



בית המשפט לעניינים מקומיים מעלה אדומים
בשבתו בעניינים אזרחיים

27/02/2017

ב"ש 6/17

ת.א. 27/17

בפני כב' השופט אמיר דהאן

- | | |
|------------------|--|
| התובעים | 1. החברה לפיתוח שכונות (בית חורון) בע"מ |
| (המבקשים) | 2. אברהם ניסניאן |
| | 3. גולדה זהבה ניסניאן |
| | 4. שירה אסתר ניסניאן |
| | 5. יונתן ניסניאן |
| | 6. מיכל צפורה ניסניאן |
| | 7. יצחק ניסניאן |

נגד

הנתבעת	מועצה אזורית מטה בנימין
(המשיבה)	

החלטה

בפניי בקשת התובעים להורות לנתבעת להימנע מלעשות כול פעולה נוספת במקרקעין הידועים כמגרש V3, בשטח של 4,081 מ"ר באזור צומת הרחובות דברות משה ובן איש חי במודיעין עילית. הבקשה הינה לצו מניעה זמני, כאשר במקביל הוגשה תביעת התובעים לסילוק ידה של הנתבעת מהמקרקעין.

בעלי הדין

התובעת 1 הינה חברה בע"מ, אשר עיסוקה בתחום פיתוח שכונות, וחתומה, בין השאר, על חוזה חכירה מיום 23.11.2014 אל מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, שלפיו היא בעלת זכויות החכירה על מגרש בשטח של 4,081 מ"ר, לפי תוכנית מפורטת 208/1, מגרש V3.

יוער כי מחוזה קודם עולה כי התובעת רכשה מקרקעין בגוש 5, חלקות 13 ו-35, מאנשי הכפר נעלין, שעליהם הוקם היישוב חשמונאים/מודיעין עילית, והממונה על הרכוש שממשלתי והנטוש הסכים לרשום קרקעות אלה כקרקעות מדינה ולנהלן.

התובעים 2-7 הינם בני משפחה אחת, אשר רכשו את זכויות החזקה במגרש V3 מאת התובעת 1, בחוזה מיום 6.8.2007.

הנתבעת הינה מועצה אזורית, אשר בתחומה מצוי היישוב ומגרש V3, לרבות שטח המריבה, והיא יזמה את הקמת המבנים היבילים בשטח המריבה, והחלה להציבם.



בית המשפט לעניינים מקומיים מעלה אדומים בשבתו בעניינים אזרחיים

27/02/2017

ב"ש 6/17

ת.א. 27/17

הליכים קודמים

אין מחלוקת בין הצדדים כי מזה שנה תכננה הנתבעת להציב שני מבני ציבור יבילים, בשטח כולל של כ-180 מ"ר, בשטח דמוי-טרפז, אשר קודקודיו הם בקירוב: A ($X=201506$; $Y=648597$); B ($X=201524$; $Y=648617$); C ($X=201516$; $Y=648640$); D ($X=201497$; $Y=648582$) (להלן: "שטח המריבה"), בגודל של כדונם אחד.

ביום 16.11.2016 פנתה התובעת 1 לנתבעת והודיעה לה כי הובא לידיעתה שהנתבעת מתכננת הצבת קרוואנים בשטח V3.

אין מחלוקת כי שטח V3 ושטח המריבה היו מגודרים יחד בחלקם, בגדר "אסכורית", אשר חלק ממנה עדיין נראה בצילומים.

בתחילת חודש פברואר 2017 הבחינו התובעים כי זרים נכנסו למגרש ויצקו יסודות בטון. התובעים הסירו את היסודות מהשטח, אך ביום 21.2.2017 נכנסו אנשים נוספים מטעם הנתבעת ויצקו מחדש את היסודות. התובעים הזעיקו את המשטרה ופנו לבית-המשפט, כאשר האנשים שהיו בקרקע הציגו להם צילום אוויר, וטענו כי שטח המריבה הינו שטח המיועד לצורכי ציבור, איננו חלק מ-V3, וכינויו "כ"א" או "כ"א1", ולפיכך זכותה של הנתבעת להציב שם את מבני הציבור היבילים.

הבקשה הגיעה לבית-המשפט ביום 23.2.2017, ובית-המשפט קבע דיון במעמד שני הצדדים להיום, 27.2.2017.

טענות הצדדים

במסגרת הליך זה אין מקום להיכנס בפירוט לכול טענות הצדדים, ודי לציין כי עיקר המחלוקת העובדתית הינו בזכות ההחזקה בשטח המריבה. התובעים טוענים כי מן השטח הרשום בחוזה עולה ששטח המריבה הוא שטחם, והוא עצמו נכלל בכינוי V3, שאחרת, בכול חישוב אפשרי, יישאר בידם שטח אשר אינו עולה על 3 דונם. התובעים אף ציינו והדגישו שהנתבעת, אשר כופרת לכאורה בגודל השטח שלהם, גבתה וגובה מהם ארנונה על שטח של 4,081 מ"ר.

הנתבעת טוענת כי שטח V3 הוא השטח המצויר בצילום אוויר מוער (אורתו-פוטו) שהגישה (ג/1), וגבולותיו תחומים באדום. שטחו של V3 לטענת הנתבעת הוא 2,970 מ"ר, כמסומן בתשריט, ולא 4,081 מ"ר, כפי שנכתב בטעות, גם בנוסחה של תב"ע 208/1 וגם בחוזה החכירה. לגישת הנתבעת, בעניין זה יש להעדיף את התשריט שהגישה על פני התקנון של תוכנית בניין ערים ועל פני הרשום בחוזה. עוד טוענת הנתבעת כי לחוזים שהוגשו על-ידי התובעים לא צורפו התשריטים, אשר על-פי הנוסח היו חלק מהם, ומכאן יש להסיק כי התובעים בחרו שלא לצרפם. התובעים, מצדם, השיבו כי מעולם לא ניתן בידיהם כול תשריט כצרופה לחוזה.

לתמיכה בטענותיהם, הגישו הצדדים מספר מסמכים. המסמכים החשובים שהוגשו הינם חוזה החכירה מיום 23.11.2014, בשטח של 4,081 מ"ר, שני עמודים מחוזה חכירה אחר (ג/2), לא חתום,



בית המשפט לעניינים מקומיים מעלה אדומים בשבתו בעניינים אזרחיים

27/02/2017

ב"ש 6/17

ת.א. 27/17

עם אותם צדדים, על אותו תא שטח ושמנו V3, אך מיום 28.8.2011, ובשטח של כ-2,970 מ"ר, מפת מדידה שערכו התובעים עבור תוכנית בניין או בקשה להיתר בנייה שבדעתם להגיש לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, היתר בנייה, ותשדורת דואר אלקטרוני בת שורה, שלפיה משתמע כי לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש אין התנגדות למעשי הנתבעת.

בית-המשפט עיין בצילומים ובמסמכים ושמע את הצדדים וכן את מהנדס המועצה והאחראי על מבני הציבור שלה, וכן עיין במפה ממשלתית אלקטרונית (govmap.gov.il) (וראו לעניין עיון בנתונים ממשלתיים רשמיים, לרבות גאוגרפיים, את ע"א 759/76 פז נ' נוימן, פ"ד לא(2), 169, 175 (1977)), אשר בה מצויים גם כלי מדידה, על-מנת להתרשם מגרסאות הצדדים.

לעניין מאזן הנוחות הנדרש להכרעה זמנית טוענים התובעים כי בדעתם להתקשר בהסכמים עם חברה יזמית על-מנת לבנות מספר מבנים במקום, ואף הציגו תשריטים אשר מבססים את תוכניותיהם על V3, כשהוא כולל את שטח המריבה, ושטחו 4 דונמים בקירוב.

לטענת התובעים, הצבת המבנים ותפעולם על גבי שטח המריבה עלולה לטרפד את ההתקשרות עם היזמים, הנמצאת כעת בשלבים של משא-ומתן מתקדם, ולגרום להם להפסד כספי רב. התובעים לא נקבו בסכום קונקרטי שאותו הם צפויים להפסיד אם העסקה לא תסתייע, אך ציינו כי מדובר בהפסד כספי משמעותי.

לטענת הנתבעת, יש להשתמש בשטח המריבה בייעוד שאליו תוכנן, והוא מבני ציבור. המדובר במבנה של מחלקת הרווחה, הנדרש מאוד לצורכי היישוב, וכן מזכירות. הנתבעת מעריכה את נזקי הצו, אם יינתן, בכ-100,000 ש"ח בשלב הראשון, ומציינים כי שני הקרוואנים כבר נמצאים על הקרקע.

דין והכרעה

כללים בקביעת עובדות בהליך זמני

טבעו של הליך זמני הינו קביעת תשתית עובדתית, עילה וסעד באופן ארעי, כאשר התשתית העובדתית נקבעת על-פי החומר שבידי בית-המשפט, לרבות שמיעה של הנוגעים בדבר בקצרה, העילה נקבעת בהתאם לטענות הצדדים, והסעד נקבע על-פי איזון בין הנזקים העלולים להיגרם לצדדים, תוך-כדי שימוש נרחב בכלי של ערובה כספית.

בשלב זה אין בית-המשפט קובע קביעות עובדתיות או משפטיות סופיות, אלא מעריך את ההסתברות שאלה יתקבלו, בהינתן החומר שבפניו.

שייכותו הלכאורית של שטח המריבה

אין מחלוקת כי המדובר בכניסה טרייה לשטח שהחזיקו בו התובעים לפני כן.



בית המשפט לעניינים מקומיים מעלה אדומים בשבתו בעניינים אזרחיים

27/02/2017

ב"ש 6/17

ת.א. 27/17

צירוף הראיות אשר בידי התובעים, הכולל את האמור בחוזה חכירה (ולא כל שכן חוזה חכירה מתוקן) והשטח המצוי על גבי חשבונות הארנונה, מצביע על כך שהתובעים זכאים להסתמך, במסגרת הסעד הזמני, על ההנחה שהשטח הנכון הינו 4,081 מ"ר, ולא שלושה רבעים משטח זה. בית-המשפט איננו פוסל את האפשרות שנפלה שגגה, הן בחוזים והן בשומת הארנונה, אולם שגגה זו היא עניין להוכחה מאת המוציא מחברו בהליך העיקרי, ובכניסה טרייה למקרקעין שאינם מצויים בחזקת הנכנס, "המוציא מחברו" הינו הנתבעת, ולא התובעים.

לאחר הבירור והעיון במפות המדידה ובתצלומי האוויר, אין ספק כי רק אם V3 כולל גם את שטח המריבה, יהיה שטחו 4,081 מ"ר. מכאן שלצורך בקשה זו בלבד, יש לקבוע כי התובעים הרימו את הנטל המוטל עליהם להראות כי המדובר בשטח שהם זכאים להחזיק בו.

עוד יש לומר כי אם סברה הנתבעת עוד מתחילת שנת 2016 ששטח המריבה שייך לה, וששטח V3 משתרע על כ-3 דונם, הייתה עליה החובה לתקן את שומות הארנונה או להבהיר את עמדתה בפנייה מתאימה לתובעים. יציקת יסודות בטון והורדת קרוואנים איננה בגדר "פנייה מתאימה", בפרט כאשר לא מדובר בצורכי חירום דחופים שאינם סובלים דיחוי כלשהו.

עצם השארת שומות הארנונה על כנן משך שנה שלמה, לרבות חיוב בהן בפועל, יוצר מידה של מניעות אשר יש בה כדי למנוע טענה במסגרת הליך זמני זה כנגד גודל השטח של התובעים.

מאזן הנוחות

לעניין מאזן הנוחות, בית-המשפט ניסה להביא את הצדדים לפתרון מוסכם, אשר יביא את תועלתם של הצדדים אל המרב האפשרי, ויאפשר הן את הנחת יבילי הנתבעת והן את תוכניות הייזום של התובעים, אך ניסיון זה לא צלח, בעיקר בשל כך שנציגי הנתבעת לא ראו עצמם מסוגלים להתחייב לכך, ומיאנו לקבל כול פתרון זמני שהוצע להם על-ידי מנהל התובעת 1 לדיור חלוף עבור מוסדות הציבור שלהם.

אין ספק שבהיעדר אותו פתרון מוסכם, עלולים שני הצדדים למצוא עצמם – מניסיון החיים של בית-המשפט – זה מול שוקת שבורה קניינית, וזה מול שוקת שבורה תכנונית, והאדמה – תִּשָּׁם. אלא שבהינתן מאזן הנזקים העלולים להיגרם והיכולת לשפות בגינם בעתיד, אין מנוס ממתן הצו, בערובות המתאימות.

פרטי הצו

אני מורה לנתבעת להימנע מלעשות כול פעולה נוספת בשטח המריבה עד למתן פסק-דין סופי. הנתבעת תהיה רשאית להוציא את המבנים היבילים ו/או את המיטלטלין שהונחו בשטח המריבה, בכפוף לצו בית-משפט שיינתן לאחר בקשה מתאימה, וייתחם בזמן קצוב.



בית המשפט לעניינים מקומיים מעלה אדומים
בשבתו בעניינים אזרחיים

27/02/2017

ב"ש 6/17

ת.א. 27/17

הצו יותנה בחתימת ערבות עצמית של התובעים 1 ו-2 בסך 50,000 ש"ח, וכן בהפקדת ערבון בסך 35,000 ש"ח, שניהם לשם שם פיצוי בגין כל נזק שייגרם למי שאליו מופנה הצו כתוצאה ממתן הצו, או אם תיפסק התובענה, או אם יפקע הצו מסיבה אחרת.

צו ארעי יעמוד בתוקפו למשך 48 שעות לצורך הסדרת הערבות והעירבון, ולאחר 48 שעות אלה יותנה בהסדרת הערבות והעירבון כאמור.

הנתבעת תישא בהוצאות התובעים בגין בקשה זו בסך של 7,500 ש"ח.

המצאה

על יסוד הסכמת הצדדים, קבע בית-המשפט כי המצאת כתבי בי-דין בתביעה זו תיעשה באמצעות הדואר האלקטרוני בכתובות שמסרו הצדדים, ושעת הקבלה תחושב 8 שעות לאחר שעת המשלוח.

ואלו הכתובות:

evyatar@deganilaw.co.il

asafda@binyamin.org.il

avigail@vinizky.co.il

yoalamarne@gmail.com

anissanian@gmail.com

shchunotm@gmail.com

בהיעדר מערכת "נט המשפט", הצדדים מתבקשים לשלוח עותקים אלקטרוניים (בפורמט Word לטקסט ו-PDF למסמכים) לכתובת bet-mishpat@mam.org.il.

ניתנה היום, א' באדר התשע"ז (27 בפברואר 2017), בלשכה, ותועבר לצדדים בדוא"ל.

אמיר דהאן, שופט