



## בבית המשפט העליון

רע"א 3909/23

לפני: כבוד השופט נ' סולברג

המבקשים: 1. צילה הס  
2. שלמה הס  
3. לאה רוזנברג  
4. ניצחיה פייבלוביץ

נגד

המשיבים: 1. עבד אלכרים דלק  
2. נדה דלק  
3. גמילה תורקמן  
4. מוחמד דלק  
5. נגלה דלק  
6. אברהים דלק  
7. מראם דלק  
8. ריתאם לוטפי  
9. יוסף לוטפי

בקשת רשות ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, מיום 15.3.2023, בע"א 40573-11-21, שניתן על-ידי כבוד השופטים: י' שבח - סג"נ, י' אטדגי ו-ש' יעקובוביץ יעקובוביץ

בשם המבקשים: עו"ד ארז אסרף

בשם המשיבים: עו"ד אמיר בדראן

### החלטה

1. בקשת רשות לערער על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, מיום 15.3.2023, בע"א 40573-11-21 (השופטים י' שבח – סג"נ, י' אטדגי ו-ש' יעקובוביץ), שבגדרו התקבל ערעור המשיבים על פסק הדין של בית משפט השלום בתל אביב-יפו, מיום 5.7.2021, בת"א 865-01-18 (השופטת כ' האפט – סג"נ).

2. המבקשים הם בעלי הזכויות במבנה מגורים ביפו (להלן: הנכס), אשר נרכש על ידי מיכאל הס ז"ל ואביו. המבקשת 1, צילה הס, היא אלמנתו של מיכאל, ויתר המבקשים

הם יורשיו. המשיב 1, עבד אלכרים דלק, מתגורר בנכס עם בני משפחתו – הם יתר המשיבים לבקשה.

3. ביום 6.10.2019, הגישו המבקשים כתב תביעה מתוקן, לבית משפט השלום בתל אביב-יפו, שבו נטען כי הם הבעלים הרשומים והחוקיים של הנכס, וכי המשיבים השתלטו עליו, ללא הסכמתם, ללא חוזה כדין, ואף נמנעו מלשלם דמי שכירות. המשיבים טענו, מנגד, כי לדלק מעמד של דייר מוגן בנכס, בעקבות עסקה שבה רכש זכות זו מן הדייר המוגן הקודם – יוסף אבו-דיה. להוכחת טענתם, הביאו המשיבים הסכם לרכישת זכויות בנכס תמורת תשלום דמי מפתח, שנערך בין דלק לבין אבו-דיה, ביום 7.1.1980. מיכאל, בעליו של הנכס באותה עת, לא חתם על ההסכם; גם כל הסכמה כתובה אחרת, מטעמו, למהלך העברת הזכויות – אין בידי המשיבים. הללו הסתפקו, על כן, בעדותם של דלק ואבו-דיה, שלפיה מיכאל נתן הסכמת על-פה להעברת הזכויות.

4. בפסק הדין של בית משפט השלום נקבע, כי למשיבים אין זכויות מוגנות בנכס: "בהיעדר כל מסמך בכתב שיתמוך, ולו בראשית ראיה, בטענותיו של מר דלק לזכויות מוגנות בנכס, אין בידי אפוא לקבל את טענותיו בעניין זה, שלא הוכחו ברף הנדרש בהליך האזרחי. אין בעדות בעל-פה בלבד, כדי ליצור זכויות מוגנות, תוך פגיעה בזכות הקניין של בעלי הנכס". על כן, נקבע כי דלק ומשפחתו החזיקו, לכל היותר, "ברשות מכללא להחזיק בנכס. רשות זו לא הייתה אלא רשות חינום והיא פקעה, לכל המאוחר, בעת הגשת כתב התביעה המתוקן". נוכח התוצאה שאליה הגיע, קצב בית משפט השלום 180 יום לפינוי המשיבים מהנכס.

5. המשיבים הגישו ערעור על פסק הדין, לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו; הערעור התמקד בשאלה אם מכלול הראיות מוכיח כי דלק הוא דייר מוגן בנכס, אם לאו.

6. בית המשפט המחוזי בחן את מסכת הראיות, כפי שנפרשה בבית משפט השלום, והכריע כי יש בצבר הראיות, התומך בטענה כי דלק הוא דייר מוגן בנכס, כדי להטות את מאזן ההסתברויות לטובת המשיבים. צבר ראיות זה, כלל את ההסכם משנת 1980; את עדותו של אבו-דיה; את עדותו של דלק; את הימנעותו הממושכת של מיכאל מפעולה או מחאה, החל ממועד כניסתו של דלק לנכס בשנת 1981, ועד מועד פטירתו של מיכאל בשנת 1996; וכן את הימנעות יורשיו מנקיטת צעד כלשהו נגד דלק, מאז שנת 1996, ועד מועד הגשת התביעה על-ידם, בשנת 2018.

7. בית המשפט המחוזי ניתח את הראיות בהרחבה ובפירוט. צוין, כי עדותו של אבו-דיה היתה ברורה ומפורטת, נשמעה מהימנה, ואף נתמכה במסמכים שנכתבו על-ידי מיכאל, המשווים לעדות "נופך של אמינות". עוד הוסיף בית המשפט המחוזי וציין, כי

"לא לחינם בית [משפט השלום] לא הצביע על סתירה כלשהיא בין תצהירו [של אבו-דיה] לבין עדותו. גם ב"כ [המבקשים] לא הצביע על כל סתירה מהותית [...] כן לא נמצא כל מניע שהיה בכוחו להניע את אבו-דיה להעיד עדות שקר בבית המשפט". גם ביחס לעדותו של דלק צוין, כי היא היתה מפורטת, וכי לא נמצאה בה כל סתירה מהותית. לעומת זאת, הודגשו סתירות שנמצאו, על-פי בית המשפט המחוזי, בין עדותה של צילה לבין נקודת המוצא של בית משפט השלום, שלפיה אבו-דיה היה דייר מוגן בנכס – סתירות שהובילו את בית המשפט המחוזי למסקנה, כי אין ליתן אמון בעדותה של צילה.

8. אחר זאת, עבר בית המשפט המחוזי לדרון בסוגית נטל הראיה – האם הוטל על שכם הדייר הטוען לדיירות מוגנת, או שמא, לאחר שנות מגורים כה רבות בנכס, עבר הנטל לכתפי בעל הנכס, מבקש הפינוי. נקבע, כי בנסיבות המקרה, רבץ הנטל על מבקש הפינוי, ועל כל פנים, כי המשיבים הרימו את הנטל הנדרש במשפט האזרחי, וכי "גורסתם של [המשיבים], בדבר היותו של דלק דייר מוגן בנכס מתקבלת יותר על הדעת מגרסת [המבקשים] שהגדירה אותם כפולשים ומסיגי גבול". לפיכך, נפסק כי דלק הוא דייר מוגן בנכס; לצד זאת, הוסיף בית המשפט המחוזי והדגיש, כי "אין בקבלת הערעור על דרך ביטול צו הפינוי מחמת אי היות דלק פולש, כדי להכריע בזכויות אחרות של הצדדים, לרבות אלו הנובעות מאי תשלום דמי השכירות".

#### מכאן בקשת רשות הערעור שלפני.

9. בבקשה נטען, כי התערבות בית משפט זה נחוצה, הן על מנת למנוע עיוות דין, הן "מחמת שקביעות התרשמותו של בית המשפט המחוזי לגבי עדים שלא הופיעו בפניו חורגת מעניינם הפרטי של המבקשים דכאן" (ההדגשה במקור – נ' ס'). בהמשך לכך, טענתם העיקרית של המבקשים היא שגגה בית המשפט המחוזי, בהפיכתו את התוצאה שאליה הגיע בית משפט השלום, וזאת "תוך התערבות קיצונית בממצאי מהימנות". את דבריהם אלה משתיתים המבקשים על כך שבית משפט השלום, לאחר שקבע כי אין בעדות על-פה בלבד כדי ליצור זכויות מוגנות, הוסיף וקבע כי "הלכה למעשה, אף לא השתכנעתי מעדויותיהם של מר דלק ומר אבו דיה כי מר דלק אכן קיבל את הסכמתו של מר מיכאל הס להעברת זכויות הדיירות המוגנות". לשיטתם, מילים ספורות אלה, מקפלות בתוכן את הערכת המהימנות של בית משפט השלום – הערכה שלא היתה כל הצדקה לשינויה, על-ידי ערכאת הערעור. מעבר לכך, מצביעים המבקשים על שגגות רבות נוספות שנפלו, להשקפתם, בפסק הדין של בית המשפט המחוזי, בכללן: הטענה כי לאבו-דיה אין מניע להעיד עדות שקר; התבססותו על היותו של אבו-דיה לדייר מוגן כנקודת מוצא, למרות שבית משפט השלום הניח זאת רק מטעמי נוחות הדיון; הקביעה כי די בהחזקה ממושכת של המשיבים בנכס כדי להעביר את נטל ההוכחה לכתפי המבקשים, ועוד.

10. לאחר שעיינתי בבקשת הרשות לערער ובתשובה שניתנה לה, על נספחיהן, באתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה – להידחות. רוב-רובן של טענות המבקשים הן טענות ערעוריות מובהקות, בנככי עובדותיו של הסכסוך הקונקרטי. בהתאמה לכך, לא מצאתי בנסיבות המקרה שאלה עקרונית החורגת מעניינם של הצדדים; גם עיוות דין – אינו בנמצא.

11. אמנם כן, סיפור המקרה – סבוך, מעורר קושי; ההכרעה לגבי הצריכה בחירה בין גרסאות חלופיות עמומות, שאף אחת מהן אינה נקיה מספקות, ביחס למאורעות שהתרחשו בחלקם לפני למעלה מ-30 שנה. בכגון דא, ניצב בית המשפט לפני משוכה של ממש. יתכן גם שיש ממש בחלק מן הטענות שהפנו המבקשים כלפי פסק הדין המחוזי, ביחס לקביעה כי אין בנמצא אינטרס שהיה בכוחו להניע את אבו-דיה להעיד עדות שקר, או הסתירה הלכאורית שמצא בין עדותה של צילה לבין 'נקודת המוצא' שנקבעה בבית משפט השלום. בפרט נראה שיש ממש בטענות שהופנו כלפי קביעתו שלפיה פסיקת השלום לא נשענה על ממצאי מהימנות; ובדבר הימנעותו מבחינה מפורשת, של הטעמים שבהתקיימותם מוצדקת התערבותה של ערכאת הערעור בקביעות עובדה. ברם, גם אם לא יישם בית המשפט המחוזי את ההלכות בעניין מידת ההתערבות בממצאי עובדה ומהימנות, אשר הן מן המפורסמות (ע"א 1303/09 קדוש נ' בית החולים ביקור חולים, פ"ד ומהימנות, אשר הן מן המפורסמות (ע"א 8836/07 בלמורל השקעות בע"מ נ' כהן, פ"ד סג(3) 577 (3) 164, 186 (2012); ע"א 5468/17 אולקרגו לוג'יסטיק סרביס בע"מ נ' זילברברג (4.9.2017)).

12. על כל פנים, איני סבור שטמון באמור עיוות דין שנגרם למבקשים. זאת, מאחר שבשורה התחתונה, מקובלת עלי גישת בית המשפט המחוזי, שמצא לנכון להעדיף את גרסת דלק, בין היתר, על רקע ה"הימנעות מלנקוט בצעד כלשהו נגד דלק, הן של מיכאל המנוח והן של יורשיו, בתקופה שמאז שנת 1981 ועד לשנת 2018, תקופה חריגה לכל הדעות" – נתון אובייקטיבי, שאינו שנוי במחלוקת, ושממנו הוסק, כי "במאזן ההסתברויות עדיפה האפשרות שדלק רכש מאבו דיה, בהסכמת מיכאל, את הדיירות המוגנת בנכס – כפי עמדת דלק, על פני האפשרות האחרת לפיה תפס דלק חזקה בנכס כפולש – כפי עמדת [המבקשים]". משנמצא כי אין בטענות שהפנו המבקשים כלפי הנמקתו ודרך-הילוכו של בית המשפט המחוזי, כדי להביא לשינוי בתוצאתו הסופית של פסק הדין, שנתמכה גם בטעמים נוספים, הרי שאין בטענות אלה – אפילו היו מוצדקות – כדי ללמד על חשש לעיוות דין שנגרם למבקשים, ושמצדיק מתן רשות ערעור ב'גלגול שלישי' (ראו מני רבים: רע"א 4443/22 פרץ נ' שוחט, פסקה 19 (7.8.2022)).

בקשת רשות הערעור נדחית אפוא בזאת. למען הסר ספק אבהיר, כי אין בהכרעתי משום הבעת עמדה ביחס לזכויות אחרות של הצדדים.

הגם שנתבקשה תשובה מאת המשיבים, בהתחשב בנסיבות, איני עושה צו להוצאות.

ניתנה היום, ב' באב התשפ"ג (20.7.2023).

שׁוֹפֵט