



בבית המשפט העליון

רע"א 7233/22

לפני: כבוד השופט י' כשר
המבקש: מונעם מוטלק גנאיים

נגד

המשיבים: 1. עירפאן מחמוד גנאיים
2. עאטף מחמוד גנאיים

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי
בחיפה מיום 10.8.2022 בע"א 5903-01-22 שניתן על ידי
כבוד השופטת י' קראי-גירון

בשם המבקש: עו"ד נזיה כיאלי

החלטה

לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (השופטת
י' קראי-גירון), מיום 10.8.2022, בע"א 5903-01-22. בפסק הדין נושא הבקשה התקבל
ערעור המשיבים על פסק דינו של בית משפט השלום בחיפה (השופט א' גולדקורן) בת"א
61543-02-19, ונקבע כי המבקש אינו זכאי לדמי שימוש בעבור השימוש שעשו
המשיבים בשביל גישה המצוי במקרקעין מושא המחלוקת.

רקע הדברים

1. המבקש והמשיב 1 הם שניים מתוך שנים עשר בעלים של חלקה בשטח 3,259
מ"ר בסחנין, הידועה כחלקה 122 בגוש 19290 (להלן: החלקה). ביום 7.3.2005 חתמו
המבקש והמשיב 1 על הסכם, בו נקבע כי החלק הצפוני של החלקה, בשטח של 400 מ"ר,
יהיה בשימוש הייחודי של המבקש; וכי החלק הדרומי של החלקה, בשטח של 564 מ"ר,
יהיה בשימוש הבלעדי של המשיב 1 (להלן: הסכם 2005).

2. בשנת 2006 איחדו המבקש והמשיב 1 את זכויותיהם בחלקה עם זכויות המבקש בחלקה סמוכה, והשניים יצרו מגרש מאוחד בשטח של 1,718 מ"ר (להלן: המגרש המאוחד). לאחר שהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אישרה את תשריט האיחוד של החלקות, הגישו המבקש והמשיב 1 בקשה משותפת למתן היתר בנייה לצורך הקמת מבנה בן שלוש קומות במגרש המאוחד, אשר יועד לשמש כבית מלאכה. ביום 30.4.2007 ניתן היתר בניה למבנה.

3. נוכח העובדה שהמגרש המאוחד היה משופע כך שחלקו הדרומי גבוה מחלקו הצפוני, במהלך בניית בית המלאכה הנמיכו המשיבים, בידיעת המבקש, את מפלס הקרקע בכ-4 מטרים, כך שהמפלס יהיה אחיד בכל המגרש המאוחד. כתוצאה מהנמכת מפלס הקרקע טענו המשיבים כי אין ביכולתם להשתמש בשביל הגישה לשטח הדרומי, כך שאין מנוס משימוש בשביל הגישה העובר בחלקו של המבקש.

4. ביום 25.2.2014 נכרת הסכם בין בני משפחת גנאים שנועד להסדיר מחלוקת שפרצה ביניהם בקשר לחלוקת עזבון (להלן: הסכם 2014). בין הצדדים להסכם 2014 נכללו גם המבקש והמשיב 2 (אחיו של המבקש 1), שאינו אחד מבעלי החלקה. בסעיף 4 להסכם 2014 נקבע כי המשיב 2 ישלם למבקש דמי שכירות בעבור השימוש בחלק הצפוני של החלקה, בסך 1 ש"ח בחודש. עוד נקבע כי תקופת השכירות תעמוד על 10 שנים.

5. ביום 25.2.2019 הגיש המבקש תביעה נגד המשיבים, בגדרה נטען כי בשנת 2011 פעלו השניים להעברת קווי ביוב וחשמל לאורך הצד המערבי של החלקה, דרך חלקו של המבקש בה, וכן השתמשו בחלק זה (להלן: שטח המריבה), כדרך מעבר לכלי רכב אל בית מלאכה שבנה המשיב 2 בחלקו של המשיב 1. זאת, לפי הנטען, בניגוד להסכמה קודמת בין המבקש למשיב 1, לפיה כל צד ידאג לקיומו של שביל גישה נפרד המוביל לחלקו בחלקה, כך שהצדדים לא יעברו זה בחלקו של זה. בהתאם לכך, עתר המבקש לדמי שימוש ראויים ולפיצויים בגין נזקים שגרמו כלי הרכב שעברו בשטח המריבה, בסך מצטבר של 108,964 ש"ח.

מנגד, המשיבים טענו כי המשיב 1 כלל לא חתם על הסכם 2005 וכי חתימתו זויפה; כי בהסכם 2005 כלל אין התייחסות לזכות המעבר של הצדדים זה בחלקו של זה; וכי במעמד החתימה על הסכם 2005, סוכם בעל פה שכל צד יאפשר לרעהו לעבור דרך חלקו בחלקה.

6. למען שלמות התמונה יצוין כי ביני לביני חסם המבקש את שטח המריבה, לאחר שלטענתו סירבו המשיבים להיענות לדרישותיו לחדול מלעבור בו. על רקע זה, הגישו המשיבים תביעה לבית משפט השלום בקריות (ת"א 64138-03-18) ובה עתרו, בין היתר, לצו מניעה אשר יאסור על המשיב לחסום את דרך הגישה העוברת בשטח המריבה. ביום 14.8.2018 ניתן צו מניעה זמני כאמור, אך טרם ניתן פסק דין סופי בתיק זה.

7. ביום 7.11.2021 ניתן פסק דינו של בית משפט השלום בחיפה (השופט א' גולדקורן; בת"א 61543-02-19), בגדרו התקבלה בחלקה תביעת המבקש. בית המשפט קבע כי מתוכנו של הסכם 2005 ומעדויות הצדדים עולה כי מדובר בהסכם שיתוף במקרקעין, כמובנו בסעיף 29 בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: החוק). בהתאם לכך נקבע כי בהסכם זה יכלו הצדדים, כעניין אובליגטורי בלבד, לחלק ביניהם את השימוש בחלקה. על רקע זה, קבע בית המשפט כי ככל שצד להסכם טוען כי היה פטור מתשלום דמי שימוש עבור השימוש בחלקו של חברו, עליו נטל השכנוע בעניין זה.

בית המשפט ציין כי בהסכם 2005 לא נכללה התייחסות לזכות המעבר בשטח המריבה, וכי המשיבים נמנעו מהבאת עדים אשר היו יכולים לתמוך בגרסתם. על כן, נקבע כי המשיבים לא עמדו בנטל לשכנע בטענתם כי לא היו חייבים בדמי שימוש, ולפיכך חלה עליהם החובה לשלם למבקש דמי שימוש עבור מעברם בשטח המריבה, בסך של 56,105 ש"ח.

מנגד, בית המשפט קבע כי הנטל להוכחת הנזקים שנגרמו לבניין בחלקו של המבקש, ממעבר הרכבים בו, מוטל על שכמו, וכי המבקש לא עמד בנטל להוכיח שהמשיבים הם אלו שגרמו לנזקים אלו. כתוצאה מכך, נדחה ראש זה של תביעת המבקש.

8. על פסק דינו של בית משפט השלום הגישו המשיבים ערעור, ובו טענו, בין היתר, כי המבנה שהוקם במגרש המאוחד הינו בית שאינו רשום כבית משותף, ולכן סעיף 29 לחוק המקרקעין אינו חל לגביו; וכי הצדדים שינוי בהתנהגות את הסכם 2005, כך שישנה הסכמה משתמעת לשימוש שנעשה על-ידם בשטח המריבה.

9. ביום 10.8.2022 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (השופטת י' קראי-גירון; בע"א 5903-01-22), אשר קיבל את ערעור המשיבים. בית המשפט ציין כי טענת המשיבים בדבר היעדר תחולתו של סעיף 29 לחוק המקרקעין הינה טענה חדשה בערעור שלא נטענה בבית משפט השלום, ולכן אין להידרש אליה. עם זאת, בית המשפט

קבע כי לשיטתו בית משפט השלום שגה עת שקבע כי הסכם 2005 הינו הסכם שיתוף ובכך שקבע כי יש בהוראותיו כדי ללמד על כוונת הצדדים למנוע שימוש הדדי בשביל הגישה שבשטח המעריכה:

ראשית, נקבע כי אין לראות בהסכם 2005 הסכם שיתוף, משום שהמבקש והמשיב 1 אינם הבעלים היחידים של החלקה, ולכן אין ביכולתם ליצור הסכם שיתוף מחייב לגבי שטח שהינו חלק מסוים מתוך היחידה הקניינית הכוללת.

שנית, נקבע כי אף אם הצדדים התכוונו בשנת 2005 להגביל את השימוש בחלקה כטענת המבקש, הרי שהקמת המבנה במגרש המאוחד, והנמכת מפלס הקרקע במסגרתה, נעשו שנים אחרי החתימה על הסכם 2005, כך שהצדדים שינוי בהתנהגותם את הסכמותיהם לגבי אופן השימוש בחלקה.

שלישית, נקבע כי מלשונו של הסכם 2005, לא עולה כל כוונה להגביל את יכולת השימוש של הצדדים לו זה בחלקו של זה.

על רקע האמור לעיל קיבל בית המשפט המחוזי את הערעור, והורה על ביטול פסק דינו של בית משפט השלום.

10. המבקש מיאן להשלים עם פסק דינו של בית המשפט המחוזי, והגיש את הבקשה שבפניי. בבקשתו טוען המבקש כי פסק דינו של בית המשפט המחוזי בוסס על שתי טענות חדשות שלא נטענו על ידי המשיבים בבית משפט השלום: הטענה שהסכם 2005 אינו הסכם שיתוף; והטענה כי הצדדים שינוי בהתנהגותם את הסכמותיהם לגבי אופן השימוש בחלקה. המבקש טוען כי בית המשפט דן בטענות אלו חרף התנגדותו להרחבת החזית בערעור, ובשל כך נגרם לו עיוות דין אשר מצדיק מתן רשות ערעור.

דיון והכרעה

11. לאחר שעיינתי בבקשת הרשות לערער, בפסקי הדין של בית המשפט המחוזי ובית משפט השלום, וכן בכתבי הטענות שהגישו הצדדים בערכאות דלמטה, הגעתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להידחות בהתאם לתקנה 148א לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: התקנות), אף מבלי להידרש לתגובת המשיב.

12. כידוע, רשות ערעור ב- "גלגול שלישי" לבית משפט זה תינתן בצמצום, מקום שבו מתעוררת שאלה עקרונית כללית החורגת מעניינם של הצדדים, או כאשר הימנעות ממתן רשות ערעור תגרום למבקש עיוות דין חמור (רע"א 4089/22 ח'לילי נ' גמרסני, פסקה 9 (23.06.2022)).

13. בבקשתו, המבקש איננו טוען כי מתעוררת בנסיבות העניין שאלה עקרונית. טענתו היא שפסק דינו של בית המשפט המחוזי גרם לו עיוות דין, בהיותו מבוסס על טענות שנטענו לראשונה בשלב הערעור. ואולם, עיון מקרוב בפסק דינו של בית המשפט המחוזי מגלה כי טענתו זו של המבקש אינה מדויקת:

אכן, כפי שציין בית המשפט המחוזי, הטענה כי הסכם 2005 איננו הסכם שיתוף הינה טענה חדשה שנטענה לראשונה בשלב הערעור. כמו כן, עיון בכתב ההגנה שהגישו המשיבים לבית משפט השלום, לימדני כי צודק המבקש בכך שגם טענתם לפיה הצדדים שינו בהתנהגותם את הסכמותיהם לגבי אופן השימוש בחלקה – לא נטענה בפני בית משפט השלום, אלא הועלתה לראשונה רק בשלב הערעור.

יחד עם זאת, שונים הם פני הדברים ביחס לטענה כי מלשוננו של הסכם 2005, לא עולה כל כוונה להגביל את יכולת השימוש של הצדדים לו, זה בחלקו של זה. טענה זו נטענה על ידי המשיבים כבר בכתב ההגנה מטעמם בבית משפט השלום, כך שאין לומר לגביה כי היא עולה כדי הרחבת חזית בערעור. בהתאם לכך, ונוכח העובדה שבית המשפט המחוזי ביסס את הכרעתו על כל אחת מהטענות שלעיל כטעם נפרד אשר די בו כדי להוביל לקבלת הערעור, הרי שאף אם בית המשפט המחוזי היה מתעלם לחלוטין מטענותיהם החדשות של המשיבים בשלב הערעור, לא היה בכך כדי לשנות את תוצאת פסק דינו.

בנסיבות אלו לא ניתן לומר כי נגרם למבקש עיוות דין, וממילא אין ליתן רשות לערער ב- "גלגול שלישי" כאשר אין אפשרות שיהיה בכך כדי להוביל לתוצאה שונה מזו שהתקבלה בבית המשפט המחוזי (ראו רע"א 4443/22 פרץ נ' שוחט, פסקה 19 והאסמכתאות שם (7.8.2022)).

14. עוד אציין, למעלה מן הצורך, כי טענת המשיבים שלפיה הסכם 2005 אינו הסכם שיתוף הינה טענה משפטית הנובעת מהנתונים העובדתיים שהתבררו בפניי בית משפט השלום. על רקע זה, דומה שאף אילו היה פסק דינו של בית המשפט המחוזי מבוסס כולו על טענה זו, עדיין לא היה בכך כדי להוביל, בהכרח, למסקנה לפיה יש לקבל את הבקשה

דנן. זאת, שכן כאשר מדובר בטענה משפטית הנובעת מנתונים עובדתיים שנפרשו בפני בית המשפט בערכאה הדיונית, נתון לבית המשפט שלערעור שיקול הדעת להתיר את שמיעתה, אף אם היא נטענה לראשונה בפניו (ע"א 9803/01 תחנת שירות ר"ג בע"מ נ' סונול ישראל בע"מ, פ"ד נח(3) 105, 117 (2004); רע"א 4793/06 גלמן נ' דגן, פסקה ו' להחלטת השופט א' רובינשטיין (15.11.2006); רע"א 7956-99 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' עיריית מעלה אדומים, פ"ד נו(5) 779, 789 (2002)).

סיכומו של דבר: דין הבקשה להידחות. משלא התבקשה תשובה, לא ייעשה צו להוצאות.

ניתנה היום, כ"ו בחשון התשפ"ג (20.11.2022).

ש ו פ ט