

# ע"פ 35850/09/13 - יוסף אלטרץ, גבריאל אלטרץ, אירית אלטרץ, גיל עדיקה, המערערים נגד שרה עטרי, ששון עטרי, שמחה אליאסי, עדנה עידן, תמר בלה קביליו, מירי קביליו, רונית בן גיאת, המשיבים

בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים

ע"פ 35850-09-13 אלטרץ ואח' נ' עטרי ואח' 16 אפריל 2014

לפני כב' השופטת גילה כנפי-שטייניץ  
כב' השופט ד"ר יגאל מרזל  
כב' השופט אריה רומנוב

בעניין:

1. יוסף אלטרץ

2. גבריאל אלטרץ

3. אירית אלטרץ

4. גיל עדיקה

ע"י ב"כ עוה"ד דוד גלס ואח'

המערערים

נגד

1. שרה עטרי

2. ששון עטרי

3. שמחה אליאסי

4. עדנה עידן

5. תמר בלה קביליו

6. מירי קביליו

7. רונית בן גיאת

כולם ע"י ב"כ עו"ד אהוד אייזנברג

המשיבים

## פסק דין

1. לפנינו ערעור על החלטת בית משפט השלום בירושלים (כב' השופטת מ' ליפשיץ-פריבס) מיום 11.9.13, בה נתקבלה בקשת המשיבים לפי פקודת ביזיון בית המשפט (ת"א 19393/08).

2. הצדדים הם בעלי יחידות בבית המשותף הידוע כחלקה 72 בגוש 30010 והמצוי ברחוב עמק רפאים 36 בירושלים. המערערים, בעלי תת חלקה 2 המצויה בקומת הקרקע, מפעילים במקום מסעדה בשם "קפית". בשל מחלוקות שונות שהתגלעו בין בעלי היחידות באשר לאופן השימוש ב"חלקי הנכס" נתקיימה התדיינות משפטית שבסיומה הגיעו הצדדים להסכם פשרה בו הסדירו "את כל המחלוקות ביניהם בקשר למטרדים אשר נגרמו לנתבעים [המשיבים] במהלך השנים עקב פעולות שעושים התובעים [המערערים] בחלקי הנכס" (המבוא להסכם הפשרה). ביום 11.9.11 ניתן להסכם הפשרה תוקף של פסק דין.

3. ביום 19.5.13 הגישו המשיבים נגד המערערים בקשה לפי פקודת ביזיון בית המשפט בה טענו כי המערערים מפרים את הוראות ס' 18 להסכם הפשרה, הקובעות כדלהלן:

**"מוסכם בזאת כי ניתן יהיה לצדדים לעשות שימוש מסחרי בחצרות שמוצמדות על פי הסכם זה ליחידות 2, 3, 5, ו-6, כהגדרתן לעיל ובהן בלבד, וזאת בתנאים הבאים:**

- א. במידה ומדובר בשימוש מסחרי הכרוך באירוח אנשים בחצר תוך שהיית אנשים בחצר בישיבה ו/או שהייה בכלל בחצר שלא לצורך מעבר בלבד אל יחידה בנכס, יותר השימוש המסחרי רק במידה ואותה חצר תהיה מקורה בקירוי המקסימלי האפשרי לפי תוכנית/יות בנין עיר תקפה/ות החלה/ות על הנכס לגבי המועד הרלוונטי בו מדובר.**
- ב. השמעת מוסיקה בחצר, תהיה מותרת רק כאשר החצר הרלוונטית מקורה, ובאופן סביר ולא רועש, אשר בכל מקרה לא יחרוג מדרישות הדין בעניין זה.**
- ג. אירוח אנשים ו/או הפעלת העסק בת"ח 2 יתבצע בתוך תחומי היחידה והחצר המקורה בלבד (זאת למעט בפסטיבלי רחוב שיתקיימו ברח' עמק רפאים ו/או בשכונת המושבה הגרמנית), ולרבות אי העמדת שולחנות ו/או אירוח אנשים שלא בתחום החצר המקורה.**
- ד. הסכמה זו תחייב את כל חליפי הצדדים והם מתחייבים בזאת כי בכל העברת זכויות ביחידות שבבעלותם בכל דרך תופיע הסכמה זו כתנאי להעברה".**

המשיבים טענו בבקשתם כי המערערים "מארחים ומפעילים את העסק בת"ח 2 שלא בתחומי היחידה והחצר המקורה, מעמידים שולחנות וכיסאות ומארחים אנשים שלא בתחום החצר המקורה" (ס' 6 לבקשה). בכך, נטען, מפרים המערערים את ס' 18(ג) להסכם הפשרה. המשיבים טענו כי המערערים רשאים לארח "אך ורק בתוך היחידה פנימה ו/או מתחת לקירוי בחצר" (ס' 9 לבקשתם). לפיכך ביקשו שבית המשפט יורה למערערים "שלא להמשיך ולארח אנשים או להפעיל את העסק... שלא בתחומי ת"ח 2 (לרבות ברחוב) ושלא בתוך התחום המקורה של החצר..." (ס' 11 לבקשה).

4. המערערים טענו בתשובתם לבקשה כי הם פועלים בהתאם לפסק הדין. המערערים טענו כי במסגרת הסכם הפשרה שילמו למשיבים "סכומי עתק" במטרה עיקרית אחת - שהמערערים יוכלו לעשות שימוש בלעדי בחצר לצרכי העסק. עוד טענו כי כוונת הצדדים בהסכם היתה למנוע מטרדי רעש למשיבים מצד הסועדים בחצר, ולכן נקבע כי מוסיקה תושמע רק בתחום החצר המקורה. השטח בו הם מארחים סועדים אכן מקורה ב"קירוי מסיבי" מחומרים קשיחים, למעט חלק קטן מן השטח המקורה אף הוא, אך "בכיסוי פחות מסיבי המורכב מבד אקוסטי קשיח". באשר ל"הושבת סועדים ברחוב" טענו, כי המדרכה אינה נכללת בתחום החלקה ולא נכללה בהסכם, ו"גם לא היתה כל כוונה לדון בשטח שבכלל אינו שייך למבקשים או למשיבים, ונושא זה הוא עניין בין המשיבים לבין עיריית ירושלים" (ס' 19 לתשובה לבקשה).

5. בית משפט קמא הורה על פיצול הדיון בבקשה, באופן שתחילה יידונו טענות המשיבים בהתייחס "להצבת שולחנות וכסאות ושימוש במדרכה", ובהמשך יידונו טענותיהם בהתייחס לשימוש בחצר (ס' 4 להחלטת בית המשפט). בהמשך לכך הגישו הצדדים סיכומיהם בהתייחס להצבת שולחנות וכסאות במדרכה.

6. המשיבים טענו בסיכומיהם כי מטרת ההסכם היתה להקטין למינימום את המטרדים השונים הכרוכים בהפעלת עסקים ביחידות שבקומת הקרקע והשימוש בחצרות ובמדרכות הסמוכות לאותן החצרות. לטענתם, ס' 18(ג) אסר מפורשות על אירוח אנשים והפעלת העסק אלא בתחומי היחידה והחצר המקורה, והוא נועד למנוע "זליגת" הפעילות העסקית של המערערים גם לרחוב והפיכת המדרכות הסובבות את הבנין לחלק מן העסק. עוד הוסיפו וטענו כי מן היתר שניתן בהסכם להפעלת העסק מחוץ לתחומי החצרות במצבים של פסטיבלי רחוב ניתן ללמוד על האיסור לעשות כן בדרך כלל.

7. המערערים טענו מנגד כי כוונת הצדדים היתה להסדיר את אופן הפעלת המסעדה בתחומי החלקה בלבד, תוך שכוונת הצדדים היתה למנוע הפרעת רעש מצד הסועדים בחצר. המדרכה אינה נכללת בתחום החלקה ולפיכך לא נכללה בהסכם. עוד נטען כי כוונת ס' 18(ג) היתה שבמקרה של פסטיבלי רחוב יהיו המערערים רשאים לארח אנשים גם בשטח שאיננו מקורה, וכי לא היתה כל כוונה להתייחס בסעיף זה לשטח שמחוץ לחלקה. המערערים הוסיפו וטענו כי כאשר קיימת מחלוקת אמיתית בהתייחס לאופן פרשנות ההסכם שקיבל תוקף של פסק דין, אין לאכוף את ההסכם בהליך לפי פקודת הביזיון.

8. בית משפט קמא קיבל, כאמור, את טענות המשיבים והורה למערערים "לסלק את השולחנות מהמדרכה הסמוכה לנכס ולחדול מאירוח אנשים במדרכה הסמוכה לנכס". בית משפט קמא קבע כי מלשון ההסכם עולה כי כוונת הצדדים היתה "לתחום את הפעלת העסק בגדרים ובתנאים שהוסכמו ביניהם, על מנת לסיים את המחלוקות ביניהם...". במסגרת זו, כך קבע, הסכימו המערערים כי העסק יפעל רק בחלקים שפורטו בהסכם ו"בהן בלבד" (ס' 8 רישא להסכם). היינו: בתחומי היחידה והחצר המקורה בלבד, מבלי שהוחרגה הפעלתו ברחוב, ותוך שנאסר על הפעלתו מחוץ לאותו תחום לרבות בדרך של הנחת שולחנות ואירוח אנשים מחוץ לחצר המקורה. בית משפט הוסיף וקבע כי הסכם הפשרה הוא ברור ואינו נתון לפרשנות, ולפיכך המחלוקת אינה טעונה ברור במסגרת הליך אחר (ס' 14 להחלטה). לפיכך הורה על הטלת קנס על המערערים בסך 1,500 ₪ בגין כל יום בו יופר הצו שניתן וזאת החל מיום 30.9.13.

### **טענות הצדדים**

9. המערערים טוענים כי שגה בית משפט קמא בקובעו את אומד דעת הצדדים על פי ההסכם, תוך שקבע כי האמור בהסכם הפשרה ברור ולא ניתן לפרשנות. נטען כי המדרכה אינה נכללת בתחום החלקה, ולפיכך לא עמדה כלל על הפרק ולא נכללה בהסכם הפשרה שניתן לו תוקף של פסק דין. כוונת הצדדים, כך נטען, היתה, להסדיר את אופן הפעלת המסעדה בתחומי החלקה וכי לא היתה כל כוונה להסדיר שטח אשר אינו נכלל בחלקה והשייך לעיריית ירושלים, ואשר לגביו ניתן למערערים היתר להושבת סועדים על המדרכה. המערערים מוסיפים וטוענים כי לכל הפחות קיימת מחלוקת אמיתית ביחס לפרשנות ההסכם, ולפיכך לא ניתן לנקוט בעניינו בהליכים לפי פקודת הביזיון.

10. המשיבים טוענים כי ס' 18 להסכם הפשרה מגביל את פעילותם העסקית של המערערים רק לתחומי היחידה והחצר המקורה בלבד. בהתאם לכך הוסכם כי המערערים יהיו רשאים לפעול גם ברחוב ומחוץ לחצר רק "בפסטיבלי רחוב שיתקיימו ברחוב עמק רפאים".

11. הצדדים ביקשו מבית המשפט להשהות מתן החלטתו על מנת לאפשר להם לקיים משא ומתן. בתום המו"מ הודיעו לבית המשפט כי לא הגיעו להסכמה ולפיכך יש להכריע בערעור לגופו.

## הכרעה

12. לאחר ששקלנו את טענות הצדדים, הגענו למסקנה כי דין הערעור להתקבל במובן זה, שנוכח המחלוקת הפרשנית שבין הצדדים בכל הנוגע לס' 18(ג) להסכם לא ניתן להורות על אכיפת ההסכם במסגרת הליכי הביזיון, ויש להפנות הצדדים "להתדיינות אזרחית רגילה בבית המשפט המוסמך" (רע"פ 7148/98 עזרא נ' זלזניאק, פ"ד נג(3) 337, בע' 350).

13. על פי ההלכה, "אין אוכפים מכוח פקודת הביזיון, אלא צווים והחלטות שמובנם חד-משמעי ושאינם ניתנים ליותר מפירוש אחד" (רע"פ 7148/98, שם, בע' 348). עוד נקבע כי "כאשר הצדדים חלוקים בשאלת פרשנותו של הסכם פשרה שאומץ בפסק דין, אין מקום בדרך כלל לנקוט הליכים לפי פקודת ביזיון בית המשפט" (רע"א 5112/07 סיבוני נ' יזרעאלי, 28.1.08, בג"ץ 10478/03 התאחדות הקבלנים והבונים בישראל נ' עירית מודיעין, 31.7.05, רע"פ 7148/98, שם, בע' 350). בית המשפט העליון הוסיף ופסק לאחרונה, באלו מקרים יכריע בית המשפט במסגרת הליכי ביזיון במחלוקת פרשנית בנוגע להוראות הסכם שקיבל תוקף של פסק דין, כדלהלן:

**"אכן, עולה מפסיקתו של בית משפט זה שעצם קיומה של מחלוקת פרשנית בדבר הוראותיו של הסכם שקיבל תוקף של פסק דין אינה חורצת לשבט, מניה וביה, את גורלו של הליך לאכיפת פסק הדין המוגש על יסוד הוראות הפקודה. בחלק מפסקי הדין אף לא נשללה האפשרות שלצורך הכרעה במחלוקת תוצגנה ראיות. עם זאת, לטעמי, ונוכח סממניו העונשיים של הליך ביזיון בית המשפט, יש להיזקק לו, במקרים של מחלוקת כאמור, רק כאשר ההכרעה במחלוקת היא מידית ומתבקשת מאליה (כך שלמעשה אין מדובר במחלוקת של ממש) או כאשר עמדת אחד הצדדים נגועה בחוסר תום לב... הסיבה המרכזית לכך שאין זה ראוי להיזקק להליך על פי הפקודה כאשר קיימת בין הצדדים מחלוקת פרשנית בתום לב, היא התוצאה המעין פלילית של ההליך, המעמידה את המפר בחזקת מי שניתן להטיל עליו סנקציות שיכולות להגיע אף לכלל מאסר. לטעם זה משמעות מיוחדת כשמדובר בפסק דין שנתן תוקף להסכם אליו הגיעו הצדדים, במובחן מפסק דין המבטא הכרעה שיפוטית במחלוקת שהובאו לפתחו של בית המשפט. כפי שנפסק בפרשת עזרא, במקרה של מחלוקת לגיטימית לגבי ביצועו של הסכם אליו הגיעו הצדדים (גם אם ניתן לו תוקף של פסק דין) יש, ככלל, לבררה תחילה בגדר**

תובענה אזרחית ולא להכריע בה לראשונה בהליך של בזיון בית משפט. אכן, כשמדובר במחלוקת "מדומה", מעושה, או במחלוקת המבוססת על עמדה מחוסרת תום לב של אחד הצדדים, דהיינו - במחלוקת שאינה מחלוקת של אמת אלא בניסיון להתחמק מביצוע פסק דין ברור וחד משמעי, ניתן וצריך "להכריע" בה בגדר הליכי הביזיון. למעשה, במצב זה לא מדובר בהכרעה במחלוקת, שכן, הלכה למעשה, אינה קיימת מחלוקת של ממש. מאידך גיסא, מחלוקת של ממש, גם אם ההכרעה בה אינה מסובכת, ראוי לה להתברר ב"דרך מלך". יודגש - ראוי שכן יהיה לא בשל "הקלות" או "הקושי" שבבירור המחלוקת, אלא בשל הכתם הפלילי המוטל על מי שנקבע כי הפר פסק דין ובשל הסנקציות הקשות, העונשיות במובהק, שניתן להטילן על המפר" (ע"פ 6981/13 יקבי ירושלים אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' אנטיפוד השקעות בע"מ, 9.12.13).

14. בענייננו, הצדדים חלוקים בסוגיית פרשנות ס' 18(ג) להסכם הפשרה. גדר המחלוקת מתייחס לשאלה האם האיסור שבס' 18(ג) להסכם - להפעיל את העסק שלא בתחום החצר המקורה - חל רק על שטחה של החלקה (הבית המשותף) או שהוא חל גם מעבר לתחומי הבית המשותף (המדרכה). אכן, במבט ראשון ניתן לסבור, כפי שסבר בית משפט קמא, כי האיסור הוא מוחלט וחורג אל מעבר לתחומי הבית המשותף. יחד עם זאת, לא ניתן לשלול, רק על יסוד נוסחו של ההסכם, ומבלי שהובאו ראיות לענין זה, את טענת המערערים כי הצדדים התכוונו להסדיר בהסכם רק את השימושים שבתחומי הבית המשותף ולא מעבר לו. בנסיבות אלה, ומן הטעמים שנמנו בענין יקבי ירושלים, יש להעדיף בירורה של המחלוקת הפרשנית שנפלה בין הצדדים ב"דרך המלך" במסגרת הליך אזרחי ולא במסגרת דיון לפי פקודת הביזיון.

15. לאור האמור, אנו מורים על ביטול החלטת בית המשפט מיום 11.9.13.

בנסיבות הענין, אין אנו עושים צו להוצאות.

**מזכירות בית המשפט תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים ותוודא טלפונית קבלתו.**

ניתן היום, ט"ז ניסן תשע"ד, 16 אפריל 2014, בהעדר הצדדים.

אריה רומנוב, שופט

ד"ר יגאל מרזל,  
שופט

גילה כנפי שטייניץ,  
שופטת