאתרן, כאשר ההוראה החוזית שהופרה נועדה לטובתו של ציבור שהנפגע הישיר מן ההפרה
4 נמנה עליו, וכאשר אותו נפגע נהנה מנגישות למעשה ההפרה ופרטיו שאין למי שהוא צד ישיר
5 לחוזה – מתקיימים טעמים כבדי משקל לפרש את הוראת החוזה כך שתקנה לאותו נפגע ישיר
6 זכות לאכוף את ההוראה שהופרה על המפר, בגדרו של סעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי) וגם
7 אם הנפגע הישיר איננו צד לחוזה. שלילת זכות זו מהנפגע הישיר, משמעה מתן יד להפרתה של
8 ההוראה במחלוקת וריקון שלה מכל תוכן בהתייחס להפרות מן הסוג הנדון כאן – הפרות שאין
9 ספק שההוראה במחלוקת באה למנוע אותן.
10
11 נובע מכך שיש לראות בתובע לא רק מי שההוראה במחלוקת נועדה לזכותו ולהטיב עמו אלא גם
12 את האוכף היעיל והטבעי שלה במקרה של הפרתה. פרשנות חוזה הרכישה בדרך זו תיתן תוקף
13 להתחייבות שנכללה בו; פרשנות שאינה מקנה לתובע זכות תביעה במקרה כזה תעקר למעשה
14 את ההוראה האמורה מתוכן ותסלול את הדרך להפרתה במגוון דרכים שבנסיבות העניין תקצר
15 ידה של החברה לפיתוח קיסריה – הצד הישיר לחוזה – להתמודד עמן. כאשר מאפשר חוזה
16 פרשנויות שונות שהאחת מקיימת אותו ונותנת תוקף ומשמעות להוראותיו והאחרת עושה אותו
17 אות ריקה מתוכן – יש להעדיף את הפרשנות המקיימת על-פני הפרשנות המעקרת [ע"א 702/80
18 גלפנשטיין נ' יפת, פ"ד לז(4) 113, 119 (1983)].
19
20 אין משמעות הדבר שלכל אחד ואחד מתושבי קיסריה עומדת זכות להגיש תביעה נגד כל תושב
21 אחר בעילה הנדונה כאן. על-מנת שתקום זכות תביעה כזו נדרשת זיקת קרבה בין התובע לבין
22 הנתבע. לעת הזו אין צורך לקבוע באופן ממצה מתי תקום זיקת קרבה כזו ומתי לא תתקיים;
23 היא בוודאי מתקיימת בתובע דן, שכנו של הנתבע ומי שחשוף באופן הקרוב ביותר לאירועי
24 השכרה שלא למטרת מגורים מן הסוג שבעטיו הוגשה התביעה.
25
26 לבסוף, לא באה מפי הנתבע הצהרה כי בחותמו על חוזה הרכישה עם החברה לפיתוח קיסריה
27 היה אומד דעתו כזה ששלל אפשרות של אכיפת ההתחייבות שנטל על עצמו בסעיף 5(א)2(אא)
28 גם בידי אחר זולת החברה לפיתוח קיסריה ובכלל זה על-ידי שכנו. מנגד, מעדויותיהם של נציגי
29 החברה לפיתוח קיסריה שנשמעו מטעם התובע, רוזנטולר ומרקוביץ, עלה כי החברה לפיתוח
30 קיסריה – צד ישיר לחוזה הרכישה – דווקא מצדדת בהענקת זכות תביעה לאחר זולתה כדוגמת
31 התובע כאן בגין הפרה של ההוראה במחלוקת, במקרים בהם אין בידה של החברה לפיתוח
32 קיסריה להתמודד בצורה מיטבית עם ההפרה בשל קשיים שנמנו לעיל. לו היה אומד דעתה של
33 החברה לפיתוח קיסריה כזה שכרוך בשלילת הקנייה של זכות לאחר זולתה לתבוע בגין הפרת



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 חוזה הרכישה שהיא צד לו היה ניתן לכך ביטוי גלוי בעדויותיהם של נציגיה, אלא שהם נשמעו
 2 מטעם התובע וניכר שהם מצדדים בזכות תביעה מן הסוג לו טען התובע.
 3
 4 7. **לסיכום חלק זה**: הוכח שהנתבע הפר את הוראת סעיף 5(א)2(אא) לחוזה הרכישה שנכרת
 5 בינו לבין החברה לפיתוח קיסריה בכך שהשכיר את ביתו לשימושם של אחרים למטרות נופש
 6 וחופשה. טעמים כבדי משקל שנעוצים בפרשנותה של ההוראה במחלוקת, באומד הדעת של
 7 הצדדים ובשיקולי מדיניות מצדדים בראיית החיוב הגלום בסעיף 5(א)2(אא) לחוזה הרכישה
 8 ככזה שנועד להקנות גם לאחרים זולת החברה לפיתוח קיסריה את הזכות לדרוש את קיום
 9 החיוב ולאוכפו על הנתבע לאחר שהופר על-ידו. גם זיקת הקרבה בין התובע לבין הנתבע היא
 10 כזו שמצדדת בתוצאה האמורה. אכיפת החוזה היא סעד לו זכאי מי שנפגע מן ההפרה. החיוב
 11 הגלום בסעיף 5(א)2(אא) לחוזה הרכישה ניתן לאכיפה באמצעות צו מניעה שיאסור על השכרת
 12 בית הנתבע לאחרים שלא למטרת מגורים. צו מניעה כזה אינו מונע מהנתבע להשתמש בבית,
 13 הוא עצמו, למטרת משרד או מקום עיסוק של בעל מקצוע חופשי, כקבוע בחריג שבסעיף. הוא
 14 אינו מונע מהנתבע להשכיר את הבית לאחרים למטרת מגורים גרידא. כל מטרתו לאכוף את
 15 ההתחייבות שנטל הנתבע על עצמו עת חתם על חוזה הרכישה. בנסיבות העניין מתן צו מניעה
 16 כזה שהתבקש הוא סעד מתאים, ראוי ומידתי. מאחר שזקו של התובע לא הוכח אין הוא זכאי
 17 לפיצוי בגין ההפרה, בין בעילה נזיקית ובין בעילה חוזית.

1. סיכום של דברים

18
 19
 20
 21 הצדדים הכבירו טענות בעניינים שאין להם כל רלוונטיות להכרעה בהליך: כך באשר לטענת
 22 הנתבע כי השכיר את ביתו למטרת חופשה ונופש בשל אילוץ כלכלי, כך באשר לטענות להפרת צו
 23 המניעה הזמני לאחר שניתן וכך באשר לטענות בדבר התנהגות פוגענית של התובע כלפי לוי ובני-
 24 משפחתו בעת ששהו כאורחים בבית הנתבע. אין בדעתי להידרש אליהן.

25
 26 על-יסוד האמור לעיל מתקבלת התביעה בחלקה; **ניתן בזאת צו מניעה קבוע שאוסר על הנתבע**
 27 **להשכיר את ביתו, כהגדרתו בסעיף א(1) לעיל, לכל מטרה שאיננה למגורים ובכלל זה למטרות**
 28 **חופשה ונופש.** התביעה הכספית נדחית במלוא סכומה.

29
 30 בפסיקת הוצאות ההליך יש להביא בחשבון את טענות התובע שהתקבלו, כמו גם את טענותיו
 31 שנדחו. דופי מיוחד מצאתי בטענות התובע על-אודות אורגיות, משתים והוללות בבית הנתבע,
 32 שלא הוכחו כלל ועיקר ושהייתה גלומה בהן פגיעה מיותרת בנתבע ובני-משפחתו. דווקא בשל כך
 33 שדברים שנאמרים בהליך משפטי אינם עשויים להקים אחריות בגין פרסום לשון הרע יש חובה



בית משפט השלום בחדרה

24 ינואר 2014

ת"א 08-10- [REDACTED]

בפני: כב' השופטת קרן אניספלד

1 להיזהר ולדקדק בהם, שמא יתחוויר שאינם טענה לגיטימית שניתן להוכיחה בראיות טובות
2 אלא התלהמות לשמה [סעי' 13(5) לחוק איסור לשון הרע; רע"א 1104/07 עו"ד חיר נ' עו"ד גיל
3 (19.8.2009)]. טענה שלא ניתן להוכיחה או שסיכויי הוכחתה קלושים ופגיעתה בצד שכנגד רבה,
4 ראוי להימנע ממנה. התובע לא נהג על-פי אמת-מידה זו ויש ליתן לכך ביטוי בפסיקת הוצאותיו.
5 על כן תועמדנה הוצאותיו של התובע בגין התביעה כולל שכ"ט עו"ד ומע"מ על סך של 6,000 ₪
6 ליום פסק-הדין, זאת בנוסף לכל סכום שנפסק לו בהליכי ביניים. סכום זה ישולם לתובע על-ידי
7 הנתבע תוך 30 יום מן המועד בו יומצא פסק-הדין שאם לא כן ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק
8 מיום פסק-הדין ואילך עד מועד התשלום.

9

10 המזכירות תחזיר לתובע ערבויות שהפקיד להבטחת הסעד הזמני ותמציא את פסק-הדין לצדדים.

11

12

ניתן היום, כ"ג שבט תשע"ד, 24 ינואר 2014, בהעדר הצדדים.

13

קרן אניספלד, שופטת

14

15

16

17

18

19

20