

בתי המשפט

עא 002121/02 בר"ע 1579/04		בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו	
29/04/2007		הרכב השופטים: כב' השופט יהושע גרוס ס. נשיא - אב"ד כב' השופטת אסתר קובו כב' השופטת מיכל רובינשטיין	

בעניין:

ציפורה היקרי

המעוררת

ע"י ב"כ עוה"ד בנימין לוי ואח',
 רח' ענתות 38/19, תל-אביב
 נ ג ד

עופר שגב

המשיב

ע"י ב"כ עוה"ד עודד ישראלי ושות',
 דרך מנחם בגין 132, תל-
 אביב

לפסק-דין בשלום (2002-05-02): [הפ 175034/02](#) שגב עפר נ' היקרי ציפורה שופטים: ורדי קובי עו"ד:
 להחלטה בשלום (2004-02-02): תפ 175034/02 שגב עפר נ' היקרי ציפורה שופטים: ורדי קובי עו"ד:

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת בזיון בית משפט](#)פסק דין

בבית משפט השלום בתל אביב – יפו הגיש המשיב, שגב עופר (להלן: **"המשיב"**) תובענה למתן פסק דין הצהרתי כי יש לו זכות מעבר בשטח חצרה של המערערת, היקרי ציפורה (להלן: **"המערערת"**), במקום הידוע כחלקה 194 בגוש 6917, ברחוב הרב קוק 40 תל אביב. זאת, לצורך חניה בחניות המצויות בשטח הצמוד לבנין בו נמצאת דירתו הידוע כחלקה 191 בגוש 6917 ברחוב הרב קוק 38 תל אביב. כן התבקש בית המשפט לאסור על המערערת, או מי מטעמה, לעשות כל פעולה הפוגעת בזכות המעבר או באפשרות השימוש של המשיב בחניות הצמודות לו, בחצרו.

הסכסוך נשוא הדיון נובע, על פי פסק הדין שניתן על ידי בית משפט השלום (כב' השופט ד"ר ק. ורדי), מכך שבני משפחת המערערת ובמיוחד בנה, מר דוד היקרי, מחנים את רכביהם באופן המסכל את אפשרות המשיב להשתמש בחנייתו.

מספר פרטים על מה שקרה בין הצדדים ערב פרוץ הסכסוך : המשיב מתגורר בקומה העליונה של הבית ברחוב הרב קוק 38, תל אביב, כשלדירתו צמוד חלק מחצר הבית. המערערת היא הבעלים של המגרש הסמוך לבית דירת המשיב. כאשר ביקשה המערערת לבנות את הבנין על המגרש שבבעלותה הוגשה התנגדות לכך לוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב על ידי המשיב. עם הגשת ההתנגדות התקיים משא-ומתן בין המערערת, באמצעות נציגיה, לבין המשיב. לאחר קיום המשא-ומתן, ולאחר שהובטח למשיב פיצוי בדרך של הכשרת שתי חניות על חשבון המערערת בשטח הצמוד לדירתו בחלק הצמוד למגרש המערערת, הסכים המשיב לבקשות הבניה של המערערת על כל הגדלות והרחבות הבניה שנדרשו, והסיר את התנגדותו.

בחודש ספטמבר 1995 נכרת הסכם בכתב בין המשיב לבין המערערת לפיו התחייב המשיב להסיר את התנגדותו לבניה. תמורת התחייבות זו הוסכם כדלקמן :

"3א. מוסכם בין הצדדים כי מיד לאחר שתסתיים בניית הבניין החדש, ובמהלך ביצוע עבודות הפיתוח, תדאג ציפורה, על חשבונה, להכשרת חניה לשני הבניינים ע"י כך שיונמך חלק מהקיר ותתקיים כניסה דרך המדרכה הציבורית לחניה, כאשר כל אחד יחנה במגרשו הוא והעבודות תבוצענה על פי התרשים והמפרט המצורפים להסכם זה.
ב. הצדדים מצהירים כי פתרון זה ישרת את שני הבניינים ויפתור את בעיות החניה לכל אחד בנפרד."

להסכם צורף מפרט טכני על אופן הביצוע הכניסה לחניה והחניה.

הסתבר, לטענת המשיב, כי הכניסה לחניות שהכשירה המערערת צרה יחסית כך שלצורך הכניסה לחניות על המשיב לעבור גם בשטח החניה של המערערת, והדבר אפשרי ויתכן רק אם לא חונה רכב בכניסה לחניית המערערת באופן שמאפשר מעבר לרכב החונה בשטח של המשיב. מעשה זה של החניית רכבים בכניסה לחניה ולא בעומק החניה של המערערת נעשה באופן מכוון, על פי טענת המשיב, כך שאין הוא יכול לממש את החניה ויותר נכון את כניסתו לחניה שברשותו.

המערערת דחתה את כל טיעוני המשיב בבית המשפט קמא, כאשר היא ביצעה לגרסתה את כל המוטל עליה, בהתאם להסכם שתכליתו שכל צד יכנס לשטחו הוא ללא מעבר בשטח שכנו. החניה בפתח החניה ולא בעומק החניה נעשית מטעמי נוחות, דבר המהווה זכות לגיטימית שלה הנובעת מזכותה הקניינית במגרש החניה שלה.

לאחר שנשמעו הראיות בפני הערכאה הדיונית החליט בית המשפט בפסק דינו כדלקמן:

א. המערערת, באמצעות בני משפחתה, ובעיקר בנה מר דוד היקרי, פועלת בחוסר תום לב תוך הפרת ההסכם בינה לבין המשיב תוך פגיעה וגרימת נזק לו באופן המונע ממנו לעשות שימוש בחנייתו.

ב. המערערת בהתנהגותה גורמת לכך שהמשיב אינו יכול למעשה לחנות בשטח החניה השייך לו.

ג. המערערת, בין בעצמה בין על ידי בני משפחתה, מחנה את רכביה בכניסה לחניה ולא בעומק מטעמי נוחות שלה ובכך מונעת למעשה את הכניסה של רכבי המשיב לחנייתו, שכן שטח המעבר בכניסה לחניות מצומצם ולא ניתן לתמרון באופן שיאפשר מעבר לרכב המשיב בזמן שרכב המערערת חונה בכניסה **"(כשקיים גם עמוד טלפון בכניסה המפריע לכניסה)"** ראה נספחים ז' עד י"ב לתובענה.

ד. התנהגות זו ופעולות אלה, על פי דעתו של בית המשפט, הן פעולות מכוונות, קנטרניות, חסרות תום לב ועומדות בניגוד להסכם בין הצדדים שתכליתו היתה כי כל צד יחנה בשטח שלו וכך תיפתר בעית החניה.

בית המשפט הפנה לכך שרוחב החניה של המשיב הינו 1.8 מטר בעוד רוחב החניה של המערערת הוא 2.7 מטר, דבר המאפשר לה לחנות את כלי הרכב לא בצמוד לכניסה, פתרון שהיא חייבת לעשות גם על פי ההסכם והתשריט ותוצאות התנהגותה הם שהיא כולאת את כלי הרכב של המשיב ובני ביתו ולא נותנת להם אפשרות לצאת.

עדותו של המשיב היתה אמינה על בית המשפט ומלים קשות נקבעו בפסק הדין על התנהגות המערערת והתנהגות בנה ועדותו.

עוד קבע בית המשפט כי אדריכל הבנין של המערערת, מי שתכנן והכין בפועל את התשריט בנוגע לחניות ותכנן את מקומן, העיד כי מטרת התכנון היתה שבכל מגרש תוכשר שתי חניות, זו אחר זו, ובעומק המגרש. כך גם סומנו החניות בתשריט בעומק המגרש. היה ברור כבר בשלב התכנון כי הכניסה לחניה הינה צרה וכלי רכב שיחנה בקדמת החניות יחסום את הכניסה לחניות האחרות. כדי לפתור בעיה זו סומנו החניות בשני המגרשים בעומק המגרשים.

סופו של יום, קבע בית המשפט כי מדובר בהפרה בוטה של ההסכם על ידי המערערת תוך פעולה חד-צדדית בחוסר תום לב. התשריט שהוכן על ידי אדריכל מהווה חלק מן ההסכם, הוא חתום על

ידי שני הצדדים. על המערערת היה לדאוג להכשרת החניות לשני הבניינים, נושא החניה בכללו לכל הצדדים, ולא חניה בודדת, והיא מסכלת בהתנהגותה כוונה זו של ההסכם.

בנסיבות האמורות נקבע כי על המערערת להכשיר על חשבונה את הכניסה לחניות, כולל הזזת עמוד הטלפון הנמצא בכניסה ופעולות נוספות נדרשות כדי שהמשיב יוכל לחנות את רכביו באופן שהכניסה לחניות תהא בשטח המגרש של המשיב בלבד, ללא מעבר לתוך שטח המערערת. עם זאת, כל זמן שהמערערת אינה מבצעת את האמור ואינה מאפשרת למשיב להיכנס לתוך שטח החניה ולא לעבור דרך שטח החניה של המערערת, עליה לאפשר לו לעבור דרך החניה שלה. מכאן, שאין צורך בהצהרה על זכות מעבר, אלא זכות זו קיימת כל זמן שהמערערת אינה מכשירה ומאפשרת למשיב כניסה לחניות שתאפשר לו אפשרות מעבר בלא לעבור דרך שטחה.

מסכם פסק הדין:

"אני מקבל את הסעד החלופי באופן שהמשיבה תכשיר על חשבונה את הכניסה לחניות המבקש באופן שהמבקש יוכל להיכנס לשטח החניות שלו בלא לעבור דרך השטח של המשיבה.

כל זמן שהמשיבה לא עמדה בכך ולא ביצעה את הכשרת החניות כאמור באופן שיאפשר למבקש לחנות במגרשו ובאופן שיאפשר למבקש להיכנס לחניות רק דרך השטח שלו רשאי המבקש לעבור דרך השטח של המשיבה כדי להיכנס לחניות שלו.

במידה והמשיבה תכשיר על חשבונה את הכניסה לחניות באופן שהמבקש יוכל להיכנס לחניות דרך השטח שלו בלבד ייכנס המבקש לחניות שלו דרך השטח שלו בלבד.

בכל מקרה, בהתאם להסכם ולתשריט יחנו שני הצדדים בעומק המגרש שלו בראשיתו, בדיוק בהתאם למסומן בתשריט, כשעל המשיבה גם לחנות את הרכבים בשטח המגרש שלה תוך השארת רווח בין הרכבים שלה לבין הקו הלבן המסומן בריצוף (שבא במקום הגדר) של לפחות 50 ס"מ".

על פסק דין זה קפץ רוגזה של המערערת והוגש ערעור מטעמה.

לאחר ששמענו את טענות הצדדים ועיינו בעיקרי הטענות ובכל החומר שצורף, הננו סבורים כי דין הערעור להדחות.

בעיקרו הריהו ערעור על קביעות עובדתיות של הערכאה הדיונית ועל כך שבית המשפט העדיף גרסה אחת על פני רעותה. השופט המלומד עשה מלאכה מקיפה והאריך את פרטי הטענות שעלו לפניו. לאחר שבחנוס אחת לאחת הוציא תחת ידו פסק דין יסודי שבחן היטב את ההסכם שבין הצדדים, את מטרתו ואת אופן התנהגותם. זהו מקרה שבו אין מקום לדחיית הממצאים

העובדתיים כפי שנקבעו בפסק הדין, הממצאים שנקבעו תומכים במסקנה המשפטית ואין כל מקום לגלות בפסק טעות שבעובדה.

זאת ועוד - ההלכה היא שהביקורת של בית משפט שלרעור על ממצאים עובדתיים שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית מצומצמת ביותר, והיא מצומצמת עוד יותר לגבי ממצאים עובדתיים שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית על יסוד התרשמות ישירה מן העדים. להוציא חריגים, כדי שערכאת ערעור תתערב בעובדות שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית, צריך שהטעות של הערכאה הדיונית תהיה מהותית ובולטת עד כדי שתבטל את העדיפות המוקנית לערכאה זאת כתוצאה מהתרשמות ישירה מן העדים (ע"פ 9352/99 יומטוביאן נ' מ"י, פ"ד נד (4) 632). רק לעתים רחוקות תתערב ערכאת הערעורים בממצאים עובדתיים אשר נקבעו בבית המשפט קמא, אשר שמע את העדויות והתרשם התרשמות ישירה ובלתי אמצעית ממהימנותם של העדים (ע"א 5118/02 חב' אלטריפי נ' סלאימה, פ"ד נ (5) 407).

ועוד מצינו כי :

"כעיקרון לא בנקל יתערב בית משפט זה בממצאים עובדתיים שנקבעו על ידי בית משפט קמא כאשר אלה מושתתים על חומר ראיות שאומץ על ידי הערכאה הראשונה" (ע"א 2989/95 קורנץ נ' מרכז רפואי ספיר, פ"ד נא (4) 687, וכי :

"לא בנקל תבטל ערכאת הערעור קביעות עובדתיות של הערכאה הראשונה, אשר בידיה הופקדה הערכת מהימנותם של העדים וקביעת הממצאים העובדתיים. התערבות במימצאי עובדה תעשה רק במקרים חריגים וקיצוניים, כגון מקרים שנפל בהכרעתה של הערכאה הראשונה פגם היורד לשורשו של ענין, או כשהדברים אינם מבוססים על פניהם... ביחוד תימנע ערכאת הערעור מהתערבות כזו כאשר בית משפט קמא לא פטר עצמו בדברים כלליים בניתוח העובדות, אלא צלל למעמקי הראיות, בחן ובדק את הדברים ביסודיות, עשה כלל האפשר לבור את האמת המזדקרת ממכלול הדברים ולתת ביטוי לחקירתו - דרישתו ובדיקתו מעל דפי פסק-הדין..." (ע"א 640/85 קופר נ' איגוד המוסכים בישראל, פ"ד מד (1) 594, 598). כוחן של קביעות אלה יפה לענייננו.

אשר על כן, הערעור נדחה בזאת.

המערערת תישא בהוצאות הערעור וכן בשכ"ט עו"ד המשיב בסכום של 30,000 ₪ בצירוף ריבית והפרשי הצמדה מיום מתן פסק הדין ועד התשלום בפועל. הערבות הבנקאית שהופקדה על ידי המערערת תועבר לב"כ המשיב על חשבון פסיקת ההוצאות דלעיל.

כך לגבי הערעור על פסק הדין שבע"א 2121/02.

לפנינו הונחה גם בקשת רשות ערעור (בר"ע 1579/04) של המערערת כנגד המשיב בעקבות החלטתו של בית משפט השלום (כב' השופט ק. ורדלי) מיום 02.02.04 אשר דנה בשתי בקשות לביזיון בית המשפט שהגישו הצדדים, האחד כלפי משנהו.

הצדדים היריבים המשיכו להתכתש לעניין חניות כלי הרכב, התכתשות שהובילה אף להתערבות המשטרה ובהמשכה הבקשות לביזיון.

לאחר ששמע את טיעוני הצדדים ועיין בראיות ובסיכומי הצדדים קבע בית המשפט באופן ברור כי המערערת לא קיימה את פסק הדין באופן שלא הזיזה את עמוד הטלפון בכניסה לחניות וכן לא קיימה את פסק הדין בכך שלעיתים לא חנתה בעומק המגרש ולא השאירה מרווח כקבוע בפסק הדין. גם המשיב מטעמו לא קיים את פסק הדין בכך שלא חנה גם הוא בעומק המגרש.

על מנת למנוע מחלוקות נוספות ובקשות נוספות לביזיון בית משפט הבהיר בית המשפט את פסק הדין לעניין החניות ולעניין הזזת עמוד הטלפון. לעניין האחרון, קבע שוב את מה שנקבע בפסק הדין, כי על המערערת להזיז את עמוד הטלפון באופן המפורט שם. כן קבע שוב את הצורך בהקפדה על הרווח שעל המערערת לשמור כדי לאפשר למשיב לצאת מרכבו. עוד חזר על הקביעה בפסק הדין לגבי חנית הרכבים על ידי המערערת בעומק המגרש בהתאם לתשריט. כן הבהיר את חובתו של המשיב לשמור על מרווחים.

בית המשפט סירב באופן מוצהר, כפי שקבע בהחלטתו, "להעניש" (עמ' 4 להחלטה) את הצדדים ולהטיל עליהם קנסות לטובת אוצר המדינה בגין הפרה כזו או אחרת של החלטת בית המשפט, שזו לא מטרה של [פקודת הביזיון](#) שמטרתה אכיפה. בית המשפט נתן לצדדים, תוך שהוא חוזר על קביעות פסק הדין, את האפשרות לקיים את האמור בפסק הדין ללא נקיטת אמצעי כפיה או ענישה אחרים.

גם החלטה זו לא נשאה חן בעיני המערערת והוגשה בקשת רשות ערעור.

מן הראוי לדחות גם בקשת רשות ערעור זו. בקשות לביזיון אינן משנות את פסק דינו אלא חוזרות על הקביעות ועל הדרך שהוכתבה לצדדים בפסק הדין. החיוב להכשיר את מקומות החניה, להכשיר את הכניסה לחניה, להזיז את הטלפון, הוטל על המערערת בפסק הדין וחזר ונשמע גם בהחלטות. החיוב להקפיד על אופן החניה הוטל על הצדדים כבר בפסק הדין. כך גם לגבי שמירת מרווחים וכיוצא בזה.

לא ראינו, בנסיבות העניין, כל טעם להתיר את רשות הערעור ולהתערב באופן כלשהו בהחלטות שנתקבלו.

המערערת תישא בהוצאות הבר"ע וכן בשכ"ט עו"ד בסכום של 10,000 ₪ בצירוף מע"מ, ריבית והפרשי הצמדה מיום מתן פסק דין זה ועד התשלום בפועל. הערבות הבנקאית אשר הופקדה על ידי המערערת בתיק הבר"ע תועבר לב"כ המשיב.

המזכירות תשלח העתק מפסק דין זה לבאי-כוח הצדדים.
ניתן היום ח' באייר, תשס"ז (26 באפריל 2007) בהעדר הצדדים.

יהושע גרוס 54678313-2121/02

מיכל רובינשטיין, שופטת

אסתר קובו, שופטת

יהושע גרוס, סגן-נשיא

אב"ד

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה