

י"ז בתמוז תשס"ז
3 ביולי 2007
תיק 1306

פסק דין

בעניין שבין

התובעות

1. חברה 1 בע"מ

ח.פ. ===

2. חברה 2 בע"מ

ח.פ. ===, ירושלים

לבין

הנתבעים

בני ברק

הצדדים חתמו על הסכם בוררות.

תיאור המקרה

התובעות הן בעלות חניון תת קרקעי ב----- בבני ברק, בבית בו מתגוררים הנתבעים (גוש --- חלקה ----). הנתבעים רכשו מן התובעות שני מקומות חניה צמודים בקומה התחתונה של החניון ("החניון התחתון"). שאר החניון הוא בבעלות התובעות. בהסכם המכירה מופיע שהשטח הנרכש, הנקרא "הצמדת ----", הוא "על פי היתר הבניה ביעוד לחניה בלבד". ברם, שטח זה (להלן "המחסן") נמכר כשהוא תחום בקירות ולו דלת כניסה. כניסה ברכב לחניון זה היא דרך החניון העליון, וברגל ניתן להכנס לחניון גם דרך חדר המדרגות. המחסן מוקף כולו על ידי החניון, כך שעל מנת להגיע למחסן יש לעבור דרך החניון. הכניסה ברכב לחניון זה עוברת דרך חניון שבקומה שמעליו. לאחר הרכישה הנתבעים פתחו במחסן חנות למכירת בגדים, והביאו את סחורתם ברכבים דרך החניון העליון. בתקופת הרכישה הושכרו מקומות חניה בחניון התחתון לאחרים. אמנם, כעבור זמן שוכרים אלה עזבו ובחניון התחתון משתמשים רק הנתבעים. מר --- ---, נציג התובעות (להלן- נציג התובעות), מודה שלפני המכירה הנתבעים אמרו לו שהם רוצים להשתמש בו בתור מחסן. לאחר עזיבת השוכרים, התקינו התובעות שרשרת על מנת למנוע כניסת רכבים מהחניון העליון לתחתון. כעבור זמן מישהו שבר את השרשרת. לאחר מכן התובעות העמידו מחסום המונע כניסת רכב לחניון התחתון. בנוסף, שער הכניסה לחניון העליון הוזק על ידי רכב, ותוקן על ידי התובעות.



טענות התביעה

כאמור, את התובעות ייצג בבית הדין מר - - , שהוא גם מנהל בתובעת מס' 1, וכמו כן, היה שותף במכירת הנכס לנתבעים, והיה בקשר עימם לאורך התקופה מאז. הטענות להלן הן על פי כתב התביעה, הדברים שנטענו בדיון בעל פה ותשובות בכתב לשאלות בית הדין. הטענה הראשונה היא ששער החניון העליון ניזוק על ידי ספק של הנתבעים, ועל כן עליהם לשלם את עלות התיקון. נציג התובעות הציג מכתב חתום על ידי שומר הכניסה לחניון העליון, המעיד על סוג הרכב שפגע בשער.

טענה שניה היא שאין לנתבעים זכות להשתמש במחסן לצרכי מכירות, לא בשטח החניון שמחוץ למחסן, ולא בתוך המחסן עצמו. הנימוקים להתנגדות זו הם: הנימוק הראשון הוא, שכל שאר החניון, לבד "הצמדת ---", הוא בבעלותן הפרטית, ועל כן, אין לקונים זכות לאפשר לזרים לעבור בשטחו הפרטי. מעבר לכך, בשימוש כחנות, נגרמים נזקים לתובעות. קיומה של חנות מכללך את החניון. נציג התובעות הציג בבית הדין תמונות עם בגדים זרוקים בחניון כדי לתמוך בטענתו.

טענה שלישית היא, שאין לנתבעים זכות להגיע ברכב לקומת המחסנים התחתונה, לא ברכבם שלהם, ולא לרכב של ספקי סחורה. נציג התובעות טוען שהבהיר לנתבעים לפני חתימת חוזה מכירת המחסן שאין להם רשות לחנות בשאר שטח החניון אפילו למטרות הספקת סחורה ופריקתה למחסנם, אלא אם הם ירכשו או ישכרו ממנו חנייה נוספת (דמי השכירות המוצעים הם חמישים דולר ארה"ב לחודש). כמו כן, לטענתו, כניסת רכבים להספקת סחורה גורמת לחניון נזק. כאמור, הוא טוען שהפגיעה בשער הכניסה של החניון נגרמה על ידי ספק שהנתבעים הזמינו. מוסכם שבתקופה שבה היו שוכרים אחרים בחניון התחתון, נציג התובעות לא מנע מהנתבעים מלהכניס רכבים לשטח החניון. הוא מסביר שבתקופה זו לא היתה לו דרך יעילה לעצור כניסת רכבים. נציג התובעות אמר שאם הנתבעים ישתמשו במחסן רק למטרות אחסון, ללא כניסת רכבים, הוא לא ימחה על כך, למרות שבהסכם המכירה מופיע ששטח זה מיועד לחנייה.

רביעית, טוען נציג התובעות כי על הנתבעים לשלם דמי וועד הבית עבור השימוש שהם עושים בחניון. בנוסף לקיום המחסן, הם גם עושים שימוש בחניון העליון להעברת סחורה ולחניה במקומות של אחרים.

פרטי התביעה הם:

- א. לחייב את הנתבעים לשלם סכום של 9,550 ₪ עבור תיקון שער הכניסה.
- ב. להוציא צו מניעה כנגד הנתבעים, על פיו אסור לנתבעים להשתמש במחסן שימוש מסחרי, וכן בכל שטח החניון.



ג. לחייב את הנתבעים לשלם דמי וועד הבית עבור השימוש בשתי קומות החניון, בסך \$10 לחודש מתאריך רכישת המחסן.

ההגנה:

א. הנתבעים טוענים ששער הכניסה לחניון ניזוק על ידי אדם שלא היה קשור אליהם ושלא הגיע למקום על פי הזמנתם, ועל כן אין סיבה לחייבם בתשלום הנזק (הם דברו עם הספק שלהם). גם אם נעשה על ידו, הם אינם אחראים לנזקיו, ועל התובעות לפנות ישירות אל המזיק.

ב. לגבי שימוש מסחרי, ואספקת סחורה באמצעות רכב: הנתבעים טוענים שהם הבהירו לתובע עוד לפני חתימת החוזה שהם מתכוונים להשתמש במחסן בתור "מחסן עסקי". לטענתם, התובע לא התנגד לכך וגם לא דרש מהם תשלום נוסף עבור הכנסת וחניית רכב למטרות הספקה והוצאת סחורה, עד לאחר ששאר השוכרים בחניון התחתון עזבו. הם מוסיפים לטעון שאילו ידעו מראש שלא יוכלו להכניס רכבים למטרות פריקה וטעינה, לא היו רוכשים את המחסן מלכתחילה.

באשר ללכלוך החניון, הנתבעים טוענים שאי הסדר של בגדים זרוקים שבתמונות שהציגו נציג התובעות, נגרם על ידי אדם זר שהשתלט על שטח אחר שבחניון התחתון, ושמאז עזבו. הם אינם עושים שימוש בשטח שמחוץ למחסן.

ג. לגבי דמי וועד בית, טוענים הנתבעים שהניקיון הוא על חשבונם, ומאז שנציג התובעות מחה בהם בשימושם בחשמל של החניון, הם הורידו כבל חשמל משלהם לחניון התחתון, כך שאינם משתמשים בחשמל של התובעות.

כמו כן, משתמשים אחרים בחניון אינם משלמים דמי וועד בית, ואין סיבה שרק הם ישלמו. השימוש שהם עושים בחניון העליון הוא בחניות של אחרים, ובהסכמתם. הואיל וכן, הנתבעים טוענים שאין לחייבם לשלם תשלומי וועד בית.

תביעות נגדיות:

א. לטענת הנתבעים, הובטח להם לקבל קבלה על רכישת "חנות", דבר שהיה מאפשר להם לקבל החזר מע"מ. קבלה כזו לא הועברה לידם.

הנתבעים תובעים סך של \$3,600, שנדרשו לשלם למע"מ.

ב. לטענת הנתבעת נדרשה לסחוב כמויות גדולות של סחורה בידיה, בשל העובדה שלא ניתנה האפשרות לפרוק סחורה באמצעות רכבים.

הנתבעים תובעים פיצוי על הנזק שנגרם לידה של הנתבעת.



פסק הדין:

אין בפסק זה כדי להוות ראייה לדינם של הנתבעים ביחס לצדדים שלישיים.

1. התביעה לתשלום עבור תיקון השער נדחית.
2. התביעה להוצאת צו מניעה, נדחית בחלקה, כדלהלן.
3. על התובעות לתת לנתבעים אפשרות למעבר אל המחסן, גם ברכב וכן לספקים שלהם, לצרכי פריקה וטעינה בלבד. אין לאפשר ללקוחות להכנס ברכב.
4. התובעות לא יכולות למנוע מן הנתבעים שימוש במחסן לצורכי מכירות.
5. אסור לנתבעים לעשות כל שימוש נוסף, בשטח שמחוץ למחסן. בכלל זה מכירת בגדים או חניית רכבים מעבר לנצרך לפריקה וטעינה.
6. על הנתבעים לשאת בדמי וועד הבית, בסך של \$10 לחודש, משעה שתנתן להם הזכות לעבור למחסן באמצעות רכב.
7. התביעות הנגדיות של הנתבעים לתשלום, נדחות במלואן.
8. הנתבעים יתחייבו כלפי התובעות באופן תקף על פי ההלכה, לשאת בכל נזק שיגרם על ידי ספקיהם או לקוחותיהם לרכוש התובעות. לפסק דין זה, מצורף מסמך התחייבות לחתימה. ההתחייבות תמסר לתובעות תוך 7 ימים מהגעת פסק דין זה לידי הנתבעים.

פסק הדין ניתן ביום י"ז בתמוז תשס"ז, 3 ביוני 2007.

הרב ידידיה כהנא, דיין

הרב מנחם יעקובוביץ', דיין

הרב דניאל מן, אב"ד

תמצית הנימוקים.

חלק מן הנימוקים, הוסכמו על דעת רוב הדיינים בלבד.

1. אין מקום לחייב את הנתבעים בתשלום עבור הנזק שנגרם לשער החניון כיון שהנזק לא נעשה על ידם. בנוסף, לא הוכח קשר בין המזיק לבין הנתבעים.
2. מכיון שמדובר במחסן גדול, ומוסכם שהנתבעים אמרו שיעשו בשטח שימוש כמחסן מסחרי, על פי הכלל ש"המוכר בעין יפה הוא מוכר" זכות המעבר כוללת גם טעינה ופריקה ברכב בלא תמורה נוספת.
3. התובעות אינן יכולות למנוע שימוש במחסן לצרכי מכירה, בשל מספר טעמים:
 - א. השטח נמכר כשהוא מוקף בקירות וראוי לשימוש גם כמחסן מכירות. בית הדין קובע שעל פי גודלו של המחסן והנהוג הרווח באזור, יש לקונה רשות להשתמש במחסן לצרכי



- מכירה גם אם לקוחותיו עוברים דרך החניון של המוכר, כל שלא הותנה אחרת. בית הדין אינו רואה במקרה זה את נוסח החוזה כתנאי לעניין זה, כפי שיובהר בנימוקים בהרחבה.
- ב. הנתבעים עשו שימוש תקופה ארוכה במחסן לצורכי מכירות, בלא מחאה מצד התובעות על שימוש זה. גם אם נחלקו הצדדים האם ידעו התובעות על שימוש זה, לפי חלק ניכר מן הפוסקים במצב כזה נטל הראיה שלא ידעו הוא על התובעות, ומשלא מיחו, יש לראות בהתנהגות זו כמחילה ומתן אפשרות לשימוש זה.
- ג. לדעת אחד הדיינים, יש להוסיף את השיקול של "כופין על מדת סדום", כל שלא הוכחו נזקים לתובעות.
4. חובתם של הנתבעים להשתתף בתשלום וועד הבית, נובעת משותפותם בחניון ומכך שתינתן להם האפשרות לעשות שימוש בו על פי זכויותיהם. אין בעובדה שהתשלום אינו נגבה משותפים אחרים, כדי לפטור אותם מחוב זה.
5. מעבר רכבים לאספקת סחורות, עשוי לגרום נזק. מכוח סמכות בית הדין לכפות על הצדדים גם פשרה ומכוח העובדה שמקובל במקומות רבים שאדם לוקח אחריות על מעשיהם של ספקים ולקוחות, בית הדין קובע שיש לחייב את הנתבעים לקבל אחריות על נזקים שיעשו ספקיהם ולקוחותיהם בעתיד. במצב זה, נמנעת פגיעה ברכוש התובעות בשל השימוש של הנתבעים במחסן.
6. תביעת הנתבעים לתשלום של \$3,600 נדחית, שכן לא הובאה ראיה לכך שאכן הובטחה הקבלה בנוסח המסוים ואף אם אכן כך הובטח, אין זו התחייבות ממונית בקניין, ועל כן לא ניתן להוציא ממון בשל אי קיומה.
7. תביעת הנתבעים לפיצוי על נזקי הנתבעת נדחית. גם אם אכן נגרם נזק, והוא נגרם על רקע העובדה שלא נתנה האפשרות לנתבעים לפרוק סחורה, אין לחייב את התובעות. זה פחות מגרמא, שכן היה על הנתבעת לשמור על גופה ולא לסחוב מעבר ליכולותיה. לא ניתן לחייב את התובעות בשל מעשים שנגרמו על ידי מעשיה של הנתבעת.

קטעים מתוך הרחבת הנימוקים:

א. היחס למעמד החוקי של השטח

פסק הדין עוסק בין היתר, בשאלה האם עומדת לנתבעים הזכות לעשות שימוש בשטח אותו רכשו, למטרות מסחר. בפני בית הדין עמדה השאלה, האם חובתו במסגרת זו, לדון בשאלה החוקית של שימוש בשטח למטרות מסחר, מבחינת ההיתרים העירוניים הנדרשים לשימוש זה. בית הדין קובע מהבחינה העובדתית, שהמקום נמכר לצורך שימושים שונים מאשר חניה, שהרי הוא נמכר עם ארבע קירות ודלת. בעובדה זו הודו גם התובעים. על כן, התשלום של 20,000 דולר התקבל תמורת השטח, למטרות רחבות יותר מאשר לחניה, שהיא היעוד המקורי של השטח. בתמורה שניתנה, נקבעה אם כן מסגרת הסכמית בין הצדדים שלא על הבסיס השימושים המותרים או האסורים פי החוק, (אף שיתכן שהמסגרת החוקית, מגדירה את היקף הקנין של הבעלים.)

לפיכך, לדעתנו, במסגרת תביעה זו אין לדון בשאלה החוקית של שימוש במחסן למטרות מסחריות. שכן, בעצם המכירה ובקבלת התמורה, ויתרו המוכרים על זכותם לטעון טענות מסוג זה. אכן, אין בפסק דין זה הכרעה עקרונית ביחס לזכויות הנתבעים כלפי צדדים שלישיים.

ב. שימוש במחסן לצרכי איחסון

כאמור, השטח נמכר כשהוא מוקף בקירות, ולו דלת כניסה. כמו כן, התובע הודה (בדיון שבעל פה, וכן אח"כ בכתב) שהובהר לו לפני מכירת השטח שהנתבעים מתכוונים להשתמש בו כמחסן. על כן, אין למנוע מהם שימוש זה למרות שבחווה המכירה השטח צוין כ"מיועד על פי היתר הבניה לחנייה בלבד".

יתר על כן, לא כתוב בחוזה במפורש שהמכירה מוגבלת לשימוש בנכס לחנייה בלבד. במבוא לחוזה כתוב: "והואיל והצמדת כדורי מיועדת על פי היתר הבניה לשמש כשתי חניות עוקבות". בסעיף 2.1 כתוב: "הצמדת כדורי על פי היתר הבניה היא ביעוד לחנייה בלבד". לשון זו ניתן לפרשה, שהמכר בין התובעת לנתבעים אינו מוגבל לחנייה אלא שהחווה קובע עובדה שהשטח מיועד מבחינת העירייה לחנייה. דבר זה אינו קשור להסכם בין שני הצדדים. הבסיס לפרשנות זו הוא האפשרות שמטרת ההדגשה היא שבמידה והעירייה תמנע מהנתבעים להשתמש בנכס כמחסן, לא תהיה עילה לנתבעים לבטל את המקח. על כן לשון החוזה אינה משפיעה על התיחסות בית הדין לתוכן ההסכם בין הצדדים לגבי ייעוד הנכס.



ג. שימוש מסחרי אחר במחסן

לאחר שהנתבעים רכשו את שטח המחסן, מבלי שהותנה במפורש שאין לעשות במחסן שימוש זה או אחר, ולא נעשה שום שיור בקנין, אין למוכר זכות להגביל את שימוש הקונים בתוך השטח הנרכש עצמו, כל עוד שימוש זה לא גורם נזק בשטח של המוכר. אכן, יש לדון לגבי היקף השימוש בהיבטים הבאים:

1. זכות מעבר של הנתבעים עצמם, ברגל וברכב.
2. האם הנתבעים רשאים להכניס רכבים לחניון, בשטח שהוא בבעלות המוכרים, למטרות הספקת ופינוי הסחורה?
3. חנות פעילה - האם הנתבעים רשאים, לאפשר מעבר לקוחות למחסן המשמש כחנות ברגל או ברכב?

1. שאלת זכויות המעב ברגל וברכב לצרכי פריקה וטעינה.

זכות מעבר ברגל וברכב:

ברור שלנתבעים עצמם זכות לעבור דרך שטח החניון כדי להכנס למחסן שרכשו דין זה אינו נתון במחלוקת בין הצדדים, והוא עולה מדברי המחבר בשולחן ערוך חושן משפט סימן ריד סעיף ב: המוכר בור או דות בלבד, אין הלוקח צריך לקנות לו דרך, אלא נכנס לתוך ביתו של מוכר עד הדות וממלא.

אלא שהתובעות טוענות שלנתבעים זכות לעבור דרך החנייה בצורה רגלית בלבד, ולא ברכב. בדיון בע"פ טען נציג התובעות שלפני חתימת החוזה אמר לנתבעים שאם ירצו להשתמש בשטח שהם רוכשים כמחסן, הרי שלא תהיינה להם חניות בשטח החניון, וע"כ יהיה אסור להם להכניס לו רכבים, אפילו לצרכי פריקת סחורה, אלא אם ירכשו עוד מקום חנייה, או ישכרוהו בשכר 50 דולר לחודש. אלא שהואיל ובאותה תקופה היה חניון זה בשימוש (אחרים שכרו בו מקומות חנייה), לא היתה לו יכולת לאכוף דרישה זו, וע"כ העלים עין. כעבור חצי שנה עזבו שאר שוכרי החניות את החניון התחתון, ומאז החליט התובע לאכוף דרישה זו ושם שרשרת חוסמת בכניסה לחניון זה.

הנתבעים טוענים שמעולם לא שמעו על כך לפני רכישתם, ואם מלכתחילה התובע היה מתנה תנאי כזה לרכישה, לא היו מסכימים לקנות. הואיל והתובעות לא סיפקו שום הוכחה לטענה



שהיה תנאי בדבר לפני רכישת המחסן, בית הדין מקבל את טענת הנתבעים על פיה יש להם זכות לגשת למחסן באמצעות רכב שלהם או של ספקים, למטרות פריקה וטעינה של סחורה.

שכן, מדובר בשטח של 61 מטר מרובע (ע"פ דברי הצדדים לפני בית הדין בדיון שבעל פה), שנרכש לפחות עבור אחסון בגדים. על כן, ברור שבדרך כלל אופן הגישה לפריקת סחורות גדול הוא על ידי שימוש ברכב, וסתמא, על מנת כן נמכר המחסן.

נוסיף כי בשעה שהמחסן נמכר, היתה גישה לרכב. על כן אם לא סוכם מראש, סתמן של דברים הוא שניתנת הזכות לפריקה וטעינה באמצעות רכב. (וראה עוד להלן, האם עצם השימוש תקופה מסויימת יוצר חזקת תשימישים)

אין מקום להבחין בין רכבם של הנתבעים, לבין רכב של ספק, שכן דרכו של מחסן גדול, לקבל סחורה מגורמים חיצוניים. כמו כן, ספק נכנס בתיאום עם בעל המחסן, והרי זה כבעל המחסן המכניס בעצמו רכב של אחר.

כמובן, אין מניעה שהתובעות תנעלנה את חניון התחתון, על מנת שלא יכנסו זרים, אך יש לתת מפתחות גם לנתבעים בעלי המחסן.

זכות המעבר לצורכי פריקה וטעינה, אינה כוללת זכות חניה או כל שהייה ממושכת.

2. הזכות לשימוש במחסן כחנות פעילה

כאמור, בית הדין קובע כי אין מניעה מכל שימוש בתוך השטח שנרכש, לצרכי אחסון או לכל שימוש אחר שאינו פוגע בתובע.

כמו כן, בשל העובדה שידוע היה שהשטח אמור לשמש כמחסן, יש לנתבעים הזכות גם להכניס רכבים לפרקי זמן קצרים, לצרכי פריקה וטעינה, אך לא לחניה ממושכת.

ברם, נושא שדורש בירור הוא השאלה האם הנתבעים רשאים להשתמש במחסן בתור חנות, שימוש שיגרום מעבר של לקוחותיהם דרך שטח החניון כדי להגיע למחסן. בנושא זה יש לדון מצד שלוש נקודות:

(א) האם זכות כזו כלולה בעצם מכירת השטח?

(ב) האם הנתבעים זכו בזכות כזו לאחר הרכישה, מתוך הנחה שהתובע ידע שנעשה שימוש בשטח כחנות, ומחל להם?

(ג) האם הנתבעים רשאים לעשות שימוש כזה מצד כפייה על מידת סדום?



נקדים ונאמר, לדעת כל הדיינים, אין לתובע זכות למנוע מן הנתבעים את האפשרות להשתמש במחסן לצרכי מכירות, אלא שנחלקו בטעם הדבר, כפי שיפורט להלן. לדעת שניים מהדיינים, השיקול העקרי הוא השימוש במחסנים לצרכי מכירה, הוא רווח, במיוחד באזור ובקהילה בהם מדובר בתביעה זו. על כן, יש להניח כי המוכר היה מודע, או שצריך היה להיות מודע לכך שזו כוונת הרוכשים, ומטרתם ברכישת המחסן. על כן, למעשה עבור האפשרות לשימוש זה ניתנה התמורה. לדעת שניים מן הדיינים, לאור העובדה שזמן ארוך נעשה שימוש במחסן למכירות, קשה לטעון שהמוכר כלל לא ידע על כך. על כן להרבה שיטות, יש לראות בשתיקתו מחילה. לדעת אחד מן הדיינים, מצטרף שיקול נוסף, והוא שלהרבה שיטות לא ניתן למנוע מן הנתבעים שימוש זה, מדין "כופין על מדת סדום".

- הרחבות נימוקים בנידונים נוספים, יפורסמו אי"ה בקרוב -