



בס"ד, ח' שבט תשפ"ג

30 ינואר 2023

תיק מס' 83043

## החלטה

לבין

**המשיבה**

עמותה המשכירה מבנה

בעניין שבין

**המבקשת**

עמותה השוכרת מבנה

### א. רקע עובדתי

המבקשת (להלן: "המבקשת") היא עמותה ללא מטרת רווח, הפעילה מרכז (להלן, "המרכז") המעניק שירותים לקהילה. העמותה שוכרת במשך שנים רבות את חלק מבנה, להלן, "המבנה", מהמשיבה (להלן: "המשיבה") חוזה השכירות האחרון בין הצדדים נחתם בתאריך 1.1.2012 והוא הסתיים בתאריך 2.10.2012. המשיבה המשיכה לשכור את המבנה ללא חוזה שכירות כתוב.

בתאריך 27.5.2022 פנתה המשיבה למבקשת והודיעה כי המשיבה צריכה את הנכס לצורך הפעלת מדרשה, והיא מבקשת ממנה לפנות את המבנה. המבקשת התנגדה לדרישת הפינוי בטענה כי עליה למצוא מקום חלופי ולקבל לאישור חדש למבנה ממשד הבריאות. הליך האישור וההתאמות של המבנה החדש עשויים לארוך חודשים ארוכים. בשל כך, הסבירה, סיום שכירות בהיעדר מקום חלופי מאושר, יוביל להפסקת פעילותה של המבקשת, אובדן פרנסתן של 15 עובדות ונזק בלתי הפיך להתפתחותם ובריאותם של המטופלים.

היו נסיונות של שני הצדדים למציאת פיתרון מוסכם באופן שיאפשר את פעילות המבקשת עד למציאת מקום חלופי מותאם ומאושר. ניסיונות אלו לא צלחו והמשיבה החלה בעבודות שיפוץ במושכר.

עקב הפעולות שבוצעו במושכר על ידי המשיבה פנתה המבקשת לבימ"ש השלום בירושלים, בדיון שנערך הצדדים הגיעו להסכמות הבאות:

//הושמט//



## ב. בקשה לצו מניעה

בתאריך א' שבט תשפ"ג הגישה המבקשת בקשה למתן צו מניעה, בבקשתה הסעדים המבוקשים הם:

בית הדין הנכבד מתבקש להורות על מתן צו מניעה נגד המשיבה, כך שהמשיבה ו'או מי מטעמה לא יוכלו להיכנס למושכר ו/או לצע בו כל פעולה ו/או למנוע כל זכות או שירות חיוניים אחרים לפעולתה של המבקשת בשטח המושכר לה...

כמו כן, בית הדין מתבקש להורות למשיבה לקיים את הסכמות הצדדים ולחתום על פניה משותפת למשרד הבריאות בשאלה אם וכיצב ניתן שהצדדים חלקו את המושכר.

המבקשת טוענת כי המשיבה הפרה את הוראות בית המשפט בנוגע להסכמות שהושגו בין הצדדים, המשיבה לא ביצעה את פעולות הבינוי עליהם סוכם בהתאם ללוח הזמנים, ובניגוד לסיכום לא ביצעה פניה משותפת למשרד הבריאות בנוגע לאפשרות של הפעלת המרכז יחד עם המדרשה עד למציאת מקום חלופי להפעלת המרכז.

בנוסף בתאריך 19.1.2023 הכניסה המשיבה שולחנות כבדים וכסאות והעמידה אותם במרכז חדר הטיפולים במבנה.

המבקשת טוענת כי אם לא יינתן צו מניעה, פעילות המרכז עלולה להיפסק וכתוצאה מכך ייגרמו למבקשת נזקים כבדים – רשיונה ממשרד הבריאות עלול להישלל, עובדי המרכז עלולים להיות מפוטרם, תושבי המקום שמקבלים טיפולים במרכז לא יקבלו מענה מתאים, והמרכז עלול להיות חשוף לתביעות משפטיות מצדדים שלישיים.

בהינתן העובדה שייתכן ויש ממש בטענותיה של המבקשת ובאם לא יעותרו לבקשה למתן צו מניעה זמני, ובצירוף העובדה שהמבקשת פעלה בתום לב יש להיענות לצו המניעה עד לקיום דיון במחלוקת שבין הצדדים

## ג. טענות המשיבה

המשיבה בקשה לדחות את הבקשה ולחייב את המבקשת בהוצאות.

המשיבה טוענת כי אין חולק כי היא הבעלים של המבנה, חוזה השכירות הסתיים ופעילות המבקשת במבנה הופסקה כחודש לאחר סוכות.

המשיבה הגיעה לפני משורת הדין להסכמות עם המבקשת בבית המשפט, אולם המבקשת הכשילה את כל הנסיונות למציאת פתרון זמני לשימוש משותף במבנה.

ביחס לטענות המבקשת בנוגע להסכמה בבית המשפט טוענת המשיבה כי לא סוכם על פניה משותפת למשרד הבריאות לקבלת אישור לשימוש משותף אלא על קיום פעילות משותפת במבנה **בהתאם להנחיות משרד הבריאות**. המבקשת לא הציגה את הנחיות משרד הבריאות או את התנאים של הרישיון לקיום פעילות במבנה למרות בקשותיה החוזרות של המשיבה. בהיעדר שיתוף פעולה מצד

### עמוד 2 מתוך 4



המבקשת פעלה המשיבה לבחון את הנחיות משרד הבריאות לשימוש משותף במבנה ועולה מהם כי אין מניעה לשימוש משותף במבנה במידה והחומר הרפואי החסוי נשמר בצורה נאותה.

בנוסף טוענת המשיבה כי לא ייגרם כל נזק למבקשת אם לא יינתן צו מניעה שכן המבקשת לא הוכיחה כי ייגרם נזק באם ייעשה שיתוף משותף במבנה, בנוסף המבקשת פעלה בחוסר תום תוך הסתרת עובדות מבית המשפט ובית הדין.

#### ד. דיון והכרעה

בפסק דין ארץ חמדה גזית 76044 נמנו שלושה תנאים למתן צו מניעה (לדיון נרחב בסוגיה זו ראו: הרב יובל חסיד, "צו מניעה ועיקול נכסים", משפטי ארץ ה: בית הדין לממונות, עמ' 157-173):

1. אינדיקציות לכך שיש ממש בתביעה.

2. ראיה לכך שללא הוצאת הצו ייגרם נזק למבקש הצו.

3. תום הלב של הצדדים.

במקרה זה, הצדדים הגיעו להסכמות בבית המשפט על אופן השימוש במבנה, הסכמות אלו מחייבות את הצדדים גם בדיון תורה, ההסכמות כללו:

1. הסכמה מצד המבקשת להמשך עבודות השיפוץ במבנה מטעם המשיבה.

2. שיתוף פעולה מול משרד הבריאות לקבלת הנחיות לפעילות משותפת של שני הצדדים במבנה.

3. לאחר ביצוע הפעולות המתוארות בהסכמות נקבע בהחלטה: "המבקשת תוכל לשוב לפעילות במושכר לאחר סיום השיפוץ וכן גם המשיבה, ובלבד שזה נעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות".

המבקשת טוענת כי המשיבה לא עמדה בתנאי השני של ההסכמות ולכן היא מבקשת לקבל צו מניעה שאוסר על המשיבה לעשות כל שימוש במבנה. לעומת זאת, טוענת המשיבה כי היא עמדה בהסכמות ובכוונה נכתב בהחלטת בית המשפט שלא מדובר בפניה לקבלת אישור אלא בפניה לקבלת הנחיות שהמבקשת הכשילה את ביצועה.

דין בקשת צו המניעה להידחות, ממספר סיבות:

1. המבקשת בבקשתה חורגת במידה משמעותית מההסכמה לשימוש במבנה אליו הגיעו הצדדים בבית המשפט. המשיבה הסכימה לשימוש משותף במבנה, לא היתה הסכמה מצידה להימנע משימוש במבנה.

2. המשיבה שלחה התכתבות עניפה בין הצדדים מהם עולה כי המשיבה בקשה לקבל את הנחיות משרד הבריאות ואת רשיון הפעלה מהמבקשת, אולם בקשותיה לא נענו. בהינתן כך, נראה שהמבקשת לא פעלה בתום לב, ואין לה להלין אלא על עצמה.

#### עמוד 3 מתוך 4



3. גם אם המשיבה לא עמדה בתנאי של פניה משותפת למשרד הבריאות כטענת המבקשת, אין בכך די כדי לשלול מהמשיבה את זכות השימוש במבנה. כיוון שהיה מוטל על המבקשת לפנות בעצמה למשרד הבריאות, ולפרט אילו דרישות משרד הבריאות דורש מהצדדים להפעלה משותפת של המבנה.

#### ה. החלטה

1. על המבקשת ועל המשיבה לקיים את ההסכמות שהתקבלו בבית המשפט עד להכרעה של בית הדין בעניינם, ובכלל זה, שני הצדדים יעשו שימוש משותף במבנה, השימוש של המשיבה במבנה יעשה באופן שיאפשר את הפעילות השוטפת של המבקשת.
2. בקשה לצו מניעה נדחית.
3. החלטה בנוגע להוצאת על הליך ביניים זה תינתן בפסק הדין הסופי.
4. ניתן לערער על החלטה בתוך שבעה ימים מהתאריך הנקוב עליה.

---

הרב דניאל לונצר, אב"ד