



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 3744/20

לפני: כבוד השופט ע' גרוסקופף

המבקשת: י.ו. טירת הכרמל בע"מ

נגד

המשיבים: 1. מתנה חלבי
2. רשות מקרקעי ישראל
3. עיריית טירת הכרמל

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 25.3.2020 בת"א 59447-08-19 שניתנה על ידי כב' השופט גרשון גונטובניק

בשם המבקשת: עו"ד יעקב לאופר

החלטה

לפניי בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופט גרשון גונטובניק) בת"א 59447-08-19 מיום 25.3.2020, בגדרה נדחתה בקשתה של המבקשת לסילוק התובענה שהגיש נגדה המשיב 1 על הסף.

רקע והשתלשלות העניינים

1. המשיב 1, מר מתנה חלבי (להלן: "המשיב"), ניהל עסק של מכירת והתקנת דודי שמש, בנכס בטירת הכרמל, המצוי במתחם "גן אלי כהן" בעיר (להלן: "הנכס" ו-"המתחם", בהתאמה). במתחם פעלו עסקים שונים, ולמרות שפעילותם הייתה בלתי חוקית, נטען כי במשך שנים ארוכות אף גורם לא פעל להסדרת הפעילות במקום או לפינוי המתחם. יתרה מכך, המשיב טוען כי השימוש בנכס היה בהסכמת רשות מקרקעי ישראל (המשיבה 2. להלן: "רמ"י") ועיריית טירת הכרמל (המשיבה 3. להלן: "העירייה"), ובידיעתן.

2. ביום 25.9.2008 פורסמה תכנית בנין עיר (להלן: "תב"ע"), אשר חלה, בין היתר, על המתחם דנן, במטרה להקים בו מרכז מסחרי מסודר. לשם מימוש התכנית, נערך מכרז בו זכתה המבקשת, חברת י.ו. טירת הכרמל בע"מ (להלן: "החברה"). בהתאם לתנאי המכרז וחווה הפיתוח עליו חתמה החברה, עליה לדאוג לפינוי מחזיקי הנכסים במתחם.

3. המשיב לא התפנה, וביום 13.5.2013 הגישה החברה תביעה בסדר דין מקוצר לפינוי וסילוק ידו של המשיב מהנכס, בטענה שהלה מחזיק בנכס שלא כדין (ראו: תא"ק (שלום חדרה) 27476-05-13 י.ו. טירת הכרמל בע"מ נ' חלבי (2.3.2014)). בית משפט השלום קיבל את תביעת החברה והורה למשיב לפנות את הנכס. ערעור שהגיש המשיב על פסק הדין נדחה. יחד עם זאת, קבע בית המשפט המחוזי כי צו הפינוי אינו מונע מהמשיב להגיש תובענה בנימוק של הפרת הבטחה שלטונית או על יסוד נתונים אחרים המקימים לשיטתו עילת תביעה (ראו: ע"א (מחוזי חי') 22426-04-14 חלבי נ' י.ו. טירת כרמל בע"מ (30.6.2014)) (להלן: "ההליך הראשון").

4. ביני לביני, פתחה החברה במספר הליכים נגד בעלי עסקים אחרים במתחם, אשר בהמשך אוחדו להליך אחד, בטענה כי על בעלי העסקים לפנות את נכסיהם במתחם (ת"א (שלום חדרה) 4199-12-13 י.ו. טירת נ' השוק של בבאני בע"מ (24.2.2018)) (להלן: "ההליך השני"). יצוין כי המשיב לא היה צד לאותם הליכים.

5. בהמשך להחלטת בית המשפט המחוזי בהליך הראשון, ביום 16.3.2015 הגיש המשיב תובענה נגד החברה, העירייה ורמ"י, על סך של כ-2.7 מיליון ש"ח. לטענת המשיב, הוראות התב"ע, המכרז וחווה הפיתוח (להלן: "מסמכי היסוד") קובעות כי בעלי העסקים יקבלו פיצוי בגין פינוי מנכסיהם במתחם. משכך, העובדה שהוא פונה מהנכס ללא קבלת פיצוי מהווה הפרה של מסמכים אלו, והסבה לו נזק כספי. בנוסף, נטען להפרת הבטחה שלטונית של העירייה לפיה בעלי העסקים במתחם יקבלו פיצוי בתמורה לפינוי נכסיהם. כן טוען המשיב לביצוען של עוולות נוספות כלפיו (ראו: ת"א (מחוזי ת"א) 16204-03-15 חלבי נ' י.ו. טירת הכרמל בע"מ).

6. ביום 24.2.2018 ניתן פסק דין בהליך השני, במסגרתו קבע בית משפט השלום כי על פי הוראות מסמכי היסוד, החברה מחויבת לשלם פיצויים לבעלי העסקים כתנאי לפינויים מהמתחם. בעקבות זאת, טען המשיב כי קביעות בית משפט השלום מהוות השתק פלוגתא נגד החברה במסגרת התובענה שהגיש. בהמשך, נוכח הדמיון בין שני ההליכים, הוסכם לעכב את בירור התובענה בעניינו עד לסיום ההליכים נגד בעלי העסקים האחרים. ואולם, ביום 24.7.2020 התקבל ערעור החברה על פסק הדין של בית משפט

השלום. בית המשפט המחוזי קבע כי מסמכי היסוד אינם מקנים זכות לפיצויים, וכי אין לקשור בין פינוי בעלי העסקים, הוא ההליך שעומד לפניו, לבין פיצוי בעלי העסקים בגין הפינוי. משכך, נקבע כי על בעלי העסקים לפנות את המתחם, כאשר "נושא הפיצויים, ככל שמגיעים כאלה [לבעלי העסקים], צריך להתברר בתביעה לפיצויים שעל [בעלי העסקים] להגיש (ואשר למעשה כבר הוגשה), ובמסגרתה תיבדקנה כל הנסיבות הצריכות לשומת הפיצויים לגבי כל אחד" (ע"א (מחוזי חי') 20441-04-18 י.ו. טירת נ' השוק של בבאני בע"מ, פסקה 52 (24.7.2019)). בקשת רשות הערעור שהגישו בעלי העסקים לבית משפט זה – נדחתה (רע"א 6486/19 השוק של בבאני בע"מ נ' י.ו. טירת הכרמל בע"מ (6.10.2019)).

7. עם מתן פסק הדין בבית המשפט המחוזי במסגרת ההליך השני, פנה המשיב לבית המשפט קמא על מנת לקדם את הטיפול בתובענה שהגיש. לשלמות התמונה יצוין כי נוכח חלוף הזמן, נפתח לתיק מספר חדש שקושר למספר הקודם (ת"א (מחוזי ת"א) 59447-08-19 חלבי נ' י.ו. טירת הכרמל בע"מ).

8. ביום 5.1.2020 הגישה החברה בקשה לסילוק התובענה נגדה על הסף (להלן: "בקשת הסילוק"), בטענה שפסק הדין בהליך השני יוצר מעשה בית דין, ובטענה שהתנהלות המשיב במסגרת התובענה דנן יוצרת השתק שיפוטי.

לשלמות התמונה, יצוין כי ביום 22.1.2020 הגישה גם רמ"י בקשה לסילוק התובענה נגדה על הסף, המבוססת ברובה על נימוקים דומים לאלו שהעלתה החברה.

9. במסגרת תשובתו לבקשת הסילוק, טען המשיב כי לא חל בענייננו מעשה בית דין. באשר להליך הראשון, נטען כי בית המשפט הורה למשיב לפנות את הנכס, אך לא הכריע לעניין הפיצויים, וממילא הותר לו אפשרות להגיש תובענה נפרדת. בכל הנוגע להליך השני, נטען כי הוא לא היה צד להליך זה וממילא קביעותיו של בית המשפט המחוזי בהליך השני לעניין הפיצויים הן בגדר אמרות אגב. בנוסף, טען המשיב כי התובענה דנן מגלה עילות שלא נדונו במסגרת ההליך השני.

10. ביום 25.3.2020 דחה בית המשפט קמא את בקשת הסילוק של החברה, וקבע כי לא חל במקרה דנן השתק שיפוטי, שכן מלכתחילה סירב המשיב להחלת תוצאות ההליך השני בענייננו. כמו כן, נקבע כי לא חל בענייננו מעשה בית דין. בכל הנוגע להליך הראשון, נקבע כי בית המשפט לא הכריע בעניין זכותו של המשיב לקבל פיצויים בגין

פינויו מהנכס, ואף הותיר במפורש אפשרות למשיב להגיש תובענה נפרדת בעניין זה. באשר להליך השני, קבע בית המשפט קמא כי המשיב לא היה צד להליך זה, וכי לא קיימת קרבה משפטית בינו לבין בעלי העסקים האחרים שהיו צד להליך השני. יחד עם זאת, נקבע כי תוצאות ההליך השני משפיעות על התובענה דנן, במובן זה שהמשוכה הניצבת בפני המשיב להוכחת טענותיו היא גבוהה מאוד.

על החלטה זו הוגשה בקשת רשות הערעור שלפניי.

בקשת רשות הערעור

11. בבקשת רשות הערעור טוענת החברה כי החלטת בית המשפט קמא שגויה, וזאת ממספר טעמים: ראשית, שבה החברה על טענתה כי ההליך השני יצר מעשה בית דין, לאור זהות העילות והפלוגתאות בין ההליך השני לתובענה דנן, וכן הקרבה המשפטית ההדוקה בין המשיב לבין בעלי העסקים האחרים שפעלו במתחם. שנית, סבורה החברה כי פסק הדין בהליך השני הוא פסק דין "חפצא" אשר ממילא חל בכל התדיינות משפטית שהיא. שלישית, נטען כי בענייננו חל השתק שיפוטי. זאת, מכיוון שהמשיב טען להחלתו של השתק פלוגתא בתובענה על סמך פסק הדין של בית משפט השלום בהליך השני, שקבע כי על החברה לשלם לבעלי העסקים פיצויים. ואולם, משהתהפך פסק הדין בערעור, טען המשיב שלא חל השתק פלוגתא במקרה דנן. רביעית, נטען כי בית משפט קמא לא בחן את כלל השיקולים הרלוונטיים להכרעה בבקשת הסילוק, לרבות עמדת רמ"י לפיה דין התובענה להידחות על הסף; העדר אפשרות לקבל זכות קניינית בשטח ציבורי פתוח, כדוגמת המתחם, רק נוכח שתיקת הרשויות; והקביעה שהמשיב הוא פולש למקרקעין. חמישית, נטען כי חלה בענייננו הדוקטרינה של "עניין שהוכרע במשפט", מכיוון שמסמכי היסוד הם מסמכים מינהליים, שנועדו להסדיר את פינוי המתחם כלפי כלל בעלי העסקים, ובכלל זאת המשיב. לבסוף, סבורה החברה כי דחיית בקשת הסילוק תוביל להשחתת זמן שיפוטי יקר, ועלולה להוביל להכרעות סותרות ביחס לפינוי המתחם.

דיון והכרעה

12. לאחר עיון בבקשת רשות הערעור על נספחיה, הגעתי למסקנה כי דינה להידחות ללא צורך בתגובה.

13. כידוע, סילוק תובענה על הסף הוא סעד חריג וקיצוני המביא לדחייתה או למחיקתה של תובענה טרם התבררה לגופה. משכך, לא בנקל תתערב ערכאת הערעור בהחלטות שעניינן דחיית בקשה לסילוק על הסף, שמשמעותן היא המשך בירור ההליך לגופו. התערבות בהחלטות כגון דא תהא במקרים חריגים בלבד, כאשר נפלה טעות מהותית או אם ישנו חשש ממשי לניהול הליך סרק אשר כרוך בהשקעת משאבים רבים (ראו: רע"א 8552/16 איתי פיננסיס א.א. השקעות בע"מ נ' יחזקאל, פסקה 6 והאסמכתאות המובאות שם (10.1.2017); רע"א 3910/19 ש.ח. פארק פיתוח וגינון (1986) בע"מ נ' עיריית מעלות מ.י, פסקה 5 (10.7.2019)). סבורני כי המקרה דנן אינו נמנה עם המקרים החריגים שמצדיקים התערבות של ערכאת הערעור.

14. בהתאם לכלל של "מעשה בית דין", משניתנה לבעל דין ההזדמנות להביא את כל ראיותיו ולהשמיע את כל טענותיו לפני בית המשפט, "משתיקים אותו כאשר הוא מבקש לחזור ולהתדיין בענין בו נפסק במשפט הראשון" (ראו: ע"א 718/75 עמרם נ' סקורניק, פ"ד לא(1) 29, 35 (1976); ע"א 9551/04 אספן בניה ופיתוח בע"מ נ' מדינת ישראל, פסקה 13 (12.10.2009)). כלל זה נועד למנוע הטרדה של בעלי דין ומערכת בתי המשפט בהתדיינות חוזרות ונשנות באותו עניין (ראו: ע"א 253/84 ספיר נ' ספיר, פ"ד מב(3) 14, 19 (1988); ע"א 5610/93 זלסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון, פ"ד נא(1) 68, 97 (1997); נינה זלצמן מעשה בית דין בהליך אזרחי 13-14 (1991) (להלן: "זלצמן")). ברם, אם במסגרת התובענה הראשונה לא ניתנה לתובע הזדמנות מלאה למיצוי טענותיו, שלא באשמתו, נסוגות התכליות העומדות בבסיס הכלל של מעשה בית דין מפני שיקולי צדק, כך שהתובע לא יהא כבול לתוצאות ההתדיינות הקודמת (ראו: זלצמן, עמ' 16-17).

15. במקרה דנן, בחינת פסקי הדין בהליך הראשון ובהליך השני מובילה למסקנה שלא ניתנה למשיב הזדמנות הולמת למיצוי טענותיו נגד החברה, וכי לא נפל פגם בהחלטת בית המשפט קמא. באשר להליך הראשון, הליך זה עסק בפינויו של המשיב מהנכס בעוד טענות המשיב בעניין קבלת פיצויים לא נדונו לגופן, וממילא לא הוכרעו. יתרה מכך, בית המשפט קבע כי המשיב רשאי להגיש תובענה עצמאית בכל הנוגע לסוגיית הפיצויים, ובעקבות זו הוגשה התובענה דנן. משכך, ברי כי אין בהליך זה כדי לחסום את המשיב למצות את טענותיו לעניין קבלת סעדים כספיים בגין פינויו מהמתחם. אשר להליך השני, כידוע, אחד התנאים להחלת מעשה בית דין הוא זהות בין הצדדים להליכים המשפטיים. הפסיקה אומנם הגמישה דרישה זו, כך שהכירה בהתגבשות התנאי מקום בו הוכחה קרבה משפטית המייצרת זהות אינטרסים (ראו: רע"א 6830/00 ברנוביץ

נ' תאומים, פ"ד נז(5) 691, 707-708 (2003); ע"א 9647/05 פוליבה בע"מ נ' מדינת ישראל אגף המכס ומע"מ ומשרד המסחר, פסקה 33 (22.7.2007)). ואולם, לא מצאתי כי זה המקרה שלפנינו. בין המשיב לבעלי העסקים האחרים לא מתקיימת קרבה משפטית, באופן המאפשר לקבוע כי ניתן למשיב יומו בבית המשפט. שכן, בעלי העסקים שהיו צד להליך השני לא ייצגו, ולא התיימרו לייצג, את האינטרסים של כלל בעלי העסקים במתחם.

16. זאת ועוד, ההליך בין החברה למשיב נפתח ביום 16.3.2015, שעה שההליך השני היה עדיין בשלבים מוקדמים (איחוד התובענות בהליך השני נעשה מכוח החלטה שניתנה ביום 1.7.2015). במצב דברים זה, לא הייתה לכאורה מניעה לצרף בהסכמה גם את ההתדיינות בין החברה למשיב להליך השני. משלא נעשה הדבר, אלא כל שהוסכם הוא על עיכוב הדיון עד להכרעה בהליך השני, אין מקום לשלול מהמשיב את יומו בבית המשפט על בסיס התדיינות שלא היה צד לה.

17. עוד אציין כי לא מצאתי שחל בענייננו השתק שיפוטי. אכן, המשיב סמך את ידיו על רכיב מתן הפיצויים לבעלי עסקים בפסק דינו של בית משפט השלום במסגרת ההליך השני, בטרם נהפך לחלוט. ואולם, משהתהפך פסק הדין בבית המשפט המחוזי, ונקבע כי בעלי העסקים במתחם אינם זכאים לקבל פיצויים מכוח מסמכי היסוד, יכול המשיב, שלא היה צד להליך השני, לשנות את עמדתו המשפטית מבלי שהדבר ייחשב כחוסר תום לב דיוני המצדיק דחייה על הסף של התובענה (והשוו: ע"א 9984/04 חקשוורי נ' בובליל, פסקה 13 לדעת הרוב של השופט (כתוארו אז) אשר גרוניס (9.6.2010); ע"א 9287/07 דנוך נ' ד"ר נגר, פסקה 12 (1.3.2011)).

18. טוף דבר: בקשת רשות הערעור נדחית איפוא. משלא נתבקשו תגובות, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, ט' באב התש"ף (30.7.2020).

ש ו פ ט