|  |
| --- |
| **בית משפט השלום בעכו** |
|  |
| נפאע נ' חאג' | 11 פבר 202145112-04-19 |
|  |
| **השופט** | וויליאם חאמד |
|  |
| **תובעת** | נהלה נפאעע"י עו"ד חלאילה וואיל |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **נתבעת** | ראנין חאג'ע"י עו"ד נאיף זידאן |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

**מבוא**

1. תביעה למתן צו מניעה קבוע.
2. בשנת 2005 רכשה התובעת זכויות בחלקה 125 בגוש 10266 מאדמות שפרעם, ובשנת 2007 הקימה על המגרש שרכשה כאמור, שהינו מגרש מס' 125/4, בית מגורים, לפי היתר בניה כדין, ומאוחר יותר רכשה שני מגרשים נוספים בחלקה הנ"ל, שהינם מגרש מס' 125/3/1, ומגרש מס' 125/5. השטח הכולל של שלושת המגרשים הנ"ל של התובעת הינו 1880 מ"ר, כאשר שטח החלקה 125 עומד על 6128 מ"ר.
3. בשנת 2015 רכשה הנתבעת זכויות בחלקה 125, בשטח של 500 מ"ר, ולפי זאת, היא בעלת הזכויות במגרש 125/3/2, והיא מתגוררת בבית מגורים שרכשה והקיים על המגרש הנ"ל.
4. התובעת עותרת למתן צו מניעה קבוע, לאסור על הנתבעת או על מי מטעמה לחסום, על ידי ביצוע עבודות בניה, עיבוד קרקע או בכל דרך אחרת, דרך מעבר שהתוואי שלה בין מגרש 125/5, השייך לתובעת, לבין מגרש 125/3/2, השייך לנתבעת, והעוברת בשטח המגרש הנ"ל של הנתבעת, והמחברת את הכביש הסמוך לחלקה 125 למגרש 125/3/1 , השייך לתובעת. **טענות התובעת:**
5. לטענת התובעת, כשבועיים לפני הגשת כתב התביעה נטעה הנתבעת עץ רימון בתוואי דרך המעבר, ובמהלך חודש אפריל 2019 בנתה קיר בטון בגובה של 270 ס"מ ולרוחב דרך המעבר הנ"ל, ובכך חסמה את דרך המעבר בפני התובעת, שנבצר ממנה, עקב זאת, להגיע אל ביתה על ידי שימוש בדרך הנ"ל, והיא נאלצת להגיע למגרש 125/4 ולבית המגורים מתוך שטח ציבורי, שאין לה בו כל זכות, ואף נאסר עליה, לפי החלטה שיפוטית שניתנה בהליך אחר שננקט נגדה, לעשות כל שימוש בשטח ציבורי זה.
6. כן מוסיפה התובעת כי, מאז שרכשה את מגרש מס' 125/4 בשנת 2005 ובניית ביתה, בשנת 2007, על מגרש זה, במשך שנים רבות עד לחסימת הדרך על ידי הנתבעת במהלך חודש אפריל 2019, ובהעדר דרך אחרת, היא נהגה להגיע לביתה על ידי שימוש בדרך המעבר הנ"ל, בעוד שהנתבעת רכשה את זכויותיה בחלקה 125 הנ"ל ( מגרש מס' 125/3/2 ) בשנת 2015, בשלב שבו זכות המעבר הייתה כבר קיימת בשטח, וכל זאת, ללא טענה או מחאה מצד הנתבעת כלפי התובעת.
7. לטענת התובעת, אין כל דרך "חוקית" להגיע לביתה מלבד דרך המעבר הנ"ל, שכן כל הדרכים האחרות שקיימות או הנטענות על ידי הנתבעת הינן דרכים לא חוקיות.
8. עוד טוענת התובעת כי לאור ההסכמה הדיונית שהתקבלה בין הצדדים, לפיה, פסק הדין יינתן על סמך כתבי הטענות וסיכומים בכתב שיוגשו, מבלי לשמוע עדים או להגיש תצהירי עדות ראשית, הרי שהחומר על בסיסו מתבקש בית המשפט להכריע בתביעה העיקרית הינו אותו החומר אשר היה מונח בפניו בבואו לפסוק בבקשה למתן הסעד הזמני, כאשר בהחלטה בבקשה למתן סעד זמני קיבל בית המשפט את הבקשה והורה לנתבעת להרוס את הקיר שהקימה בתוואי הדרך נשוא התובענה. לטענתה, מכיוון והתשתית הראייתית לא השתנתה, יש לקבל גם את התביעה וליתן את הסעד הקבוע המבוקש.
9. להוכחת טענותיה, מפנה התובעת לאישורים מטעם מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, אישור מאת ראש העיר שפרעם וכן אישור מודד מטעם התובעת, המעידים כי מגרש התובעת נהנה מזכות מעבר, היא הדרך נשוא התובענה, וכי אין גישה סטטוטורית מאושרת אחרת למעבר לבית התובעת מלבד דרך זו.
10. עוד מציינת התובעת כי הנתבעת מנסה להבנות מפסק הדין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתיק ת"א 925/08. לטענת התובעת, פסק הדין ניתן במסגרת תובענה שהצדדים כאן לא היו צדדים בה, ולכן, הוא לא מחייב את התובעת. מעבר לכך, בשנת 2018 הגישה הנתבעת בקשה, במסגרת ההליך הנ"ל, להורות על ביטול זכות המעבר, ובית המשפט המחוזי דחה את בקשתה וציין כי פסק הדין הנ"ל מדבר בעד עצמו, וכי הוא ניתן בין צדדים אחרים
11. לפי אלה, עותרת התובעת לקבל את התביעה. **טענות הנתבעת:**
12. לטענת הנתבעת, התובעת רכשה שלושה מגרשים בחלקה 125, כאשר המגרש האחרון 125/3/1 נרכש ממי שהיה התובע בתיק ת"א 925/08 הנ"ל, תביעה אשר הסתיימה בהסכם פשרה, והנתבעת, מצידה, רכשה את המגרש 125/3/2, עליו קיים בית מגורים, ממי שהיה הנתבע בתביעה הנ"ל, ולכן, אותו פסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי מחייב את הצדדים כאן, כמי שרכשו את הזכויות מהצדדים לאותו הליך שם, שכן, שני הצדדים כאן רכשו את הזכויות מהבעלים הקודמים, לאחר שהושג הסכם הפשרה בתביעה הנ"ל, במסגרתו הוסכם כי ניתנת לנתבע בתביעה הנ"ל זכות מעבר ברוחב של 3 מטר לתקופה זמנית ומוגבלת של 3 שנים בלבד. מכך עולה כי זכות המעבר הוקנתה באופן פרסונאלי ואישי לנתבע שם, מר ח'ניפס, ולא לקרקע עצמה, ובחלוף בעלותו של הנתבע שם, חלפה עמה זכות המעבר, ועוד, משחלפו 3 השנים הנ"ל, אין לתובעת שום זכות להסתמך על זכות המעבר, מאחר שבעצם רכישת המגרש האחרון (125/3/1) נכנסה היא בנעליו של הבעלים הקודם, ובפרט לעניין התחייבויותיו על פי הסכם הפשרה, כלומר, לקחה על עצמה את התחייבות הבעלים הקודם לא להתנגד לחסימת זכות המעבר,בחלוף התקופה הזמנית לקיומה של זכות המעבר.
13. עוד טוענת הנתבעת כי, עיון בהסכמי הרכישה של התובעת מלמד כי לא הוזכרה כלל זכות המעבר נשוא התובענה כאן.
14. כן טוענת הנתבעת כי הראיות מצביעות על כך כי קיימת זכות מעבר למגרשי התובעת מכיוון הכביש הראשי, והתובעת יכולה בנקל להתוות זכות מעבר למגרש שבבעלותה (125/3/1) דרך המגרש הנוסף שבבעלותה (125/5), אולם היא נמנעת מלעשות כן ובוחרת לנכס לעצמה חלק מקניינה של הנתבעת. לאור אלה, מבקשת הנתבעת לדחות את התביעה.
15. לטענת הנתבעת, האישורים מאת וועדת התכנון והרשות המקומית לא מקימים זכות קניינית או אחרת לתובעת, שעה שאין לזו זכות כאמור לפי הסכמי הרכישה או מכוח הדין, ואותם אישורים הושגו לפי מידע לא נכון שהציגה התובעת בפני אותן רשויות.
16. עוד טוענת הנתבעת כי, במסגרת הבקשה למתן היתר בניה להקמת בית המגורים, שניתן בסמוך לאחר רכישת המגרש 125/4, כלל לא קיימת דרך מעבר כנטען בתביעה כאן, והדבר מלמד כי התובעת ידעה, עת רכשה את המגרש הנ"ל, כי אין לה זכות מעבור במגרש מס' 125/3/2, ולכן, דרך מעבר זו לא הייתה חלק מהבקשה לקבלת היתר בניה. **דיון והכרעה:**
17. עיון בתכנית החלוקה מיום 28/6/16 ( נספח ב' לכתב התביעה ) מלמד כי, דרך המעבר נשוא התביעה עוברת במגרש מס' 125/3/2 השייך לנתבעת, בחלק הצמוד למגרש מס' 125/5 השייך לתובעת, כאשר דרך מעבר זו מחברת את המגרש מס' 125/3/1 השייך לתובעת עם הכביש הראשי העובר בצד הדרומי של חלקה 125. הנתבעת לא הציגה ראיה מטעמה לסתור את תוקפה של התכנית הנ"ל, כאשר אין היא חולקת על כך כי כל צד להליך, וכך גם יתר הבעלים של הזכויות בחלקה 125, מחזיק בחלק מסוים בחלקה 125, לפי תכנית חלוקה כאמור, וכי בתי מגורים הקיימים על המגרש של התובעת ועל המגרש של הנתבעת הוקמו בהתאם לתכנית זו, והיתרי הבניה ניתנו לפי זאת.
18. עוד אציין כי הנתבעת לא חלקה על הטענה של התובעת, כי בטרם רכשה היא את זכויותיה בחלקה 125, במהלך שנת 2015, התקיימה דרך מעבר ברוחב של שלושה מטרים, היא נשוא התביעה כאן, בשטח המגרש מס' 125/3/2. הטענה של התובעת, כי עוד כשרכשה את המגרש 125/4 בשנת 2005, מספר שנים לפני שהנתבעת רכשה את זכויותיה בחלקה, דרך המעבר הייתה כבר קיימת והיא השתמשה בה בפועל, לא נסתרה בראיה אחרת. נכון לציין כי התובעת עושה שימוש בדרך המעבר נשוא התובענה מאז רכשה את המגרש הראשון בחלקה, במהלך שנת 2005, כעשר שנים לפני שהנתבעת רכשה זכויות בחלקה.
19. לא זו אף זו, התובעת, אשר הקימה בית מגורים על אחד המגרש 125/4, עוד בשנת 2007, המשיכה לעשות שימוש בדרך המעבר גם לאחר שנת 2015, היינו, גם לאחר שהנתבעת רכשה את המגרש 125/3/2, וזאת למשך מספר שנים לאחר מכן, עד לשנת 2019. התנהלות זו של הצדדים, עד לשנת 2019, מלמדת כי כולם ידעו על קיומה של דרך מעבר כאמור, גם לפני רכישת זכויות בחלקה 125, ואיש מהם לא הביע כל הסתייגות או התנגדות לדבר.
20. ועוד, לפי אישור מיום 28/1/16 מאת מ"מ המהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת אלונים, בשנת 2013 ניתן היתר בניה על שם התובעת, וכי במגרשה של הנתבעת, מס' 125/3/2, עוברת דרך מעבר ברוחב של 3 מטרים, למגרש מס' 125/3/1 השייך לתובעת. התובעת צירפה לסיכומיה אישור עדכני מיום 16/1/20 מאת מהנדס הוועדה הנ"ל ( נספח א' לסיכומים ), לפיו, קיימת זכות מעבר ברוחב של 3 מטרים במגרש של הנתבעת, אל מגרש מס 125/3/1 של התובעת, וכי למגרש הנ"ל של התובעת אין גישה מאושרת אחרת.
21. זאת ועוד, גם ראש העירייה, באישור מיום 2/11/19 ( נספח ב' לסיכומי התובעת ), מאשר כי לבית המגורים של התובעת, הקיים על מגרש מס' 125/4, אין גישה אחרת מלבד דרך המעבר שעוברת במגרש הנתבעת מס' 125/3/2.
22. הראיות הנ"ל מאת רשות התכנון ומאת הרשות המקומית לא נסתרו בראיה אחרת מאת הנתבעת, אשר לא הגישה ולו ראשית ראיה ללמד כי היתר הבניה הנ"ל ניתן שלא כדין, או שתוכנו של האישור הנ"ל אינו משקף את המצב הקנייני והתכנוני במקרקעין.
23. באשר למחלוקת בין הצדדים, לעניין פסק הדין מיום 25/5/10, שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתיק 925/08, והאם פסק דין זה, לרבות הקביעה שם לביטול הזכות לדרך המעבר הנ"ל בתום 3 שנים מיום מתן פסק הדין, מחייבת את התובעת אם לאו, הרי שאין חולק כי התובעת והנתבעת לא היו צדדים להליך הנ"ל, כאשר התובעת הייתה, הן במעמד פתיחת ההליך הנ"ל בבית המשפט המחוזי ( בשנת 2008 ), והן במועד מתן פסק הדין ( בשנת 2010 ), בעלת זכויות בחלקים שונים בחלקה הנ"ל, עוד משנת 2005, ואף כבר הקימה בית מגורים על אחד המגרשים שם, מספר שנים לפני הגשת התביעה שם ולפני מתן פסק הדין בשנת 2010 ( לפי הסכם פשרה ), וחרף זאת, היא לא צורפה להליך הנ"ל, על מנת לקבל את עמדתה בנדון, דבר שיש בו כדי להביא למסקנה כי אותה קביעה בפסק הדין, לפיה, זכות המעבר הרלבנטית היא זמנית וכי תוקפה פג בחלוף 3 שנים מיום מתן פסק הדין, לא מחייבת אותה.
24. תימוכין במסקנה הנ"ל מצאתי בעובדה כי הנתבעת הגישה, במהלך שנת 2018, במסגרת ההליך שם, בקשה לביטול זכות המעבר נשוא התביעה שבפניי, ובית המשפט המחוזי, בהחלטה מיום 6/12/18, דחה את בקשתה הנ"ל, בין היתר מהנימוק כי פסק הדין ניתן בין צדדים אחרים, בעוד שהנתבעת לא הייתה צד לאותו הליך ( נספח ז' לסיכומי התובעת ).
25. הנתבעת טוענת כי לרשות התובעת האפשרות להשתמש, לצורך גישה למגרש 125/3/1, בדרך אחרת. אני דוחה טענה זו של הנתבעת. שכן, אין בקיומה של דרך אחרת לצורך גישה למגרש המסוים הנ"ל כדי לבטל את העובדה כי הדרך נשוא התביעה קיימת בפועל, שימשה את התובעת ואחרים למשך שנים הרבה, והוכרה על ידי רשויות התכנון והרשות המקומית כדרך מאושרת וחוקית. ועוד, הנתבעת בעצמה מאשרת, בסעיף 35 לכתב ההגנה, כי הדרך האחרת שעמדת לרשות התובעת, היא דרך לא מאושרת. זאת ועוד, וכפי שציין ב"כ התובעת בסיכומי התשובה מטעמו, אותה דרך אחרת עוברת במקרקעין השייכים לרשות הפיתוח, אשר נקטה בהליך למתן צו מניעה כנגד התובעת לאסור עליה לעשות שימוש בשטח הציבורי הנ"ל, ובהעדר כל זכות של התובעת לעשיית שימוש במקרקעין הנ"ל, ניתן פסק דין כמבוקש ( ראה סעיפים 6-10 לסיכומים הנ"ל וכן נספח ג' לסיכומים אלו ).
26. גם הטענה של הנתבעת כי לתובעת האפשרות להגיע למגרש 126/4 ( עליו הקימה את בית מגורים ) על ידי דרך מעבר בשטח מגרשה האחר של התובעת, מס' 125/5, ואין כל הצדקה או זכות של התובעת כי דרך המעבר למגרש 125/4 תהיה בשטח המגרש של הנתבעת, דינה לדחייה. התובעת רכשה תחילה את המגרש מס' 125/4, זאת, בשנת 2005. מיד לאחר מכן בנתה על מגרש זה בית מגורים. לפי תכנית החלוקה, לפי האישורים מאת הוועדה לתכנון והבנייה, הגישה למגרש זה הינה באמצעות דרך המעבר נשוא התביעה כאן. העובדה כי שנים לאחר מכן רכשה התובעת שני מגרשים נוספים, מס' 125/5 ו- 125/3/1, לא אמורה לבטל את דרך המעבר הנ"ל, שאושרה על ידי הרשויות השונות כאמור. העובדה כי התובעת יכולה היום להגיע למגרש 125/4 על ידי מעבר בשטח מגרשה מס' 125/5 לא אמורה להביא למסקנה לשינוי המצב התכנוני הקיים וזכותה של התובעת לעשות שימוש בדרך המעבר נשוא התביעה כאן. **סוף דבר**
27. **אני מקבל את התביעה ונותן בזאת צו מניעה קבוע, האוסר על הנתבעת או מי מטעמה לחסום בפני התובעת, על ידי ביצוע עבודות בניה או על ידי עיבוד קרקע או בכל דרך אחרת, את דרך המעבר נשוא התביעה.**
28. **אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 4,000 ₪, תוך 45 ימים מיום המצאת פסק הדין לידיה.** **המזכירות תמציא פסק דין זה לב"כ הצדדים.**  ניתן היום, כ"ט שבט תשפ"א, 11 פברואר 2021, בהעדר הצדדים. 