

## בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 35028-06-20 אנקר ואח' נ' אגודה שיתופית בית לחם הגלילית

### מספר בקשה: 1

לפני כבוד השופט יונתן אברהם

המבקשים

1. גבי אנקר

2. עדינה אנקר

ע"י ב"כ עו"ד שגית אבנרי

נ ג ד

אגודה שיתופית בית לחם הגלילית

המשיבה

ע"י ב"כ עו"ד חיים פרוכטר

חקיקה שאוזכרה:

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 86 \(ד, 109 א, 197](#)

[חוק הבוררות, תשכ"ח-1968: סע' 16](#)

### החלטה

בפניי בקשה למתן צו מניעה זמני שיאסור על המשיבה למשוך תוכנית מספר 254-0333641 להסדרת גבולות בין חלקות 53 ו-54 בגוש 11376 אשר הופקדה על ידה ובשמה בועדה המקומית יזרעאלים (להלן: "התוכנית השנייה"), כאשר עניינה הסדרת הגבול שבין משק משפחת המבקשים למשק שכניהם, משפחת פיפר.

רקע

1. עובר לשנת 2011 הגישה המשיבה תוכנית דומה לתוכנית הנ"ל להסדרת גבולות בין כלל הנחלות במושב בית לחם הגלילית (להלן: "המושב"). תוכנית זו תיקרא להלן "התוכנית הראשונה" (תוכנית מק/יז/5/2293).  
התוכנית הראשונה אושרה ביום 03/05/11, לגבי כלל הנחלות במושב **למעט לגבי הגבול בין נחלת המבקשים לנחלת משפחת פיפר, שכניהם** (אשר התנגדו שניהם לאותה תוכנית).
2. לימים, יזמה והגישה המשיבה את התוכנית השנייה הנ"ל שעניינה הסדרת הגבול בין נחלת המבקשים לנחלת משפחת פיפר.  
התוכנית השנייה הוגשה בשנת 2016. במסגרת הדיון באותה תוכנית, החליטה ועדת התכנון הנ"ל כי התוכנית תופקד בכפוף למילוי תנאים שונים ובין היתר בכפוף לחתימה על כתב שיפוי למקרה ותוגש תביעה כנגד הועדה לפי **סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה**.
3. חתימת כתב השיפוי הנ"ל, עומדת במוקד הסכסוך נשוא התובענה דנן.
4. אציין כי בעניין התוכנית השנייה, הוגשה כבר על ידי המבקשים תובענה קודמת ביום 24/02/20, במסגרת תיק 59041/02/20 וכן הוגשה בקשה לצו מניעה, במסגרתה **הוזכר הסכסוך בין משפחת פיפר למבקשים**.  
בהחלטה שניתנה בתובענה הקודמת באשר לבקשה **לצו מניעה במעמד צד אחד**, נקבע שיש להמציא את הבקשה גם למשפחת פיפר שלא צורפה כמשיבה לאותה בקשה בהיותה צד נדרש. כמו כן נקבע מועד לדיון בבקשה ליום 26/02/20. טרם הגיע המועד הנ"ל, הוגשה על ידי התובעים שם, בקשה למשוך את התובענה ולמחוק את הבקשה בנימוק כי הגיעו להבנות עם המשיבה.
5. אין חולק על כך, כי בין הצדדים דנן נתגלעה מחלוקת באשר לחתימה על כתב השיפוי, שכן, **המשיבה דרשה כתנאי לחתימתה על כתב השיפוי הנ"ל, שהמבקשים יחתמו כלפיה "גב אל גב" על כתב שיפוי בנוסח דומה**. המבקשים סירבו.
6. אין גם חולק כי המבקשים פנו ביום 08/01/20 **לועדת הבוררות** בהסדרות, בהתאם לתקנון האגודה בתביעה לחייב את המשיבה לחתום על כתב השיפוי הנ"ל ולהמשיך בהליכי התוכנית ואישורה.  
לאחר הגשת תביעת הבוררות הנ"ל ועקב מחלת המבקש 1, פנו המבקשים לועדת הבוררות בהסדרות וביקשו להקפיא את כל הליכי הבוררות, זאת לאחר שהמשיבה השיבה לתביעת הבוררות הנ"ל בטענה כי לועדת הבוררות אין סמכות לדון בה, ומבלי שהמבקשים השיבו לטענת סמכות זו. לפי בקשתם הוקפאו הליכי הבוררות ע"י ועדת השיפוט.

7. ביום 23/06/20 הוגשה התובענה דנן, יחד עימה הוגשה בקשה דחופה למתן צו מניעה זמני (בה לא הזכר כי בתובענה קודמת נדרשה המצאת הבקשה למשפחת פיפר), שבעקבותיה ניתן צו מניעה זמני האוסר על המשיבה למשוך את התוכנית הנ"ל. דיון במעמד הצדדים נקבע להיום 04/08/20.

### טענות המבקשים

8. לטענת המבקשים ביום 03/09/07 אישרה האסיפה הכללית של המשיבה את הסדרת כלל הגבולות במושב בית לחם הגלילית וכן הכנת תוכנית לצרכי רישום בטאבו (צורף פרוטוקול האסיפה כנספח א' לבקשה). כמו כן הוגשה התוכנית הראשונה ואושרה למעט תיקון הגבול בין המבקשים למשפחת פיפר. במצב שנוצר לאחר אישור התוכנית הראשונה, נגרעו מנחלת המבקשים כ- 2 מטר לכל אורכה בגבול עם שכניהם האחרים (לא משפחת פיפר) ואילו לפי התוכנית שאושרה, לנחלת משפחת פיפר נוספו 2 מטר לכל אורכה מנחלת שכניהם האחרים (לא המבקשים).

9. לטענת המבקשים, הבטיחה להם המשיבה לתקן את הגבול כדי לתקן העיוות הנ"ל במסמכים שונים ובין היתר מכתב מיום 13/03/14 שנשלח למבקשים, במסגרתו אישרה המשיבה שהיא החליטה להכין תוכנית להסדרת הגבול בין הנחלות התואמת את ההצעה המקורית של המושב. במכתב נוסף מיום 30/11/14 כתב ועד המושב למבקשים ולמשפחת פיפר, כי בסיכום פגישה עם ראש המועצה, התבקש המושב להתחיל בהליך שינוי הגבול בין שתי המשפחות הנ"ל, באופן שהוא יוזה 1.9 מטר אל תוך נחלת משפחת פיפר. במכתב נוסף מיום 09/02/15 כתבה המשיבה כי היא פועלת לתיקון הגבול בין הנחלות הנ"ל וכמו כן גם במכתבים מהמועדים 15/02/15, 03/02/16 ו- 26/03/16 (צורפו כנספחים ד'-י לבקשה).

10. אכן הוגשה התוכנית השנייה, אולם תנאי להפקדתה היה חתימת כתב שיפוי ועל כך מסרבת המשיבה לחתום.

11. לטענת המבקשים, אי מתן הצו עלול לפגוע פגיעה קריטית וחמורה בהם, שכן, משמעות הדבר היא מחיקת התוכנית להסדרת הגבולות בינם לבין משפחת פיפר אשר יהיה בה כדי לסכל את מימוש פסק הדין בתובענה העיקרית שהוגשה וגם לקפח את המבקשים לעומת יתר חברי האגודה שעניינם הוסדר.

12. לטענת המבקשים יש להם עילת תביעה רצינית הנסמכת על התחייבויות המשיבה במכתבים השונים שהוזכרו לעיל.

13. המבקשים טענו כי אין ממש בטענת המשיבה כי האינטרס בקיום התוכנית הינו של המבקשים בלבד ומשום כך עליהם לחתום על כתב השיפוי "גב אל גב", שכן, המשיבה חתמה על כתב שיפוי במסגרת התוכנית הראשונה עבור כלל חברי המושב ואין עליה להפלות אותם לרעה במסגרת התוכנית השנייה אותה יזמה.

14. כן נטען כי ההסתברות שמשפחת פיפר תתבע את המשיבה וגם תזכה בתביעתה הינה נמוכה מאוד.

### תשובת המשיבה

15. המשיבה טענה כטענת סף כי לא התקיימו תנאי צו המניעה שניתן במעמד צד אחד ובין היתר כי לא שני המבקשים הפקידו התחייבות עצמית אלא רק המבקש 1 וכמו כן לא הופקדה ערבות צד ג' כנדרש והמבקש הוא שחתם ערבות לעצמו. על כן נטען כי הצו הארעי שניתן פקע ביום 17/06/20, יומיים לאחר שניתן. על אף האמור כיבדה המשיבה את הצו.

16. טענת סף נוספת שנטענה היא כי הבקשה הוגשה שלא בידיים נקיות, שכן, לא פורט בה כי הוגשה בקשה קודמת, במסגרתה הורה בית המשפט על המצאת הבקשה הקודמת למשפחת פיפר. כן נטען כי יש לדחות את הבקשה מפאת שיהוי, שכן, בקשה זו הוגשה כבר בחודש 02/2020 ונמחקה לפי בקשת המבקשים.

17. כן נטען כטענת סף שהמבקשים לא גילו לבית המשפט שהם עצמם הגישו תוכנית מתאר מפורטת לביצוע תיקונים גיאומטריים בחלקה המגורים שנחלה שלהם, אך הם זנחו אותה לאחר שנדרשו לסמן בה את כל המבנים המיועדים להריסה.

18. כן נטען כי הוסתר מבית המשפט שבהחלטת ההפקדה של הועדה נאמר "ככל שהתוכנית לא תאושר עד ל- 31/12/17, תדרוש הועדה המקומית הריסת מבנים החורגים מקווי הבנייה המקוריים, מתוקף החלטותיה הקודמות בתוכניות הנוגעות בחלקות" (החלטת הועדה צורפה כנספח ז' לתשובה). בעניין זה נטען כי עד היום קיימים בחלקה מבנים לא חוקיים של המבקשים העומדים על תילם ועניין זה לא גולה גם הוא במסגרת הבקשה.

19. אשר לזכויות בקרקע נטען כי בעלת המקרקעין היא רשות הפיתוח והיא לא צורפה לתובענה.

20. כמו כן נטען כי היה על המבקשים לצרף את הועדה המקומית לתכנון ובנייה יזרעאלים אשר תוכנית המתאר שלה מצויה במוקד הדיון וגם משום כך יש לדחות את הבקשה.
21. לגופו של עניין נטען כי נכון שהבקשה הקודמת נמחקה לאחר שהצדדים הגיעו להבנות ביניהם, ברם, המבקשים הם שחזרו בהם מאותן הבנות.
22. אשר למשפחת פיפר נטען כי מדובר בגבי שושנה סוזן פיפר, אלמנת המנוח שלמה פיפר ז"ל, אשר אינה כשירה לדאוג לענייניה ולכן מונה בנה, מר אריאל פיפר, כאפוטרופוס על רכושה והוא מוסמך לפי כתב המינוי, אף לטפל בעניינים הנוגעים לנחלתה (כתב המינוי צורף כנספח ה' לתשובה).
23. המשיבה הכחישה כי נתנה התחייבות כלשהי להסדרת הגבול ו/או לחתימה על כתב שיפוי לצורך הסדרת הגבות בין המבקשים לבין משפחת פיפר. בעניין זה שבה וטענה כי המבקשים עצמם הגישו תוכנית מתאר, אלא שהם הכשילו אותה בכך שלא סימנו את המבנים להריסה בניגוד לדרישת הועדה וזנחו את אותה תוכנית.
24. לטענתה, אכן המשיבה יזמה את התוכנית השנייה מתוך רצון טוב. תוכנית זו כוללת הצעה ליצירת זיקת הנאה הדדית בין הנחלות.
25. לבד מרצון טוב מצד המשיבה, לא ניתנה שום התחייבות למבקשים ובין היתר לא ניתנה התחייבות לחתום על כתב שיפוי לצורך קידום התוכנית.
26. באשר לכתב השיפוי נטען כי הצגת הדרישה למסירת כתב שיפוי אינה מחויבת המציאות בכל מקרה ובמקרה דן ועדת התכנון לא דנה כלל בצורך בכתב שיפוי וכן לא קבעה מי יחתום עליו וגם לא הבהירה מה נוסח כתב השיפוי. היא גם לא שמעה את הצדדים בעניין זה קודם למתן ההחלטה.
27. נטען כי מאחר שהיחידים שיפיקו תועלת מאישור התוכנית הם המבקשים עצמם, שהתועלת העיקרית היא מניעת הריסה של המבנים שהם בנו, בעוד המשיבה וחבריה לא יפיקו תועלת מאישור התוכנית, סברה המשיבה שניתן להימנע מדיון עם הועדה ביחס לעצם הצגת דרישת השיפוי, תוכנה והיקפה, זאת אם המבקשים יחתמו כלפי המשיבה על כתב שיפוי זהה "גב אל גבי". המבקשים שתחילה הגיעו להבנה עם המשיבה שיחתמו על כתב שיפוי זה, חזרו בהם מכוונתם זו.

28. ביום 23/02/20 נשלחה הודעת האגודה מב"כ המבקשים, לפיה בכוונת המשיבה למשוך את התוכנית השנייה, הודעה זו באה לשים קץ למצב שבו קיימת תוכנית התלויה במשך 4 שנים בין שמיים וארץ ואינה מקודמת לכאן או לכאן.
29. המשיבה הבהירה עמדתה כי היא מסרבת לחתום על כתב שיפוי וכי אין מקום כלל לדרוש כתב שיפוי במקרה דנן.
30. אשר לחתימה על כתב שיפוי בתוכנית הראשונה, נאמר כי המשיבה אכן חתמה אז על כתב שיפוי לגבי התוכנית שהסדירה את כלל הגבולות של הנחלות, אך אותו כתב שיפוי התייחס רק לתוכנית ההיא, שנגעה לכלל חברי המשיבה ומאחר שאותה תוכנית הוגשה בהסכמה, ממילא לא היה נחוץ כתב השיפוי שכן, כל חברי המשיבה נהנו מאותה תוכנית והמקרקעין של אף אחד מהם לא נפגע מאישורה וגם לא הוגשה תביעה. לא כן באשר למקרה דנן, בו קיים סכסוך מתמשך בין משפחת פיפר למבקשים.
31. המשיבה הוסיפה וטענה שמעמד התוכנית הנוכחית כלל אינו ברור, שכן, לפי סעיף 86 (ד) לחוק התכנון והבנייה, התוכנית בטלה, נוכח פרק הזמן שחלף מהמועד שהוחלט על הפקדתה בתנאים, משך זמן של מעל 3.5 שנים. אמנם לועדת התכנון סמכות להאריך את המועדים לתקופה שאינה חורגת מן הקבוע בסעיף 109 א לחוק התכנון והבנייה, אך בכך יש לדון תוך שנה ומועד זה חלף ועל כן נראה שהתוכנית בטלה. על כן התוכנית היא "אות מתה" וגם מתן צו מניעה זמני לא יהא בו כדי לחיות אותה.
32. כן טענה המשיבה כי היא זו שנתנה רישיון (בר רשות) למשפחת פיפר ולמבקשים לעשות שימוש בקרקע אותה היא חכרה מרש"פ ושימוש זה תואם את המוצע בתוכנית השנייה שכלל שהיא תאושר היא תבטא היטב את היקף ההרשאה גם "דה יורה". גם חוות דעת שהזמינה הועדה המקומית בעניין "טבלת הקצאה ואיזון, ללא הסכמת בעלים", מלמדת ששטח המקרקעין של כל אחת מהנחלות של הצדדים הניצים, לא השתנה כתוצאה מהשינוי הגיאומטרי המינורי המוצע בתוכנית השנייה.
33. אשר לתובענה שהוגשה לרשות השיפוט בהסתדרות, נטען כי המשיבה כפרה בסמכות רשות השיפוט לדון בה ואף המבקשים עצמם ביקשו להקפידה מבלי להשיב לטענת חוסר הסמכות, זאת בשל אשפוזו של המבקשים שהשתחרר בינתיים מאשפוזו. אולם, על אף שחרורו מאשפוז, לא שבו המבקשים וביקשו מרשות השיפוט לדון באותה תובענה. תחת זאת הגישו את התובענה דנן ובה כסעד עיקרי ביקשו שבית המשפט ידון בסכסוך בינם לבין המשיבה ורק לחלופין ביקשו להעביר את התובענה לבוררות.

דיון והכרעה

34. אציין כי בדיון שהתקיים בפניי ביום 04/08/20, לא ביקשו ב"כ הצדדים לחקור את המצהירים וכל אחד מן הצדדים שב על טענותיו דלעיל, לרבות באשר סיכויי הצלחת התובענה ומאזן הנזקים.

35. ראשית לטענה לאי צירוף צדדים נחוצים. אני דוחה את הטענה כי רשות הפיתוח וכן הועדה המקומית הם צדדים נחוצים. אף אחת מהן לא תיפגע מהחלטה שתורה שלא למשוך את התכנית. לא כן באשר לצירופם של משפחת פיפר לבקשה.

מהות הסכסוך פה נוגע לבקשה שהוגשה לועדת תכנון ובנייה לשינויים הנדסיים לשינויי גבול בנוגע לחלקות צמודות של המבקשים ומשפחת פיפר. עמדת משפחת פיפר בנוגע לתכנית זו אינה ברורה לבית המשפט. ייתכן שיש לה אינטרס שהמשיבה תמשוך הבקשה. בנסיבות אלה, ניכר בבירור כי משפחת פיפר, המצויה בסכסוך גבולות מתמשך ארוך שנים (על כך אין מחלוקת) עם המבקשים, היא צד נחוץ לבקשה כאן, אפילו לגבי השאלה האם נכון שיחתם כתב שיפוי שיבטיח פיצוי במקרה של תביעה עתידית שלה לפי [סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה](#) אם תאושר התוכנית ותימצא כפוגעת במקרקעין שלה. די בכך כדי לדחות את הבקשה לצו מניעה בשל אי צירוף צד רלוונטי.

36. אשר לטענה לאי גילוי העובדה כי בית המשפט הורה בהליך קודם על המצאת הבקשה למשפחת פיפר. הגם שמדובר באותו מותב שדן בבקשה הקודמת ובבקשה הנוכחית, חובת ניקיון הכפיים חייבה את המבקשים להזכיר עובדה זו לבית המשפט, במיוחד שעה שבית המשפט סבר בדיוק באותו עניין שמשפחת פיפר הוא צד נחוץ בהליך הקודם והראיה כי במקרה הנוכחי נעלם הדבר מעיניו, שכן, הוא לא הוזכר בבקשה. עניין זה מצטרף לשיקולים לדחיית הבקשה על הסף שמניתי לעיל.

37. לעניין טענת השיהוי, שכן חלפו 4 חודשים מאז הוגשה הבקשה הקודמת, לא ברור לי איזה נזק עשוי להיגרם או נגרם למשיבה מן השיהוי ואזכיר שעל המשיבה להצביע על נזק שכזה. המשיבה לא הצביעה על נזק שכזה ועל כן אני דוחה את טענת השיהוי.

38. באופן דומה לא מצאתי כי גילוי העובדה שהמבקשים הגישו תכנית משלהם לועדת התכנון בעבר וזנחו אותה, היה בה כדי לשנות משיקולי בית המשפט, שעה שהמשיבה על אף האמור מצאה להגיש ביוזמתה תכנית משלה.

39. מכאן לגופה של הבקשה. אזכיר כי נדרשים שני תנאים עיקריים (מעבר לטענות הסף שהתקבלו), על מנת שתתקבל הבקשה.

40. האחת, להראות סיכויי הצלחה בתובענה העיקרית.  
השנייה, להראות כי מאזן הנוקים נוטה לחומרת המבקשים.
41. אשר לסיכויי הצלחת התובענה, אני מוצא להזכיר כי המבקשים עצמם טענו שהגישו תביעה לבוררות. לא ברור לי מדוע הגישו במקביל את אותה תביעה לבית המשפט, כאשר במסגרת התובענה לבית המשפט כללו רק כסעד חלופי את הסעד להפניית ההליך לבוררות.  
לא יהיה מיותר לציין כי חלק מנימוקיהם להגשת הבקשה הם, שאין להם אפשרות לבקש צו מניעה זמני במסגרת הליכי הבוררות וכי צו המניעה נדרש עד שתוכרע אותה בוררות. טענה זו וודאי שאין לקבל שעה שהוגשה גם תובענה לבית המשפט.
42. אציין, כי כאשר מוגשת תביעת בוררות בהתאם להסכמת הצדדים או מכוח תקנון מוסכם של אגודה, מצוי הסדר בסעיף 16 לחוק הבוררות המאפשר הגשת בקשה למתן סעד זמני בלבד בלא תובענה עיקרית.  
אני מוצא לציין כי בעניין זה כשנדרשה ב"כ המבקשים להסביר מדוע הוגשה תובענה לסעד עיקרי כפי שמבוקש בבוררות עצמה, היא טענה תחילה כי מזכירות בית המשפט לא הסכימה לפתוח בקשה לסעד זמני בלי הגשת תובענה עיקרית.  
טענה זו אינני מקבל, שכן, תקנות סדרי הדין מאפשרות, אף בלי הליך בוררות, הגשת בקשה לסעד זמני אך מתנות זאת בהגשת תובענה תוך 7 ימים לאחר מכן.
43. גם לגופו של עניין, לא שוכנעתי לכאורה כי המשיבה התחייבה לחתום על כתב שיפוי ו/או כי נכון וצודק שהמשיבה היא שתחתום לבדה על כתב השיפוי, אף מבלי שהמבקשים יחתמו "גב אל גב". שכן, לכאורה, הם הנהנים העיקריים מן התוכנית השנייה שהוגשה.
44. בחנתי במסגרת זו את המכתבים /נספחים ד-י אליהם הפנו המבקשים ואשר צורפו לבקשה ולא מצאתי באף אחד מהם התחייבות לחתום על כתב שיפוי לצורך תביעה עתידית שתוגש לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ו/א לשאת ביתר העלויות, למעט הצעה (בנספח ה') כי עלויות התכנית תתחלקנה בין המבקשים למשיבה ולמשפחת פיפר, הצעה שכלל לא ברור אם נתקבלה ע"י כל הצדדים.
45. מכל הטעמים שפורטו לעיל, לא שוכנעתי כי הבקשה עוברת את דרישות הסף וכן את דרישת קיומן של ראיות לכאורה עד כדי שיינתן סעד זמני.
46. על כן, אינני נדרש אף למאזן הנוקים, שעה שלמבקשים עצמם עומדת הדרך לבקש להיכנס בפני הועדה לתכנון ובנייה בנעליה של יוזמת התוכנית /המשיבה ולהמשיך את הליכי התוכנית.
47. סוף דבר, אני דוחה את הבקשה לצו מניעה.



48. המבקשים ישלמו למשיבה הוצאות הבקשה בסכום כולל של 4,000 ₪.

המזכירות תמציא העתק החלטה לצדדים.

**ניתנה היום, י"ד אב תש"פ, 04  
אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים.**

יונתן אברהם 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)