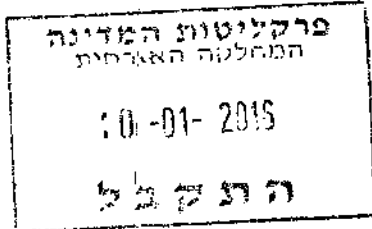


140



**בית המשפט העליון**

רע"א 129/16



כבוד השופטת א' חיות

לפני:

- 1. יניב שמואל שטרית
- 2. ליאות שטרית

המבקשים:

נגד

- 1. אמיר אלון
- 2. שלמה לקס
- 3. משה קרנר
- 4. הלל אייזמן
- 5. חגית אייזמן
- 6. פורמלי לשכת רישום המקרקעין בירושלים

המשיבים:

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי ירושלים מיום 23.11.2015 (שתקפה ביום 9.12.2015) בתיק הי"פ 41640-08-15 ובקשה לעיטוב ביצוע החלטה

עו"ד גליה פז; עו"ד אושרי דהן; עו"ד רם כהן

כשם המבקשים:

**החלטה**

1. הוחלט שהבקשה לרשות ערעור והבקשה לעיכוב ביצוע מצריכות תשובה.

2. המבקשים יפקידו עירבון בשיעור שיקבע הרשם עד ליום 17.1.2016 והמשיבים יגישו תשובה אחת לבקשת רשות הערעור ולבקשה לעיכוב ביצוע עד ליום 24.1.2016. על נוסח התשובה יחולו הוראותיה של תקנה 406(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984. לא יוגש כרך אסמכתאות שעניינו פסקי דין או החלטות של בתי משפט בישראל ובלבד שאלו פורסמו במסגרת פרסום רשמי (פ"ד) או שניתן לאתרם במאגרי מידע מסחריים אחרים. התשובה תוגש במקביל, הן לבית משפט זה והן במישרין למבקשים. בתשובה תיכלל התייחסות לאפשרות שבית המשפט יבקש לפעול על פי סמכותו לפי תקנה 410 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984. מתבקשת התייחסות לשאלה אם במקרה כזה ניתן לראות בדברי התשובה סיכומים ככתב. היעדר התייחסות כמורה כהסכמה. היעדר תגובה במועד כמורה כאי התייצבות, על הכרוך בכך.

ניתנה היום, כ"ו בטבת התשע"ו (7.1.2016).

שופט

בית המשפט העליון  
רע"א 129/16  
ינוב שמואל שטרית נ. אמיר אלון  
תאריך הגשה: 06/01/16

בבית המשפט העליון

בעניין:

פרקליטות המדינה  
המחלקה האזרחית  
12-01-2015  
התקבל

1. ינוב שמואל שטרית, ת.ז. 032120602
2. ליאת שטרית, ת.ז. 037675642

ע"י ב"כ עוה"ד אושרי דהן ו/או איתן קוברסקי  
ו/או גלית פז ו/או דנה ריצ'קר ו/או אלונה קצב  
ו/או רם כהן ואח'  
מרח' רמב"ן 11, ירושלים  
טל: 02-5633888; פקס: 02-5633411

המבקשים

- נגד -

בית המשפט העליון  
מדור קליטה  
- 6 - 01 - 2015  
התקבל/גבדק  
התימה (33)

1. אמיר אלון, ת.ז. 028994267
2. שלמה לקס, ת.ז. 058031907
3. משה קרנר, ת.ז. 013176870
4. הלל אייזנמן, ת.ז. 013935770
5. חגית אייזנמן, ת.ז. 032079543

כולם על-ידי ב"כ עוה"ד י. קרמר ו/או מ. שניידר ואח'  
מרח' דוד המלך 19, ירושלים 9410143  
טל: 02-6234258; פקס: 02-6255493

המשיבים

לשכת רישום המקרקעין בירושלים

רח' בן יהודה 34, מגדל העיר ירושלים 9102002  
טל: 076-5300900; פקס: 02-6467815

משיב פרמאלי

בקשה למתן רשות ערעור

בית המשפט הנכבד מתבקש בואת ליתן רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי בירושלים (כ"ב' השופט כרמי מוסק) מיום 9.12.2015 (המחווה תיקון לפי סעי' 81 לחוק בתי המשפט, התשמ"ד-1984 להחלטה מיום 23.11.2015), בתיק ת"א 15-10-3445, בה הוחלט, כסעד ביניים, על מינויו של כונס נכסים לחתימה על מסמכים בשם המבקשים, וכן לחייב את המבקשים בהוצאות.

**בית המשפט העליון**

בעניין:

- 1. יניב שמואל שטרית, ת.ז. 032120602
- 2. ליאת שטרית, ת.ז. 037675642

ע"י ב"כ עוה"ד אושרי דהן ו/או איתן קוברסקי  
 ו/או גלית פז ו/או דנה ריצ'קר ו/או אלונה קצב  
 ו/או רם כהן ואח'  
 מרח' רמב"ן 11, ירושלים  
 טל: 02-5633888; פקס: 02-5633411

**המבקשים**

- נגד -



- 1. אמיר אלון, ת.ז. 028994267
- 2. שלמה לקס, ת.ז. 058031907
- 3. משה קרנר, ת.ז. 013176870
- 4. הלל אייזנמן, ת.ז. 013935770
- 5. חגית אייזנמן, ת.ז. 032079543

כולם על-ידי ב"כ עוה"ד ל. קרמר ו/או מ. שניידר ואח'  
 מרח' דוד המלך 19, ירושלים 9410143  
 טל: 02-6234258; פקס: 02-6255493

**המשיבים**

לשכת רישום המקרקעין בירושלים

רח' בן יהודה 34, מגדל העיר ירושלים 9102002  
 טל: 076-5300900; פקס: 02-6467815

**משיב פורמאלי**

**בקשה למתן רשות ערעור**

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת ליתן רשות ערעור על החלטתו של בית המשפט המחוזי בירושלים (כב' השופט כרמי מוסק) מיום 9.12.2015 (המהווה תיקון לפי סעי' 81 לחוק בתי המשפט, התשמ"ד-1984 להחלטה מיום 23.11.2015), בתיק ת"א 3445-10-15, בה הוחלט, כסעד ביניים, על מינויו של כונס נכסים לחתימה על מסמכים בשם המבקשים, וכן לחייב את המבקשים בהוצאות.

בית המשפט הנכבד מתבקש לדון בבקשה דן כאילו ניתנה הרשות לה והוגש ערעור על-פיה, ולבטל את מינויו של כונס הנכסים, כמו גם את חיובם של המבקשים בהוצאות ולפיכך להורות על ביטול החלטת בית המשפט הנכבד קמא בבקשה לסעדים זמניים, תוך חיוב המשיבים בהוצאות שני ההליכים.

בד בבד עם בקשה זו מוגשת גם בקשה לעיכוב ביצוע החלטתו האמורה של בית המשפט הנכבד קמא, מן הנימוקים המפורטים בה.

## **נימוקי הבקשה:**

### **א. מבוא**

1. עניינו במקרה בו המשיב 1 הוביל יוזמה, יחד עם יתר הצדדים להליך זה, לרכישתו של נכס לצורכי הקמת בניין דירות חדש תחתיו. כשלוש וחצי שנים לאחר רכישת הנכס המקורי, ומשהבניין החדש כבר מצוי בשלבים מתקדמים לבנייתו – הוביל המשיב 1 הגשת המרצת פתיחה כנגד המבקשים, בליווי בקשה לסעדים זמניים, שעיקרה מתן צו עשה זמני לפיו המשיב 1 יהא מוסמך לחתום בשם המבקשים על כל מסמך הנדרש לשלם השלמת בניית הבניין.

2. במסגרת החלטתו בבקשה לסעדים זמניים, הורה בית המשפט הנכבד קמא על מינויו של כונס נכסים אשר יחתום בשם המבקשים על כל מסמך הנדרש להשלמת הבנייה, וזאת, כפי שייטענו המבקשים, ללא כל הצדקה מהותית לכך, ותוך קבלת החלטה שהשלכותיה מנוגדות לטיבם של הסעדים הזמניים, כסעדים שאינם באים לחרוץ את גורל ההכרעה הסופית בהליך העיקרי.

3. להלן יפורטו העובדות וכן ההליכים אשר נוהלו עד כה בבית המשפט קמא, תוך עמידה על טענותיהם העיקריות של הצדדים בכתבי בית הדין השונים שהוגשו מטעמם, ככל שטענותיהם רלוונטיות לבקשה זו. יוער, כי אין בהשמטת טענה כזו או אחרת מגופה של הבקשה דן כדי לגרוע ו/או למעט מטענות מי מהצדדים, שכן, המפורט בבקשה נעשה תוך התמקדות במהות הבקשה, תוך השתדלות להימנע מסוגיות ומנושאים שמקומם בהליך העיקרי אשר עתיד להתנהל בין הצדדים.

### **ב. תמצית העובדות וההליכים**

4. ביום 29.3.2012 נחתם הסכם מכר בין כל הצדדים להליך דן לבין הגב' בת ציון שטרן, בו התחייבו כל הצדדים, יחד ולחוד, לשלם לגב' שטרן סך של \$ 2,745,045 תמורת מלוא זכויותיה בבית קרקע ברח' הפלמ"ח 43 בירושלים הידוע כגוש 30007 חלקה 13 (להלן: "הנכס" או "המקרקעין"). מצ"ב העתק הסכם המכר מיום 29.3.2012, מסומן **כנספח 1**.

5. יודגש, כי בהסכם זה התחייבו כל אחד מן הצדדים להליך הנוכחי לשאת בתמורה לגבי שטרן **יחד ולחוד**, לפי לוח תשלומים מוסכם, מבלי שתשלום זה או אחר הוקצה לתשלום באורח ספציפי על-ידי מי מהצדדים.
6. ביום 20.6.2012, לאחר תשלום מלוא התמורה לגבי שטרן על-ידי מי מהצדדים, יחד ולחוד, נרשמו הזכויות בנכס על שם כל אחד מן הצדדים להליך בהתאם ליחס זכויותיהם במקרקעין כפי שהוסכמו ביניהם מראש (וכמשתקף מן הנספח להסכם המכר המצורף). מצ"ב העתק רישום מפנקס הזכויות, מסומן **נספח 2**.
7. בהמשך, הצדדים פעלו לצורך הקמתו של בניין הדירות על המקרקעין, ונכון למועד זה מצויה הבנייה, למיטב ידיעת המבקשים, בשלבים הסופיים של בניית השלד.
8. זה המקום לציין, כי עובר למיזם של בניית הבניין ברחוב הפלמ"ח כאמור, התקשרו יחדיו המשיב 1 והמבקשים לצורך בניית בית מגורים דו-משפחתי ברמת מוצא, לשם מגורים בשכנות, על רקע חברות קרובה שנקמה בין המשפחות, ובייחוד בין המבקש לבין המשיב 1. מצ"ב העתק נסח רישום של החלקה עליה נבנו בתי המשיב 1 והמבקשים ברמת מוצא, מסומן **נספח 3**.
9. הצעת המשיב 1 להשתתפות המבקשים במיזם לבניית הבניין ברחוב הפלמ"ח הועלתה בסמוך לאחר סיום בניית הבית הדו-משפחתי כאמור ברמת מוצא. המשיב 1 והמבקשים לא היו מרוצים מהיבטים כאלה ואחרים הכרוכים במגורים ברמת מוצא, והמשיב 1 הציע למבקשים, כי יצטרפו למיזם לרכישת הזכויות בנכס וכי תבנה עבורם בבניין החדש שייבנה במקרקעין דירה בת 150 מ"ר, על פני שני מפלסים, לה יוצמדו גינה, מחסן וחניה, ברמת גימור הדומה לזו של הבית במוצא. המבקשים נעתרו להצעתו של המשיב 1, תוך הסכמה, כי התשלום מצד המבקשים ייעשה לאחר מכירת הבית שלהם ברמת מוצא, כיוון שזהו מקור המימון היחיד שעמד לרשותם, דבר לו המשיב 1 היה מודע היטב, וכי עד אז, יממן המשיב 1 את העלויות הנדרשות מצד המבקשים בקשר עם רכישת חלקם במקרקעין ובניית דירתם. עוד הוסכם, כי הסכום הכולל שיהא על המבקשים לשלם בעד הדירה שתיבנה עבורם במקרקעין ברח' הפלמ"ח, יהיה 3,200,000 ש"ח.
10. לאחר מאמצים רבים למכור את הבית שברמת מוצא, במהלך אביב 2015 באו המבקשים במשא ומתן למכירת היחידה שברמת מוצא, במסגרתו הועברו בינם לבין קונה פוטנציאלי טיטות הסכם מכר, והקונה הפוטנציאלי אף הכין צ'ק בנקאי לטובת המבקשים לצורך ביצוע התשלום הראשון. ואולם, לאור סירובו של המשיב 1 לחתום על הסכם שיתוף בהקשר עם הבית הדו-משפחתי ברמת מוצא – טורפדה המכירה, ובעקבות כך גם התשלום שהיה אמור להשתלם על-ידי המבקשים למשיב 1 עבור הדירה הנבנית בבניין שברח' הפלמ"ח.

11. טרפוד עסקת המכר כאמור, בצירוף העלאת טענות הנוגדות את ההסכמות המקוריות שבין הצדדים מצד המשיב 1 (כגון שהדירה שתיוחד למבקשים תהא בשטח של 100 מ"ר בלבד, בעלות גבוהה יותר), העלו בקרב המבקשים את החשש, כי בכוונת המשיב 1 להפר את ההסכמות שבין הצדדים. לפיכך, ביום 27.7.2015 נשלח למשיב 1 מכתב התראה מטעם המבקשים. מצ"ב העתק המכתב מיום 27.7.2015, מסומן **כנספח 4**.

12. במכתב התשובה מטעם המשיב 1 מיום 17.8.2015 נטען, כי המשיב 1 "הוא זה שהפנה אל מרשיך [אל המבקשים, ג.פ.] את הרוכש הפוטנציאלי", כי המשיב 1 יסכים לשתף פעולה ויחתום על הסכם שיתוף ככל שהדבר יידרש לצורכי מכירת הבית ברמת מוצא, וכי המבקשים זנחו כל עניין בפרויקט של בניית הבניין ברחוב הפלמ"ח. מצ"ב העתק המכתב מיום 17.8.2015, מסומן **כנספח 5**.

13. בסמוך לכך, ביום 20.8.2015, הוגשה מטעם המשיבים המרצת פתיחה, במסגרתה עתרו המשיבים לסעדים העיקריים הבאים:

- לבטל את ההסכמות בין המשיב 1 לבין המבקשים לנשיאה של המבקשים בעלויות של 18/100 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין וכן בעלויות בגובה של 18% מעלויות בניית הבניין על המקרקעין בתמורה לרישום 18/100 חלקים במקרקעין על שם של המבקשים;
- להורות כי המשיב 1 הוא הבעלים של הזכויות שנרשמו על-שם המבקשים בלשכת רישום המקרקעין בירושלים ושל כל זכות אחרת הנובעת מזכויות אלה במקרקעין ובבניין שנבנה;
- להורות על מחיקת שם המבקשים מנסח הרישום בלשכת רישום המקרקעין בירושלים;
- להורות לרשם המקרקעין לרשום את המשיב 1 כבעלים של החלקים שהיו רשומים על-שם המבקשים;

מצ"ב העתק המרצת הפתיחה מיום 20.8.2015, מסומן **כנספח 6**.

14. כאמור, יחד עם המרצת הפתיחה הוגשה בקשה לסעדים זמניים, בה התבקש בית המשפט קמא ליתן צו מניעה שיאסור על המבקשים לבצע כל דיספוזיציה בנכס; וכן ליתן צו עשה לפיו המשיב 1 יהא מוסמך לחתום בשם המבקשים על כל מסמך לעניין המקרקעין ו/או הבניין. מצ"ב העתק הבקשה לסעדים זמניים מיום 20.8.2015, מסומן **כנספח 7**.

15. במקביל, אף המשיב 1 והגיש ביום 30.8.2015 לבית המשפט השלום בירושלים כתב תביעה בגין חוב כספי שלטענתו חבים המבקשים כלפיו במסגרת התקשרותם הקודמת של הצדדים בקשר לבית ברמת מוצא. גובה החוב שנוי במחלוקת בין הצדדים, וכמובן שיוכרע במסגרת ההליך דשם, אך החשוב לענייננו הוא, שכפי שהמשיב 1 כותב בעצמו בכתב תביעתו זה – הוא היה זה אשר הוביל את מחלך הבנייה של הבית במוצא (סעיף 10 לכתב התביעה), והוא גם שילם כספים לטובת הבנייה (סעיף 11 לכתב התביעה),

אשר הושבו לו על-ידי המבקשים בשלב מאוחר יותר. בנסיבות אלה, המבהירות כי בין הצדדים שררו יחסי אמון, וכי הצדדים פעלו גם בעבר באופן בו המשיב 1 מוביל את מהלכי הבנייה ונושא בתשלומיה (תוך החזר מאוחר יותר על-ידי המבקשים) – תמוה עד מאוד מדוע עתה יש לראות בהתנהלות כזו משום זניחה של הפרויקט מצד המבקשים, אך על כך בהמשך. מצ"ב העתק כתב התביעה מיום 30.8.2015, מסומן **כנספח 8**.

16. ביום 6.9.2015 הוגשה תגובתם של המבקשים לבקשה לסעדים זמניים. מצ"ב העתק תגובת המבקשים לבקשה לסעדים זמניים, מסומן **כנספח 9**. האמור בתגובה על נספחיה מדבר בעד עצמו, ומהווה חלק בלתי נפרד מבקשה זו. על מנת שלא להלאות בקריאה כפולה, לא נחזור על הדברים בגוף בקשה זו.

17. ביום 6.10.2015 הוגש מטעם המבקשים כתב תביעה לסעד הצהרתי, בו ביקשו המבקשים, בין היתר, להצהיר, כי הוסכם בינם לבין המשיב 1 על בניית דירה עבורם (שתיאורה לעיל) בבניין ברח' הפלמ"ח תמורת סך של 3.2 מיליון ₪, אשר ישולם עם מכירת הבית ברמת מוצא. כן נטען, כי התנעורת המבקש 1 מן ההסכמות מהווה הפרה יסודית המזכה אותם בתרופות. לחילופין ביקשו המבקשים בכתב תביעתם, כי ככל שלא יוצהר על קיום ההסכם כאמור, הרי שיש להצהיר, כי בעלות הצדדים בנכס הנה כעולה מנסח הרישום, ובנסיבות כאלה לפרק את השיתוף בנכס באמצעות מכירתו לצד שלישי. מצ"ב העתק כתב התביעה מיום 6.10.2015, מסומן **כנספח 10**.

18. ביום 9.11.2015 הוגש כתב הגנה לכתב התביעה אשר הוגש מטעם המבקשים. מצ"ב העתק כתב ההגנה מיום 9.11.2015, מסומן **כנספח 11**. ביום 15.11.2015 הוגשה תשובת המבקשים להמרצת הפתיחה. מצ"ב העתק התשובה להמרצת הפתיחה, מסומן **כנספח 12**.

### **ג. החלטתו של בית המשפט קמא**

19. לאחר חקירתם של המשיב 1 ושל המבקש בשתי ישיבות נפרדות, ניתנה החלטתו של בית המשפט הנכבד קמא בבקשה לסעדים זמניים ביום 23.11.2015, אך החלטה זו תוקנה בטעויות סופר שונות שנפלו בה, כך שמועד מתן ההחלטה בבקשה לסעדים זמניים, בין היתר לצורך חישוב המועד להגשת בר"ע עליה, הנו 10.12.2015 (כאמור בסעיף 81ג) לחוק בתי המשפט, התשמ"ד-1984). מצ"ב העתקי פרוטוקול הדיון מיום 24.9.2015 ומיום 6.10.2015, מסומן **כנספח 13**; מצ"ב העתק ההחלטות מימים 23.11.2015 ו-10.12.2015, מסומן **כנספח 14**.

20. בהחלטה זו, שהנה מושא הבקשה נוכחית, בא בית המשפט הנכבד קמא בקביעות האופרטיביות הבאות:  
א. תבנה מעטפת לדירה בשטח של 150 מ"ר שתיוחד למבקשים, מבלי שהזכויות בה תרשמונה על שמם, עד להכרעה בתביעה העיקרית (סעיף 26 להחלטה).

- ב. מינוי כונס נכסים, אשר יחתום בשם המבקשים על כל מסמך שיידרש לצורך קידום הבנייה (סעיף 29 להחלטה).
- ג. חיוב המבקשים בהוצאות לטובת המשיבים בסך של 15,000 ₪.

21. במסגרת הבקשה הנוכחית ייטען, כי שגה בית המשפט הנכבד קמא משמינה כונס נכסים לצורך המשך קידום הפרויקט, שכן הפרויקט התקדם ונבנה עד כה ללא כל מכשול מצד המבקשים, דבר הנתמך בראיות כפי שיפורטו להלן. בנסיבות אלה, מינויו של כונס הנכסים לא רק שפוגע בזכויות הקניין של המבקשים ללא כל הצדקה ובמידה העולה על הנדרש, אלא אף יש בו כדי לגרום לעיכובים בהתקדמות הבניה, כפי שיובהר, ולפגוע באינטרס של כלל הצדדים בתיק, בפרט באלו של המבקשים, תוך פוטנציאל לגרימת נזקים רבים.

22. עוד ייטען, כי בניגוד לנטען בכתבי הטענות מטעם המשיב 1, במהלך הדיונים שהתנהלו הוא אישר, ולו בחצי פה, את ההסכמות הנטענות לבניית דירת המבקשים בבניין, ואף הסכים לבנייתה של דירה למבקשים, בת 150 מ"ר, בפרויקט. בנסיבות אלה ייטען גם לחוסר צדקתו של החיוב בהוצאות, ולו משום שבעניין זה התקבלה עמדתם של המבקשים דווקא.

#### **ד. מינויו של כונס הנכסים**

##### **הנימוק למינוי הכונס איננו מתקיים**

23. בית המשפט הנכבד קמא החליט למנות כונס נכסים שיחתום בשם של המבקשים על כל מסמך בנימוק הנעוץ באינטרס של קידום הבנייה ומניעת עיכובים.

24. המבקשים יטענו, כי הראיות שעמדו בפני בית המשפט קמא מצביעות על כך שלאורך כל הדרך הם שיתפו פעולה באופן מלא עם הליכי התכנון והרישוי של הנכס ושל הבניין, תוך שחתמו על כל מסמך עליו התבקשו לחתום, ותוך שעמלו במקביל על קידום מכירת ביתם במוצא, לצורך ביצוע התשלום למשיב 1 תמורת הדירה הנבנית בבניין שברח' הפלמ"ח. הלכה למעשה, האינטרס להשלמת הבנייה הנו אינטרס המשותף לכל הצדדים, ועל כן הנימוק למינויו של כונס הנכסים – אין נימוק הוא.

25. כמפורט בבקשה לסעדים זמניים, בחודש מרץ 2012 נרכש הנכס ברח' הפלמ"ח, בחודש אוקטובר 2012 נרשמו זכויות הרוכשים **בלשכת רישום המקרקעין בירושלים**, בחודש מאי 2013 הוחל בתכנון, בחודש יוני 2013 ניתן היתר בנייה, וכיום מצוי הבניין בשלבי סיום עבודות השלד. ברי, כי לא ניתן היה לקדם



את הבנייה באופן המתואר על-ידי המשיבים בבקשתם לולי חתמו המבקשים על כל הנדרש ולולי שיתפו פעולה למען האינטרס המשותף, כפי שאף ציינו המשיבים בעצמם בבקשתם<sup>1</sup>:

יובהר כי המבקשים חתמו על הבקשה להיתר הבניה ואף חתמו על מסמכי הליווי הבנקאי כבעלי זכויות בקרקע (ולא כלוים)....

26. המשיב 1 אישר בחקירתו הנגדית שהמבקשים אכן חתמו על מסמכי ההלוואה, וכי כמו יתר המשיבים, חתימתם הייתה כבעלי זכויות בקרקע ולא כלוים<sup>2</sup>:

ש. כשביקשת משטרית לחתום על מסמכי ההלוואה פעם אחר פעם בבנק דיסקונט הם חתמו מיד.  
ת. לאחר שהם הבינו שהם לא ערבים אישית אלא רק הנכס.  
ש. אבל אף אחד מהשותפים האחרים לא ערב אישית חוץ ממך נכון.  
ת. נכון.

27. מובן, שהמבקש ציין בחקירתו הנגדית, כי הנו מעוניין בסיום הבנייה לא פחות מאשר כל צד אחר<sup>3</sup>:

ש. בתוך אותה קבוצה, האינטרס שלך למול האינטרסים של כל יתר חברי הקבוצה, האינטרס שלך גובר?  
ת. גם אני מעוניין שהפרויקט ייגמר כמה שיותר מהר.

28. אמנם, שעה שהסתבר למבקשים, בחלוף למעלה משלוש שנים מיום רכישת הנכס, כי כפי המשיב 1 טענות הנוגעות לעצם זכויותיהם במקרקעין, הם הבהירו, כי מעתה ואילך הם יודאו כי כל המסמכים הנחתמים בקשר עם הנכס והבניה יעלו בקנה אחד עם ההסכמות, ועם זכויותיהם הרשומות.

29. לא למותר לציין כי לאחרונה, בסמוך למתן החלטתו של בית המשפט קמא, המבקשים גם הצליחו למכור את הבית ברמת מוצא, עובדה המחדדת אף יותר את רצונם הכן בהשלמת הבנייה ברחי הפלמי"ח ואת האינטרס האישי שלהם לשתף פעולה לצורך קידומה.

30. לפיכך, אין נהיר מדוע סבר בית המשפט הנכבד קמא כי לצורך קידום הבנייה קם הכרח למתן צו עשה למינויו של כונס נכסים אשר יחתום בשם המבקשים על כל המסמכים שידרשו לחתימה. הראיות אשר עמדו בפניו - ובראשן אישור המשיבים עצמם כי עד כה חתמו המבקשים על כל שנדרשו לו - הצביעו בבירור על כך שסעד זה הנו מיותר, ומתבקש על-ידי המשיבים ללא כל ביסוס ראייתי שיצדיק את הצורך בן, ובניגוד להלכה לפיה ברוב המקרים די במתן צו להימנע מהפרה מכוונת, ואין לסור מיד לסעד דרקוני של מינוי כונס נכסים (ע"א 698/89 שילה נ' בארי, פ"ד מז(4) 796).

<sup>1</sup> סעיף 41 לבקשה לסעדים זמניים.

<sup>2</sup> עמ' 11 שורות 20-17 לפרוטוקול הדיון מיום 24.9.2015.

<sup>3</sup> עמ' 26 שורות 25-23 לפרוטוקול הדיון מיום 6.10.2015.

31. נהפוך הוא, מינויו של כונס נכסים לצורך חתימה על מסמכים בשם המבקשים עלול אך להאריך ולסרב  
את הדרך לקראת חתימתו של כל מסמך, שכן כונס הנכסים אמור לחתום על מסמכים כאמור תוך  
שמירה על זכויות המבקשים<sup>4</sup>. לפיכך, לא מן הנמנע, כי כל מסמך אשר יועבר אל כונס הנכסים לחתימה  
יזכה ב"שרשור" לעורכי הדין המייצגים את הצדדים ובחלופת מכתבים וטענות בטרם יחתם. גם לאחר  
שמסמך כזה או אחר יחתם, ייתכן כי יזכה להשגות כאלה או אחרות ובבקשות שונות הכרוכות בהן.  
**וודאי שבכך אין כדי לקדם באופן יעיל את הבנייה, ויוצא, כי הנימוק למינוי כונס הנכסים מהווה דווקא**  
**נימוק לביטול מינויו**, כפי שמתבקש במסגרת הבקשה דנן.

32. הסעד אשר ניתן על-ידי בית המשפט קמא למינויו של כונס הנכסים מהווה, אם כן, פגיעה בזכותם  
הקניינית של המבקשים ללא כל הצדקה, הן משום שהמבקשים שיתפו ומשתפים פעולה באופן מלא  
למען האינטרס המשותף של קידום הבנייה, והן משום שמעורבותו של כונס נכסים לצורך חתימה על  
מסמכים אך תאריך ותסרב לחתימה על מסמכים, תעכב את הבנייה ואף עלולה להסב למבקשים נזקים  
חמורים, בלתי ברי תיקון בנקל, בדמות בנייתה של דירה שאיננה מתאימה לטעמים האישי.

33. בשולי הדברים יצוין, כי המסמך היחיד אודותיו המבקשים סרבו לחתום עד היום הנו אך ורק נוסח  
מסוים של הסכם שיתוף. ואולם, מסמך זה הוגש לחתימת המבקשים אך ורק לאחר פרוץ הסכסוך –  
במהלך הדיון אשר התקיים בבית המשפט קמא ביום 24.9.2015. ברי, כי סירובם של המבקשים לחתום  
על מסמך ספציפי זה איננו משקף העדר שיתוף פעולה מצדם או סירוב כוללני לקדם את הבנייה, כי אם  
מחלוקת כנה שהצריכה ליבון בין הצדדים, שכן בהסכם השיתוף אשר הוגש כאמור לחתימת המבקשים  
לא צוינה דירה האמורה להיות מוקצית למבקשים בשטח המגיע להם. מאידך, בהסכם זה הוקצו דירות  
מסוימות ליתר המשיבים. לפיכך, לו היו המשיבים חותמים על הסכם השיתוף כפי שנוסח – היו, הלכה  
למעשה, מוותרים על טענתם החלופית בתביעה שהגישו, ולפיה, ככל שאינם זכאים לדירה הספציפית  
כנטען על-ידם, הרי שיש לראותם כבעלים של 18% בלתי מסוימים בנכס – בעלות שאיננה מאפשרת  
לרשום אף אחת מן הדירות על שם אף אחד מן המשיבים.

34. בע"א 674/79 מרסל נ' פסג' העצמאות ברמת גן בע"מ, פ"ד לה(3) 789, 794 (1981) נדחתה תביעה למינוי  
כונס נכסים כיוון שלא הייתה ראייה לכך שהמפר אינו מסוגל או אינו מוכן לבצע צו של בית משפט  
שיוטל עליו. זו גם הטענה בענייננו, לפיה לא היה מקום למנות כונס נכסים לחתימה בשם המבקשים,  
כי אם, לכל היותר, לקבוע, כי ככל שיסרבו לחתום על מסמך כזה או אחר שאינו פוגע בקניינם – יישקל  
מתן צו עשה אשר יחייב אותם לחתום על המסמך.

35. למעשה, כאשר ניתן להשיג את תוצאות האכיפה בלא היזקקות לכונס נכסים - היינו באמצעות מתן צו  
עשה כנגד המפר בעצמו – לא ימונה כונס נכסים (דוד קציר תרופות בשל הפרת חוזה חלק ב', 380

<sup>4</sup> סעיף 22 להחלטה מיום 9.12.2015.

1991)). ור' גם 9911/01 **טלפו תדלוק בע"מ נ' פז חברת נפט**, פ"ד נו(6) 550, שם צוין, כי מינוי כונס נכסים לא ייעשה כדבר שבשגרה, בהיותו צעד דרסטי.

36. במסגרת ע"א 6018/03 **משה אליאור נ' מסא א.א. ייזום וניהול נכסים בע"מ** (21.1.2007), אחד העניינים אשר נידונו הייתה הטענה, כי בית המשפט המחוזי נמנע מלמנות כונס נכסים כנגד החייב, חרף סירובו העיקש לחתום על מסמכים שונים עליהם התבקש לחתום לצורך קידום הפרויקט. בית משפט נכבד זה ציין, כי רק במקרים בהם הצטברות הנסיבות מצביעה על כך שמינוי כונס נכסים הכרחי למימוש פסק הדין, ובהתחשב בגורמים כגון פרק הזמן שלגביו ניתן הכינוס, העומס שהכינוס צפוי להטיל על בית המשפט והשפעת הכינוס על המשך ניהולם של נכסי החייב, ייטה בית המשפט להעניק את הסעד. קל וחומר שעה שאותו המקרה דן במינוי כונס נכסים לצורך מימוש פסק דין, להבדיל מסעד ביניים, וודאי שהשיקולים הנזכרים יפים גם למינוי כונס נכסים כסעד ביניים.

37. בעניינו, כאמור, מעבר לכך שניתן היה להסתפק במתן צו עשה לחתימה על מסמך כנגד המבקשים עצמם, ומינוי הכונס כלל איננו הכרחי, העומס שהכינוס צפוי להטיל על בית המשפט, ופגיעת הכינוס בחירות המבקשים לעצב את דירתם לפי טעמם וצרכיהם, כולם מלמדים, כי שגה בית המשפט קמא משביכר סטייה מן החלכות הנהוגות למינוי כונס נכסים.

38. ככלל, נהוג לאפיין את הסעד של מינוי כונס נכסים כהליך "חמור" או "מרחיק לכת" (ר', למשל, ד"ר ד' אבן-להב "כינוס נכסים לשם גביית חוב מס" **המשפט א' (תשנ"ג) 269**). שהרי, מהות מינויו של כונס נכסים הנה השתלטות וניהול נכסים לשם מימוש חוב (ובעניינו, ניהול טעמם האישי של המבקשים ביחס לאופן בניית דירתם). מינוי כונס נכסים למעשה מפקיע את השליטה בקניינו של אדם, ובר"י כי פעולה זו לא תיעשה כהרף עין וללא צורך מיוחד (ע"א 447/92 רוט נ' **אינטרקונטיננטל קרדיט קורפרישין**, פ"ד מט(2) 102, 109 (1995)).

39. כידוע, מתן צו עשה זמני איננו ניתן בנקל, כי אם במקרים חריגים ונדירים, כאמור, למשל, בע"א 5843/05 **איגוד ערים נ' שרון דן** (13.12.2005):

הלכה היא, כי על בית המשפט לנקוט משנה זהירות טרם שיצווה על צו עשה זמני המשנה את המצב הקיים, עוד לפני שניתנה ההכרעה הסופית בתובענה. צו עשה זמני המשנה מצב קיים ראוי שיינתן במקרים חריגים.

40. ובאורח ספציפי ביחס למינויו של כונס נכסים זמני:

צו כינוס נכסים, אף שהנו סעד זמני, הנו סעד דרסטי אשר תוצאותיו כלפי הצד המפר תמורות. מדובר בסעד 'מרחיק לכת' שכן במהותו מבצע כונס הנכסים פעולות של השתלטות... הכלל הוא כי לא על נקלה ימנה בית משפט כונס נכסים זמני לפני שניתן פסק דין. לעיתים לא יהא מנוס מלעשות כן מקום, לדוגמא,

שסעדים זמניים אחרים לא השיגו את מטרתם. מינוי כונס נכסים על נכסי הנתבע, פוגע בזכויות הקניין שלו. אולם, אל מול זכות זו, עומדת זכות הקניין של הנתבע הראויה גם היא להגנה. יש לבחון כל מקרה לגופו ולפי נסיבותיו ואם נמצא כי באיזון בין הזכויות המתנגשות, הפגיעה בזכות הקניין של הנתבע היא מידתית, ניתן יא למנות כונס נכסים... דעת הרוב בעניין טלפז קבעה כי סעד זמני, לרבות מינוי כונס נכסים, הגורם להפסקת פעילות הנתבע או להכבדה ממשית עליה, אינו מידתי אף מקום שסעדים זמניים אחרים לא השיגו את מטרתם (ת"א (י-ס) -1892-12-10 גרוס נ' אלמי (19.12.2010)).

41. כאמור, המבקשים משתפים פעולה באופן מלא עם הבנייה בפרויקט. בנסיבות אלה, **צו עשה של מינוי כונס נכסים הלכה למעשה מדיר את המבקשים מהשתתפות פעילה בפרויקט ונטילת חלק בו כפי שנסלו עד היום** – ובכך לא רק שאיננו מהווה שימור של המצב הקיים, אלא מנשל אותם מזכותם הקניינית בבניין ומן הזכויות הנלוות לה (כגון נטילת חלק בעיצוב חצרי הבניין, החללים המוגדרים כרכוש משותף, וכמובן, בעיצוב דירתם שלהם). פגיעה זו הנה פגיעה משמעותית בזכויות המבקשים, וזאת, שעה שניתן היה לקדם את הבנייה באמצעי שפוגע פחות בזכויותיהם (כגון צו עשה ספציפי לחתימה על מסמך מסוים ככל שהמבקשים יסרבו לכך).

42. בנוסף ייטען, כי הצו שניתן על-ידי בית המשפט הנכבד קמא למינוי כונס הנכסים לחתימה על כל מסמך הנדרש לקידום הבנייה הנו גורף בהיקפו - מבלי לבצע הבחנה בין מסמכים הכרוכים בקידום בניית הדירה שיוחדה ספציפית למבקשים לבין מסמכים כלליים הכרוכים בקידום בניית יתר הבניין – מהווה פגיעה בזכות הקניין ובזכות המבקשים לכבוד במידה העולה על הנדרש, כפי שיפורט להלן.

#### מינוי הכונס פוגע ביסוד אישי של זכות המבקשים

43. משנסתיים שלב בניית השלד, בין המסמכים אשר ידרשו חתימה יהיו מסמכים הכרוכים בהיבטים תכנוניים של דירת המבקשים, החל מן הפן האדריכלי וכלה בבחירת החומרים ואופן הגימור של הדירה. לעיצובה של דירת מגורים נודעת משמעות אישית מובהקת, ואף מטעם זה לא ראוי היה למנות כונס נכסים שיחתום על מסמכים בנושאים אלה, להם מוקנית חשיבות אישית מיוחדת, גישה אותה ניתן לגזור גם מערך כבוד האדם לעצב את ביתו כרצונו.

44. במסגרת ע"א 3553/00 אלוני נ' זנד סל מכוני תערוכת בע"מ, פ"ד נז(3) 577 (24.3.2003), הבהיר המשנה לנשיא ש' לוי, כי החלטה בדבר אכיפת פעולות באמצעות מינויו של כונס נכסים צריכה להתחשב בנסיבות, תוך שימת לב ליכולת להבחין בין היסודות הכלכליים לבין היסודות האישיים של הזכות אותה "מנשלים" או "מפקיעים" לידי כונס הנכסים:

ייתכן שהחלטה תיפול, לפי הנסיבות, על יסוד ניתוח המרכיבים של הזכות כדי לבחון מה הם מרכיביה הדומיננטיים. לעומת זאת מקום שהיסודות הכלכליים

הרכושיים של הזכות והיסודות האישיים ניתנים להפרדה, יינקטו הליכי האכיפה אך כנגד היסודות מהסוג הראשון.

45. באותו המקרה דובר על מינויו של כונס נכסים לצורך חתימה על מסמכים לניוד מכסת החלב של החייב, שעוקלה. כבי המשנה לנשיא השווה את מינויו של כונס הנכסים באופן זה, למינוי כונס נכסים לצורך חתימה על מכתב התפטרות בשם החייב כדי לשים יד על פיצויי פיטורים המגיעים לו – דבר שוודאי אין לעשות. זוהי גם הטענה הנוטענת בבקשה הנוכחית: מינויו של כונס הנכסים לחתימה בשם המבקשים, אל מעבר לכך שאיננו נתמך בכל ראייה בדבר קיום הצורך לכך, רומס באורח דרקוני את זכותם האישית של המבקשים לעצב ולתכנן את דירתם כפי טעמם הפרטי ובהתאם לצרכיהם כמשפחה המתעתדת להתגורר בדירה.

46. בית המשפט הנכבד קמא נמנע מלנתח את נסיבות העניין באופן המזהה את היבטי הזכות המועברת לכונס הנכסים, ובכך, לטענת המבקשים, שגה. לפי הטענה, לכל הפחות מן הראוי היה, לערוך הבחנה בין חתימה על מסמכים הנחוצים לצורך קידום בניית הבניין בכללותו, לבין חתימה על מסמכים המשליכים באופן ספציפי על מהות הדירה בבניין שיוחדה לטובת המבקשים – ולגבי מסמכים אלה לא להסמיק את כונס הנכסים לחתום. ובהקשר זה יוער שוב, כי צו עשה הנו צו דרקוני שנהוג שלא לצוותו כי אם במשורה, ועל כן ראוי היה, אם בכלל, להסתפק בצו המחייב את המבקשים לחתום בעצמם על מסמכים הנדרשים להמשך הבנייה, וזאת במיוחד כיוון שאין כל תימוכין ראייתיים להיפוכו של דבר.

#### נישול המבקשים מזכות החתימה התבקש בחוסר תום לב ואיננו נחוץ

47. על היעדר נחיצות הסעד הזמני אשר התבקש בבקשת המשיבים יעיד גם העיתוי בו הוגשה הבקשה לסעדים זמניים. כידוע, בהתאם לתקנה 362(ב)2 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, השיקול השלישי שעל בית המשפט לשקול בבואו להכריע בבקשה למתן סעד זמני הנו שיקול שביושר ובצדק, הווה אומר: האם הבקשה לסעד הוגשה בתום לב ומתן הסעד צודק וראוי בנסיבות העניין, ואינו פוגע במידה העולה על הנדרש. בענייננו, הבקשה לסעדים הזמניים הוגשה בשיהוי ניכר של שנים. שהרי, המשיב 1 טען בתצהירו, כי על המבקשים היה, כביכול, לשלם לו חלק מהתשלום בו התחייבו עד לסוף חודש אפריל 2012, אך משהמבקשים לא שילמו, שילם גם את חלקם ובדומה לתשלומים בהם נשא עבור שותפים אחרים<sup>5</sup>. חרף דבריו הברורים אלה, לא ראה המשיב 1 כל צורך לפנות בבקשה לסעדים זמניים בסמוך למועד אי-התשלום על-ידי המבקשים כטענתו, אלא רק כעבור כשלוש וחצי שנים, ורק בסמוך לקבלת מכתב התראה מטעם המבקשים. לטענת המבקשים, נסיבות אלה מבהירות היטב, כי לא הייתה כל דחיפות לקבלת הסעד, כאשר השיהוי הניכר שבהגשת הבקשה יש בו כשלעצמו כדי לשמש ראיה לסתירת טענות המשיבים בבקשתם ולסתירת תיוגותיו ונחיצותו המיידית של הסעד (רע"א 3569/10 אלי עוז בע"מ נ' קליל תעשיות בע"מ (28.6.2010)).

<sup>5</sup> סעיפים 13-16 לתצהיר המשיב 1 התומך בבקשה לסעדים זמניים.

48. כאן גם המקום לציין, כי הסעד השני אשר התבקש בבקשה לסעדים זמניים, לבד מהסמכתו של המבקש 1 לחתום על מסמכים בשם המבקשים, היה איסור על המבקשים מלבצע כל דיספוזיציה במצב הנכס. סעד זה גם הוא התבקש על-ידי המשיבים בחוסר תוס לב, שכן נוכח העובדה שרשומה משכנתא על זכויות כלל הבעלים בנכס, ונוכח התחייבות כלל הבעלים שלא למכור את זכויותיהם עד למתן טופס 4, ביצוע דיספוזיציה בנכס איננו ניתן לביצוע ממילא, כך שבקשת סעד המניעה הייתה מיותרת<sup>6</sup>. חוסר תוס הלב שבבקשת סעד זה, אם כן, יש גם בו כדי ללמד על היותה של הבקשה לסעדים זמניים נטולת תוס לב, בהיותה נעדרת כל נחיצות אמיתית.

### ה. העדר תשלום מצד המבקשים

49. בית המשפט הנכבד קמא ציין בגוף החלטתו, כי אין מקובלת עליו טענת המבקשים לפיה עליהם לשאת בתשלומי הקרקע והבניה רק לאחר מכירת ביתם ברמת מוצא, באופן בו ימומנו בינתיים על-ידי המשיב 1. ואולם, כאמור לעיל, משך שנים נשא המשיב 1 בעלויות הכרוכות בחלקם של המבקשים בפרויקט, מבלי להלין על כך, וזה גם היה דפוס ההתקשרות בין הצדדים בעבר (בפרויקט שברמת מוצא). כמו כן, כאמור לעיל, הסכם המכר שנחתם מול מוכרת המקרקעין ברת' הפלמ"ח נקט במפורש בלשון של "יחד ולחוד" ביחס לנשיאה בתשלומים עבור הקרקע, ניסוח שנעשה שלא בכדי, וממילא תומך בטענות המבקשים בסוגיה זו. כך גם נהג המשיב 1 כלפי שאר השותפים במקרקעין, כך לדוגמא המשיב 3 ששילם אף הוא את חלקו לאחר רישום המקרקעין בהינתן נסיבות אלה, טענתם של המבקשים איננה מופרכת כלל ולא ראוי היה לדחותה. בהערת אגב יוער, כי כיום המבקשים פנו למשיב 1 על מנת לשלם את חלקם, משהצליחו לבסוף למכור את ביתם שברמת מוצא, אך המשיב 1 מתחמק מקבלת התשלום, דבר המעיד על העדר ניקיון הכפיים מצדו. מצ"ב העתק פניה למשיב 1 מיום 24.11.2015 בנושא, מסומן **כנספה 15**.

50. כך או כך, הליך ביניים, שהנו מטבעו הליך קצר ומצומצם היקף, איננו מהווה את המסגרת המתאימה לדיון בשאלה מה היו תנאי ההסכמות החוזיות בין הצדדים ובשאלה האם וכיצד תנאי זה או אחר הופר. שאלות אלה מצריכות תשתית ראייתית רחבה, כמו גם ניתוח משפטי, ויידונו במסגרת ההליכים העיקריים.

51. מכתבי הטענות אשר הוגשו עד כה ומחקירות הצדדים עולה בבירור, כי המבקשים והמשיב 1 התקשרו ביניהם בהסכם בעל-פה לבניית דירה בפרויקט ברת' הפלמ"ח, וכי זכות המבקשים במקרקעין נרשמה בלשכת רישום המקרקעין (בשיעור של 18/100), על כל המשתמע מכך. השאלה האם הצדדים הסכימו על תשלום למשיב 1 רק לאחר מכירת הבית ברמת מוצא או במועד קודם אחר טרם התבררה, כמו גם השאלה מהי משמעות ההפרה, ככל שישנה, וזאת לעומת שאלות נוספות כגון האם המשיב 1 חזר בו מן ההסכמות בשל טעות בכדאיות העסקה בדיעבד, או מהי משמעות זכותם הקניינית של המבקשים

<sup>6</sup> יוער, כי ביום 24.9.2015 ניתן בהסכמה צו מניעה זמני.

במקרקעין. לניתוח שאלות אלה ונוספות פנים לכאן ולכאן, ולכן, לטענת המבקשים, שגה בית המשפט קמא משהקנה בהחלטתו משקל מכריע לכך שהמבקשים טרם שילמו את חלקם בפרויקט.

52. רישום המקרקעין על שםם של המבקשים מצביע על כך שיש להם לפחות זכות לכאורה לדירה בבניין, ועל כך שיקולים של מאזן הנוחות מצביעים על כך שהנזק שבמינוי כונס נכסים בשלב זה של ההליך עלול להיות רב ואף בלתי הפיך מעשית, ככל שכונס הנכסים יחתום על מסמכים הנוגעים לעימוד החזרים בדירה שיוחדה למבקשים, לעיצוב החללים שבה, הכניסות אליה וכדומה.

53. כל האמור והנטען ראוי כי יבחן, כמוכח, באספקלריה של הסיכויים הנמוכים כי תתקבל תביעת המשיבים, בדבר "יציאת" המבקשים מן הפרויקט<sup>7</sup>, ולו נוכח העובדה שמדובר למעשה בטענה שמשמעותה הנה שבוצעה כביכול עסקה במקרקעין שאין לה זכר בכתובים, ושמעולם לא דווחה לרשויות.

#### 1. ההצדקה להתערבותו של בית משפט נכבד זה

54. הבקשה דן מוגשת מכוח פרק ל' לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי"). חרף ההלכה, כי סעדים זמניים הנם עניין הנתון לשיקול דעתה של הערכאה הראשונה, וכי בית המשפט היושב בערעור לא בנקל יתערב בשיקול דעתה, המבקשים יטענו, כי במקרה הנתון קיימים טעמים מיוחדים המצדיקים את התערבות ערכאת הערעור כבר בשלב הנוכחי.

55. כאמור, הנימוק המרכזי בגינו החליט בית המשפט הנכבד קמא למנות את כונס הנכסים היה קידום הבנייה, נימוק, שכפי שפורט לעיל, הנו שגוי ובלתי מבוסס, ועלול להסב למבקשים נזקים כבדים ובלתי הפיכים. החלטת הביניים הנה בעלת השפעה מכרעת על זכויות הצדדים, באופן בו יהיה קשה להשיב את המצב לקדמותו אם יתברר בשלב מאוחר יותר שהחלטה הייתה שגויה – אין זה ראוי לדחות את הביורור בהחלטה לשלב הערעור על פסק-הדין. ברור, כי לאחר שתושלם בניית הדירה שיוחדה למבקשים כטעמו של כונס הנכסים, יהא קשה עד מאוד ואף בלתי אפשרי (ולפחות כרוך בעלויות כבירות) לשנות את מצבה התכנוני ככל שהתובעים יזכו בסעד הראשי לתביעתם – ולדירה בבניין.

56. זה הרציונל העומד בבסיס ההלכה לפיה, צו עשה זמני הוא צו שניתן במשורה ובמקרים חריגים ונדירים ביותר. יפים לעניין זה דבריו של כב' הנשיא בדימוס, השי' א. גרוניס ברע"א 5843/05 איגוד ערים נ' שרון דן (פורסם בנבו, 13.12.2005):

הלכה היא, כי על בית המשפט לנקוט משנה זהירות טרם שיצווה על צו עשה זמני המשנה את המצב הקיים, עוד לפני שניתנה ההכרעה הסופית בתובענה. צו עשה זמני המשנה מצב קיים ראוי שיינתן במקרים חריגים.

<sup>7</sup> סעיף 32 לבקשה למתן סעדים זמניים.

57. בנוסף, אחת התוצאות האפשריות של סיום הסכסוך עשויה להיות (ולו מבחינה תיאורטית) קבלת גרסת המבקשים החלופית על טענותיה המשפטיות. במצב דברים זה, בו תתקבל תביעת המבקשים החלופית דווקא, לפיה הנם בעלים בשיעור 18/100 בלתי מסוימים של המקרקעין ברח' הפלמי"ח, המבקשים יהיו זכאים לפירוק שיתוף. ואולם, ככל שכונס הנכסים יחתום על הסכם שיתוף המייחד את הדירות בבניין לצדדים השונים (שהרי בית המשפט קמא הסמיכו באופן גורף לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך קידום הבנייה), הרי שפסק דין ברוח האמור לא יהיה ניתן לביצוע, כהיותו מסוכל מראש.

58. יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בברע"א 7682/06 אליהו חברה לביטוח בע"מ נ' אלוש (25.6.2007):

קיימים לפעמים שיקולים מעשיים המצדיקים הכרעה בדבר נכונותה של החלטת ביניים גם לפני מתן פסק הדין. כך, למשל, במקרים מסויימים פועלת החלטת הביניים באופן מעשי כאילו ניתן פסק הדין והוא – אם מדובר באינטרס קצר ימים או אם הדיון בתיק העיקרי לאחר זמן רב כבר לא יהיה מעשי; ...

59. לטענת המבקשים, אם כן, דחיית המועד לערעור על ההחלטה למינוי כונס נכסים עד למועד הערעור על פסק הדין ישפיע באורח ממשי על זכויותיהם ועלול לגרום להם נזק של ממש, ועל כן יש ליתן בידם את הרשות לערעור עתה.

## ז. חיוב המבקשים בהוצאות

60. ככל שתתקבל בקשתם של המבקשים למתן רשות ערעור, מתבקש בית המשפט הנכבד גם לבטל את חיובם בהוצאות לטובת המשיבים, בסך 15,000 ₪.

61. בהקשר זה יצוין, כי בניגוד להכחשותיו הגורפות של המשיב 1 את ההסכמות בעל-פה לבנייתה של דירה למבקשים בפרויקט כנטען על ידם, במסגרת הדיון שנערך ביום 24.9.2015 דירה כמתואר בסעיפים 44 ו-48 לכתב התשובה של המבקשים<sup>8</sup>. בהמשך, כאמור, קבע בית המשפט הנכבד בהחלטתו הנדונה, כי תבנה דירה לפי אותם קריטריונים בשטח 150 מ"ר שתיוחד למבקשים. בנסיבות אלה, בהן לפחות חלקן של טענות המבקשים התקבלו, לא ראוי היו לפסוק נגדם הוצאות, וודאי שלא בשיעור כה גבוה, ולכל הפחות לדחות את החיוב בהוצאות עד לתום בירור ההליך העיקרי.

62. הדברים מקבלים משנה תוקף שעה שדווקא המשיבים היו אלה אשר התנגדו, במהלך הדיון בבקשה, לכך שתיבנה עבור המבקשים הדירה המדוברת, ושעה שהמבקשים הבהירו, כי אם היא תיכלל בתכנון, הם יסכימו לחתום עליהן. איזה רבותא יש, אפוא, במינוי כונס נכסים לחתום בשם המבקשים על מה שהם כבר הצהירו כי הם מוכנים לחתום, ואיזו הצדקה יכולה להיות לכך?

<sup>8</sup> עמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 24.9.2015.



63. ואם אין די בכך, ראוי גם להסב את תשומת לב בית המשפט הנכבד לכך שהמשיבים כבר הסכימו, במסגרת סיכומי התשובה מטעמם, כי הדירה האמורה תיבנה עבור המבקשים ואף תירשם על שמם, תוך שתירשם הערת אזהרה לטובת המשיב I בגין הסכומים שהשקיע עבורם בבניה. בדיון שהתקיים ביום 24.9.2015 היו אלו המשיבים שסירבו לכך בעוד המבקשים הסכימו להצעה זו של ביהמ"ש קמא. וכפי שנכתב בסיכומי התשובה מטעם המשיבים<sup>9</sup>:

המבקשים מסכימים כי הסעד הזמני שיינתן הוא שתיבנה בפרויקט דירה מעין זו בדיוק אשר תירשם על שם המשיבים עם רישום הערת אזהרה על שם המבקש I (בדיוק כשם שהוצע על-ידי בית המשפט הנכבד במסגרת הדיון שנערך ביום 24.9.2015), ולו רק על-מנת שלא לפגוע אנושות ביתר המעורבים בפרויקט.

הצעה זו, שאין בה כדי לפגוע במי מהצדדים, מועלית גם כעת, בשלב זה.

64. לאור דברים ברורים אלה, נשאלת השאלה מדוע "הוענשו" המבקשים בהוצאות ובמינוי כונס נכסים, שעה שהם הסכימו במהלך הדיון לתוצאה אליה הגיע בית המשפט קמא (לבד מעניין הרישום)? ומדוע ובהסתמך על איזה נימוק ראה בית המשפט הנכבד קמא להעניק סעד פחות מזה שהציע במהלך הדיון, שעה שהמשיבים הם שטרפדו את סיום הליך הביניים בדרך זו ובשלב המוקדם ההוא? לא לנו הפתרונים.

#### ה. סוף דבר

65. אשר על כן, ועל יסוד כל האמור והנטען לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על ביטול מינויו של כונס הנכסים, וכן לבטל את חיובם של המבקשים בהוצאות.

רם כהן, עו"ד

אושרי דהן, עו"ד

גלית פז, עו"ד

באי כוח המבקשים

<sup>9</sup> סעיפים 7-8 לסיכומי התשובה מטעם המשיבים.