**הסכם חנייה עם שכנים- האם זה הסכם "שכנות טובה" או התחייבות משפטית? למה כדאי לשים ?**

**תארו לעצמכם מצב נפוץ:** דיירים בבית משותף מחליפים ביניהם מקומות חניה בהסכמה. אחד מהם מוכר את דירתו, הרוכש החדש נכנס לדירה – ואז מתחילה מלחמת עולם קטנה: הדיירים האחרים דורשים ממנו "לכבד" את ההסכם הקודם, והוא טוען שמעולם לא התחייב לכך. האם הסכם חניה שנעשה בין מוכר הדירה לשכן, מחייב את הרוכש החדש?

פסק דין חשוב מבית המשפט המחוזי בירושלים ענה לאחרונה על השאלה הזו – **והתשובה שלו רלוונטית לכל רוכש דירה, מוכר דירה או שכן "טוב לב"**.

**הסכמה שקטה – לא תמיד מחייבת**

במקרה שנדון, בני זוג שמכרו את דירתם, השאירו מאחוריהם "הסכם חניה" עם שכן. ההסכם כלל לא רק חילופי מקומות חניה, אלא גם תשלום חד-פעמי וסיכום לתיקון צו הבית המשותף לאחר הרישום בטאבו. כשהרוכשים החדשים נכנסו לדירה, הם אמנם איפשרו לשכן להמשיך להשתמש באותה חניה – אך לטענתם, עשו זאת רק "מתוך שכנות טובה", לא כהתחייבות משפטית.

ואז, כשהיחסים בין השכנים התערערו (בעקבות סכסוך אחר על בניית מרפסת), ביקשו השכנים לאכוף את הסכם החניה על הרוכשים החדשים. בית המשפט נדרש להכריע: האם ההסכם שנעשה עם המוכרים, מחייב את הקונים?

**חוזה צריך להופיע בחוזה**

פסק הדין עשה סדר: **כדי שהסכם יחול על רוכשי דירה, נדרשת ידיעה קונקרטית ומפורשת לא רק על עצם קיומו, אלא על כך שמדובר בהסכם מחייב ובר אכיפה.**

במילים אחרות, גם אם הרוכש ידע "בערך" על ההסכם, וגם אם בפועל אפשר לשכן להמשיך להשתמש בחניה – זה לא הופך את ההסכמה ל"מחייבת". במיוחד כשההסכם לא הוזכר בחוזה המכר, לא נמסר לעורכי הדין, ולא קיבל ביטוי רשמי במסמכי הטאבו.

יתר על כן, בית המשפט קבע ש**הימנעות מהזכרת הנושא בחוזה, במיוחד בעסקת מקרקעין, מהווה הסדר שלילי – כלומר, ויתור מפורש על הנושא**.

**לא כל מחווה הופכת להסכם**

פסק הדין שולל ניסיון "לשחזר" מחויבויות על בסיס תחושת צדק או שכנות טובה. השופטת הבהירה כי ***"העובדה שהובאו לידיעת הנתבעים הסכמות כאלה ואחרות בין התובעים, לא היה בה כדי להקים מחויבות משפטית מחייבת של הנתבעים לעמוד בהסכמות אלו"***.

ניסיון להחיל על הרוכש החדש התחייבות שלא נזכרה כלל בחוזה – ואפילו לא נאמרה מפורשות – נדחה.

**ההמלצה שלנו: אל תסמכו על "מילת כבוד"**

פסק הדין הזה מהווה תמרור אזהרה לכל מי שסומך על "הבנה בין שכנים". אם הגעתם להסכמה, **אל תסתפקו במילה טובה או חיוך בחדר המדרגות**. דאגו:

* לנסח הסכם ברור בכתב.
* לוודא שהוא נמסר לכל הצדדים, ובמיוחד לרוכשים חדשים.
* להכניס את כל התנאים החשובים לחוזה המכר עצמו.

כל הסכמה אחרת – דינה להתמסמס ברוח. במקרה הזה, זה עלה לשכנים גם באובדן ההסכם וגם בהוצאות משפט בסך 8,000 ש"ח.

**משרדנו מתמחה בליווי עסקאות מקרקעין, ייצוג בסכסוכי שכנים, ובתיקון צווים של בתים משותפים.** אם אתם עומדים בפני רכישה, מכירה או מחלוקת בבית משותף – אנחנו כאן כדי לדאוג שהזכויות שלכם יהיו כתובות, ברורות ומוגנות.