



בס"ד, ב' באדר תשפ"ג
23 בפברואר 2023
תיקים מס' 82127-82131

החלטה

לבין	בעניין שבין
התובעת-המשיבה	הנתבעים-המבקשים
אגודה שיתופית	תושבים

א. רקע עובדתי

המשיבה (להלן: "המשיבה") היא אגודה שיתופית המנהלת את היישוב *** (להלן: "היישוב"). בשנת 2010 חתם כל אחד מהמבקשים המנויים בכותרת החלטה (להלן: "המבקשים") על הסכם. עניינו של הסכם זה הוא, הקצאת מגרש לבניה ביישוב, ואישור לקבלת זכויות של "בר רשות" מההסתדרות הציונית העולמית (להלן: "ההסכם").

מסיבות שונות הבניה במגרשים התעכבה במשך זמן רב. בשנת 2016 הצדדים החלו בהליך בוררות בבית הדין לממונות א', בו ניתן צו מניעה זמני להפסקת עבודות על ידי המשיבה. הצדדים הפסיקו את ההליך בבית הדין א' לאחר שהגיעו להסכמות בפגישה מתאריך 5.12.16. למרות ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים המגרשים עדיין עומדים בשממונם.

המשיבה פנתה לבית הדין ארץ חמדה גזית על מנת שיוורה על בטלות ההסכמים עם המבקשים, כדי שיתאפשר לה לשווק את המגרשים לצדדים שלישיים, או לחילופין שביית הדין יורה על מתווה אחר בו המגרשים ישמשו למטרתם, ויהוו מקום מגורים למשפחות שמבקשות לקבוע את עתידן ביישוב.

בתגובה לתביעה, המבקשים ביקשו מבית הדין שיוורה על כך שההסכמים תקפים, וכי המשיבה תפעל לאלתר להעברת בר רשות על שם המשיבים. בכתב הגנה פורטו בקשות נוספות. בנוסף הגישו המבקשים תביעה נגדית על סך 2,400,000 ₪.

ב. בקשה לצו מניעה

בתאריך כ"ה שבט תשפ"ג (16.2.23) הגישו המבקשים בקשה לצו מניעה במעמד צד אחד, האוסר על המשיבה להיכנס למגרשי המבקשים ולשטח הציבורי הסמוך להם; וכן, לאסור על המשיבה לעשות עבודות פיתוח במגרשים או לצורך המגרשים, בין בעצמה ובין באמצעות צד ג'. לטענת המבקשים יש צורך בהוצאות צו מניעה זה, משום שקבלן מטעם המשיבה עלה המגרשים ועל השטח הציבורי הסמוך להם, וגידר אותם במטרה לעשות עבודות פיתוח בהם או לצורכם.

עמוד 1 מתוך 4



המבקשים הודיעו למשיבה ולבית הדין, כי כל העבודות שיבוצעו במקום על ידי המשיבה או על ידי צד ג' מטעמה, מבוצעות חרף ההתנגדות התקיפה של המבקשים, וכי המבקשים לא ישאו בשום תשלום בגין עבודות אלו. עוד הודיעו המבקשים, כי עבודות שיבוצעו במקום עלולות לטשטש ראיות לגבי היקף העבודות שביצעו המבקשים בעבר במגרשים ובשטח הציבורי הסמוך להם. נזק ראיתי זה שנגרם על ידי המשיבה או מי מטעמה, יעמוד לחובת המשיבה.

לטענת המבקשים הם הוכיחו זכות לכאורה, ואם בית הדין לא יורה על מתן צו מניעה הדבר יכביד על ביצוע פסק הדין.

לאחר בחינת הבקשה על ידי אב"ד, הרב דניאל לונצר, הוחלט שאין ליתן צו במעמד צד אחד, אלא יש להעביר את הבקשה לתגובת המשיבה.

ג. טענות המשיבה

המשיבה בקשה לדחות את הבקשה ולחייב את המבקשת בהוצאות.

המשיבה טוענת כי אין כל כוונה לעשות עבודה במגרשים נשוא הבקשה. בנוסף, המשיבה דוחה על הסף את הבקשה להמנע מעבודות בשטח הציבורי הסמוך למגרשים, שכן גם אם עומדת למבקשים זכות לכאורה, זכות זו היא אך ורק בשטח המגרשים ולא בשטחים הציבוריים.

עצירת העבודות סביב מגרשים אלו תגרום לעצירת עבודות הפיתוח בכל השכונה, לכן המשיבה מבקשת להמשיך בעבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים.

עוד כתבה המשיבה "למען הזהירות יאמר כי עבודות הפיתוח הכלליות כוללות עבודות נקודתיות בגבולות המגרשים. לא ניתן לבצע מדרכות לדרך הציבורית מבלי לבצע את קירות התמך של המגרשים. בכניסה לחניית ובכניסות למגרשים יבוצע דיקור בלבד".

כמו כן, לטענת המשיבה לא ייגרם כל נזק למבקשים אם לא יינתן צו מניעה, שכן המבקשים לא הוכיחו שייגרם נזק באם יעשה 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.

ליבת המחלוקת בין הצדדים בהליך המרכזי היא לגבי מעמד המבקשים במגרשים שעליהם נחתמו ההסכמים. המשיבה כתבה כי היא אינה מתכננת לעשות כל עבודות במגרשים אלו. **הסכמה זו של**

עמוד 2 מתוך 4

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem

580120780 'ע"ר מס' 580120780 Tel 02-5371485 Fax 02-5379626 www.erezhemdah.org

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



המשיבה מקבלת תוקף של החלטה, ועד לבירור התביעה חל איסור על המשיבה או מי מטעמה לבצע עבודות במגרשים נשוא התביעה – הלא הם מגרשים 657, 658, 659, 660, 661.

לגבי העבודות בשטחים הציבוריים:

מעיון בכתבי התביעה וההגנה ובחומרים הרבים שנשלחו על ידי הצדדים עולה, כי קביעת זהות הקבלן ועלויות הפיתוח היו אבן נגף משמעותית בהגעה להסכמה בין הצדדים. ואכן, חלק מכתב ההגנה של המבקשים בהליך דנן עוסק במחלוקת מי יהיה הקבלן המבצע.

בהסכם הקצאת מגרש על ידי המשיבה נכתבו הדברים הבאים:

6.א. ידוע לצדדים כי התשתיות והפיתוח הציבורי של הפרוייקט לבוצעו על ידי קבלן שייבחר ע"י האגודה ובהתאם לקריטריונים של האגודה ושל המועצה, ואולם, ההתקשרות לביצוע התשתיות והפיתוח האזורי תעשה בחוזה שייחתם ישירות בין המתיישב והקבלן, ולאגודה לא תהא כל אחריות לטיב העבודה ולתוצאות הנובעות ממנה.

6.ב. התכנון והביצוע של התשתיות והפיתוח הציבורי ימומן ע"י המתיישב.

6.ג. האגודה תודיע בהקדם האפשרי למתיישב מהי העלות המשוערת של התשתיות והפיתוח האמורים כולל מימון תכנון, פיקוח והוצאות משפטיות, ואולם הסכום הסופי ייקבע בהתאם לעלויות אשר ייקבעו בחוזה שייחתם כאמור ישירות בין הקבלן למתיישב וסכום זה הוא אשר יהיה הקובע.

המשיבה טענה כי מסעיף 6.א. עולה כי היא זו שבחרת את הקבלן המבצע שיכין את התשתיות והפיתוח הציבורי למגרשים.

בכתב ההגנה המבקשים טענו לזכויות שונות שיש להם בבחירת הקבלן המבצע, וכי חלק מסעיפי ההסכם אינם תקפים. לכן לטעמם אם יבוצעו עבודות פיתוח בשטחים ציבוריים הדבר יפגע בזכויותיהם.

דין: כאמור, אחד התנאים המרכזיים להוצאת צו מניעה הוא "ראיה שללא הוצאת הצו ייגרם נזק למבקש". בענייננו מדובר בעבודות פיתוח בשטחים ציבוריים שאינם שייכים למבקשים. מה עשויות להיות ההשלכות להמשך העבודות ע"י הקבלן מטעם המשיבה, והם יש בכך נזק למבקשים? על שאלה זו יש להשיב מתוך הנחה שטענות המבקשים בהליך המרכזי ימצאו צודקות – ראשית שההסכם עם המבקשים אינו בטל; ושנית, שעומדת להם זכות לקבל החלטות באשר לבחירת הקבלן המבצע. על בסיס הנחות אלו יש לבחון מהו הנזק שעלול להיגרם למבקשים.

נבחר כי למבקשים אין להם כל זכות קניינית בשטחים הציבוריים, הם אינם יכולים למנוע את המשיבה מלפעול בשטחים אלו מכח דיני הקניין. טענתם יכולה להיות מבוססת על זכויות חוזיות בנוגע לבחירת הקבלן המבצע ולאופן ההתקשרות עמו.

להבנתנו, אם לא יינתן צו מניעה והעבודות ימשכו כסדרם, אזי אכן יתברר שהזכויות החוזיות של המבקשים נפגעו. אולם הפגיעה בזכויות אלו היא פגיעה כספית – למשל עלויות פיתוח גבוהות

עמוד 3 מתוך 4



יותר מאילו בחרו בקבלן בעצמם. לא צפוי שלבחירת הקבלן המבצע בשטחים הציבוריים ע"י המשיבה יהיו השלכות בלתי הפיכות.

במידה ועבודות הפיתוח בשטח יהיו כבר מעשה עשוי, בית הדין יבחן את אופן ההתקשרות מול הקבלן המבצע, את היקף העבודות שהוא ביצע, ואת העלויות הנטענות. בהתאם לבחינה זו בית הדין עשוי שלא לחייב את המבקשים בכל עלויות הפיתוח הנטענות על ידי המשיבה.

ה. החלטה

1. בהסכמת הצדדים, חל איסור על המשיבה או מי מטעמה לבצע עבודות במגרשים נשוא בקשה זו – מגרשים מס' *** – למעט עבודות שיפורטו בסעיף הבא.
2. המשיבה או מי מטעמה רשאים לבצע עבודות בשטחים הציבוריים הסמוכים למגרשים, הרשאה זו כוללת ביצוע קירות תמך למגרשים ודיקור בכניסה לחניות ולמגרשים.
3. המשיבה תישא באחריות המליאה לכל נזק שייגרם למבקשים כתוצאה מעבודות אלו.
4. המשיבה מודעת לכך שייתכן ובית הדין לא יחייב באופן מלא את המבקשים על עבודות כנ"ל שיבוצעו על ידה או על ידי מי מטעמה.
5. החלטה בנוגע להוצאות המשפטיות על הליך ביניים זה תינתן בפסק הדין הסופי.
6. ניתן לערער על ההחלטה בתוך שבעה ימים מהתאריך הנקוב עליה.

ההחלטה ניתנה בב' באדר תשפ"ג, 23 בפברואר 2023

הרב יאיר וסרטייל

הרב דניאל לונצר, אב"ד

הרב אריאל שטראוס