



בית משפט לעניינים מקומיים באריאל

ת"א 836-03-17 אינסייט בינה בע"מ ואח' נ' רבבה

תיק חיזוני : מסמך תיק חיזוני

בפני כבוד השופט אריאל ברגנר

התובעים 1. אינסייט בינה בע"מ  
2. ידידיה שלוסברג

נגד

הנתבע וועד מקומי רבבה

החלטה

- 1 בפני תביעה למתן צו עשה ארצי להורות לנתבעת על חיבור מידי של שתי דירות לאספקת המים.  
2  
3 1. התובעת 1 הינה היוזם ובעלת הזכויות במגרש 416 המהווה חלק מחלקות 42-44 בגוש 2 בכפר  
4 חארס שביישוב רבבה (להלן : המגרש) עליו חלה תכנית 111/1/2 ותוכנית מתאר 170/4.  
5  
6 התובעת 1 הקימה על המגרש בית משותף בן 4 קומות הכולל 6 יחידות דיור מתוקף היתר  
7 בניה מיום 4.11.14 (להלן : הפרויקט).  
8  
9 2. ביום 9.5.16 רכש התובע 2 מהתובעת 1 את הזכויות בדירה מס' 5 שנבנתה בפרויקט, וביום  
10 27.12.16 רכש מר שמעון יהב את הזכויות בדירה מס' 4 (להלן : הדירות נשוא התביעה).  
11  
12 עפ"י הנטען, התובע 2 השכיר את דירה מס' 5 לזוג צעיר ושלושת ילדיהם הקטנים בהתאם  
13 להסכם שכירות החל מיום 1.3.17, ומר יהב עבר להתגורר בדירה מס' 4 זה לאחרונה.  
14  
15 3. התובעים אינם מציינים את המועד המדויק בו נותקו הדירות מהחיבור לאספקת המים,  
16 אולם מן המפורט בתביעה על נספחיה (ז' ו-ח') ניתן להסיק כי הניתוק בוצע בסמוך ליום  
17 15.2.17.  
18  
19 ביום 1.3.17 הוגשה התביעה למתן צו עשה ובד בבד הוגשה הבקשה למתן סעד זמני.  
20



בית משפט לעניינים מקומיים באריאל

ת"א 17-03-836 אינסייט בינה בע"מ ואח' נ' רבבה

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1 לאחר צירוף תצהיר כנדרש, ניתן ביום 2.3.17 צו ארעי במעמד צד אחד, לחיבור הדירות לאספקת מים  
 2 בכפוף לחתימת התובע 2 על התחייבות לכיסוי נזקי הנתבעת, באם יבוטל או יפקע הצו, ולהמצאת  
 3 ערבות צד ג' והפקדת ערובה בסך 5,000 ש"ח. כמו כן נקבע כי על התובעים להמציא העתק מהבקשה  
 4 והחלטה לנתבעת במסירה אישית בתוך יומיים. בהמשך נקבע מועד לדיון בבקשה במעמד הצדדים  
 5 ליום 14.3.17.

6  
 7 בישיבת בימ"ש שהתקיימה במועד זה נכחו התובע 2 ונציג הנתבעת 1 מר בינה וכן מנכ"ל הנתבעת מר  
 8 שטיינמנץ. בדיון חזרו ב"כ הצדדים על טיעוניהם ובסופו ניתנו הוראות להגשת סיכומים בבקשה.

**טענות הצדדים**

11  
 12 1. מוקד טיעוני התובעים הינו בטענה כי החלטת הנתבעת על ניתוק הדירות מאספקת מים  
 13 הונעה משיקולים זרים.

14  
 15 עפ"י טענה זו בסמוך למועד הניתוק נתגלעו חילוקי דעות בין התובעת 1 לנתבעת בנוגע  
 16 לפרויקט אחר שנבנה על ידי התובעת 1, במגרשים 503 ו-504 ביישוב רבבה, וכן ביחס לחיובי  
 17 ארנונה בהם חויבה התובעת בגין המגרשים. מחלוקת זו תולדתה, לפי הנטען, בדרישת  
 18 הנתבעת להעמיד דירה בפרויקט שנבנה במגרש 503 לרשות רב היישוב כתנאי לביצועו.  
 19 התובעים טוענים כי התובעת 1 נענתה לדרישת הנתבעת אך לנוכח חילוקי דעות על רקע מועד  
 20 מסירת הדירה לרב היישוב, ניתקה הנתבעת את אספקת המים לדירות 4 ו-5 במגרש 416 על  
 21 מנת להפעיל לחץ על התובעת 1 להיענות לדרישה לעניין המועד.

22  
 23 בהקשר זה מציינים התובעים כי ביום 2.12.15, טרם הגשת התביעה, התקיים הליך גישור בין  
 24 התובעת לנתבעת שבסיומו נערך הסכם להסדרת רכישת הדירה בפרויקט במגרש 503. אולם  
 25 לפי גרסתם, ההסכם הותנה בחתימת חוזה בין הנתבעת לבעלת הזכויות במגרש, היא הקרן  
 26 לגאולת הקרקע, אשר לא נחתם בסופו של יום.

27  
 28 2. התובעים מבהירים כי ביום 28.7.16 ניתן טופס 4 לחיבור הדירות בפרויקט לתשתית המים  
 29 והחשמל, ועל יסודו חוברו הדירות לאספקת המים. בעקבות הניתוק ולאחר קבלת הצו הארעי  
 30 פנתה כלתו של מר יהב למזכירות היישוב ושלמה סך 700 ש"ח עבור מד-מים, אולם מזכיר  
 31 היישוב יצר עמה קשר וביקש להשיב לידיה את התשלום שבוצע. בדומה, כך נטען, שוכרו של



## בית משפט לעניינים מקומיים באריאל

**ת"א 17-03-836 אינסייט בינה בע"מ ואח' נ' רבבה**

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 התובע 2 פנו למזכיר היישוב וביקשו לשלם את אגרת חיבור מד-המים לדירה אך הוא סירב  
2 להזמין את המבוקש עבור הדירה.  
3  
4 הנתבעת מתנגדת לבקשה ועמדתה מבוססת על שלושה אדנים: ראשית, דירות מס' 4 ו-5 מעולם לא  
5 חוברו לאספקת מים סדירה מאחר ולא הוזמנו עבור הדירות מדי-מים ולא שולמה האגרה בהתאם;  
6 שנית, בגין הנכס והדירות קיימים חובות לרשות המקומית שטרם סולקו בהיקף כולל של כ-  
7 134,536.56 ₪; דירה מס' 4 לא אוכלסה.  
8  
9 הנתבעת מפרטת כי התובעים סומכים ידיהם על טופס 4 המופנה לחברת החשמל כאשר לא הוכח  
10 קיומו של טופס 4 המופנה לספק המים המקומי לחבר את הנכס לרשת המים. בכך למעשה, טוענת  
11 הנתבעת, מנסים התובעים לעקוף את הוראות החוק והתנאים הקבועים בצו בדבר חוק תכנון ערים,  
12 כפרים ובניינים המחייב השגת אישור של המוסדות המוסמכים לחיבור הדירות למערכת המים  
13 הציבורית וכל חיבור, ככל שנעשה, היה חיבור פיראטי בניגוד לחוק. כך גם נטען כי הנכס אינו עומד  
14 בדרישות הקבועות בתקנות תכנון ערים, כפרים ובניינים (חיבור מבנה לחשמל, מים וטלפון).  
15  
16 הנתבעת מוסיפה וטוענת כי אי חיבור של הדירות לתשתית המים מצוי בגדר סמכותה לבצע "גביה  
17 פסיבית" של החובות המוניציפאליים שטרם סולקו על ידי התובעת 1, בגין מגרש 416, הרשומים  
18 בספרי הרשות המהווים רשומה מוסדית.  
19  
20 כמו כן טוענת הנתבעת כי התנהלות התובעת 1 בטרם נקיטת ההליך נגועה בחוסר ניקיון כפיים ותום  
21 לב, בעת שפעלה לאכלוס המבנים עובר להנפקת טופס 4 ובתוך שכך חוברו הדירות באופן פיראטי  
22 למערכת הביוב, ללוח החשמל ותאורות הרחובות ללא קבלת אישור המועצה או הוועד המקומי.  
23  
24 דין  
25  
26 השיקולים העיקריים אותם שוקל בית המשפט בבואו להחליט אם להיעתר לבקשה למתן סעד זמני,  
27 אם לאו, הינם קיומה של זכות לכאורה, מאזן הנוחות ושיקולים שביושר ובצדק (רע"א 706/09 קופת  
28 חולים מאוחדת נ' המרכז הכירורגי ירושלים (10.3.2009); תקנה 362 לתקנות סדר הדין האזרחי  
29 תשמ"ד-1984). בין שני התנאים הראשונים מתקיים יחס המוכר כ"מקבילית כוחות", כך שככל שבית  
30 המשפט יתרשם כי סיכוייו של מבקש הסעד לזכות בתביעתו גבוהים יקל עמו בדרישת מאזן הנוחות  
31 ולהיפך, ובלבד שעמד ברף מינימאלי.  
32



## בית משפט לעניינים מקומיים באריאל

## ת"א 17-03-836 אינסייט בינה בע"מ ואח' נ' רבבה

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 אשר לתנאי הראשון בדבר זכותם הלכאורית של התובעים, אבהיר כי ביסוד המחלוקת בין הצדדים  
2 מצויה שאלה שבעובדה האם הדירות נשוא התביעה היו מחוברות למערכת המים טרם מועד הניתוק  
3 הנטען, או שמה – כגרסת הנתבעת, לא בוצע חיבור ראשוני של הדירות לאספקת מים סדירה.  
4  
5 הנתבעת תמכה יתדות עמדתה בתצהירו של מנכ"ל הוועד המקומי בו נטען כי הדירות נשא התביעה  
6 לא חוברו לאספקת מים סדירה ולא ניתן אישור להזמנת מדי-מים לביצוע חיבור ראשוני של הנכסים  
7 למערכת המים.  
8  
9 התובעים אינם מכחישים את הטענה כי לדירות אין מוני מים תוך שהם מטעימים את העדרם בסירוב  
10 נציגי הנתבעת לקבל את התשלום עבור אגרת מד-מים דירתי לצורך התקנתם. עפ"י גרסת התובעים,  
11 כאמור, הדירות חוברו לרשת המים מכוחו של טופס 4 (אישור לאספקת חשמל / מים / טלפון) שניתן  
12 למגרש 416 על יסוד אישור ועד היישוב שהוצא לטופס 4. הנתבעת, מצדה, טוענת כי אין באישור לוועד  
13 היישוב כדי ללמד על מתן טופס 4 לספק המים ולא בכדי התובעים לא הציגו טופס 4 כנדרש וכל  
14 שבידיהם הוא טופס 4 המופנה לחברת החשמל.  
15  
16 אכן, משלא הוצג בפני בשלב זה טופס 4 המיועד לספק המים ברשות המקומית, המהווה תנאי לחיבור  
17 ראשוני לתשתיות המים, קשה להלום מסקנה כי הדירות נשוא התביעה חוברו לאספקת מים סדירה.  
18  
19 עם זאת, בשים לב לשלב המקדמי בו אנו מצויים ובהתחשב בכך שטרם הוצג על ידי הצדדים מארג  
20 הראיות במלואו, ומאחר שלא נסתרה טענת התובעים כי בדירה מס' 5 התגוררו עובר למועד הניתוק  
21 הנטען שוכרים שעשו שימוש במים – אני מוצא לנכון לקבל את גרסת התובעים, מבלי לקבוע מסמרות  
22 בעניין, כי הדירות נשוא התביעה נותקו מאספקת המים. ויש לזכור כי הערכת סיכויי התביעה הינה  
23 לכאורית ותלויה בחומר העומד בפני בית המשפט במועד הדיון בבקשה לסעד הזמני, וזו אם כן יכולה  
24 להתבדות לאחר שמלוא הראיות יוצגו לבית המשפט במסגרת ההליך העיקרי.  
25  
26 הנתבעת מוצאת עיגון לסמכותה לניתוק צרכן מרשת המים בהוראת סעיף 11 לחוק עזר למועצה  
27 אזורית שומרון (אספקת מים) התשנ"א-1990. סעיף זה מורה בזו הלשון כי "צרכן שלא סילק במועד  
28 הקבוע את הסכומים שהוא חייב בהם או [...], רשאי מנהל מפעל המים בתום 5 ימים ממועד מסירת  
29 ההתראה בכתב לצרכן לנתק את החיבור בין אותו חלק של הרשת הפרטית אשר בהחזקתו של הצרכן  
30 ובין יתר חלקי הרשת הפרטית או מפעל המים".  
31  
32 הוראה זו אינה מגדירה את סוג וטיב החובות שבעטיים הוסמכה הרשות לבצע ניתוק מרשות המים.  
33 סעיף 10 לחוק העזר שעניינו בהוראות התשלום מבהיר כי אגרת המים וכל תשלום או פיקדון אחר






## בית משפט לעניינים מקומיים באריאל

ת"א 17-03-836 אינסייט בינה בע"מ ואח' נ' רבבה

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 שנקבעו בחוק זה ישולמו יחד עם תשלומי הארנונה ומיסי הועד המקומי. הנתבעת סבורה כי סעיף 10  
 2 מלמד על כוונת סעיף 11 להקנות לוועד המקומי סמכות לנתק מים לצרכן בנסיבות בהן לא שולמו  
 3 חובות הצרכן לרבות חיובי הארנונה ומיסי הועד. מנגד טוענים התובעים כי הוראה זו אינה מסמיכה  
 4 את הרשות לבצע ניתוק מאספקת מים כאשר מדובר בחובות של צרכן שאינם בגין שירותי המים.  
 5  
 6 כידוע, נקודת המוצא לפרשנות חוק היא לשונו כאשר מבין מגוון האפשרויות הלשוניות על בית  
 7 המשפט לבחור את הפרשנות המגשימה את תכלית החקיקה. לשון סעיף 11 מסוגלת לשאת את שתי  
 8 הפרשנויות שהוצגו ומכאן שיש לבחון את התכלית אותה מבקשת הוראת סעיף 11 להגשים הן מבחינה  
 9 סובייקטיבית והן אובייקטיבית.  
 10  
 11 ויושם הדגש כי מים הם מוצר צריכה בסיסי וזכותו של אדם לקבל מים ולהשתמש בהם הוכרה כזכות  
 12 מהותית הנגזרת מהזכות לקיום מינימלי בכבוד (סעיף 3 לחוק המים תשי"ט-1959). חיוניותם של  
 13 המים ניכרת באיסור ניתוקו של צרכן מאספקת מים סדירה אלא בהתקיים מקרים קונקרטיים  
 14 שיוגדרו בתקנות (סעיפים 39 ו-146 לחוק תאגידי מים). לצורך הסדרת התנאים לביצוע ניתוק אספקת  
 15 מים התקניה מועצת הרשות הממשלתית למים ולביוב את "כללי תאגידי מים וביוב (ניתוק אספקת  
 16 מים) תשע"ה-2015", ובכללם היות הניתוק אמצעי להבטחת תשלום חשבונות צריכת מים וביוב  
 17 שוטפים להבדיל מאמצעי לגביית חובות עבר, תוך צמצום הפגיעה בצרכן ובחינת האפשרות לעשות  
 18 שימוש באמצעים חלופיים לרבות הסדר תשלום עם הצרכן (סעיף המטרות, סעיפים 5 ו-6 לכללים).  
 19  
 20 כללים אלו אינם חלים על הנתבעת בשל העדר תחולתם בתחום שטחי יהודה ושומרון אולם ניתן  
 21 להחיל את הרציונל שבבסיסם ולקבוע כי הסמכות לבצע ניתוק מאספקת המים סדירה מותנה בקיומו  
 22 של חוב בגין אי-תשלום עבור צריכת מים שוטפת.  
 23  
 24 לנוכח האמור ובשים לב לחיוניותם של המים כמצרך יסוד לקיום חיים, שוכנעתי כי הרשות המקומית  
 25 אינה מוסמכת לנתק נכס מחיבורו לתשתית המים כל אימת שעומדים לחובת הצרכן חיובים כלשהם  
 26 שטרם סולקו וסמכות זו מותנית, בין היתר, בקיומם של חובות עבור שירותי מים וביוב שוטפים ואל  
 27 להרשות לערב חובות אחרים לצורך הפעלת אמצעי גבייה קיצוני זה. כך גם דומני כי עצם האפשרות  
 28 שהוענקה לרשות לגבות את חיובי המים וחיובי הארנונה בצוותא-חדא אין בה כדי להרחיב את גבולות  
 29 הסמכות לניתוק מאספקת המים.  
 30





בית משפט לעניינים מקומיים באריאל

ת"א 17-03-836 אינסייט בינה בע"מ ואח' נ' רבבה

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 כל זאת כאשר על פניו נראה כי מדובר בחוב לכאורה של הבעלים ולא של המחזיק ולא הוכח כי ננקטו  
2 תחילה אמצעי גבייה פוגעניים פחות, וזאת כמובן מבלי להידרש לשאלת קיומו של חוב בהתחשב בשלב  
3 המקדמי בו אנו מצויים.
- 4
- 5 אשר לטענת התובעים כי ניתוק הדירות מאספקת המים נעשה על רקע סכסוך שנתגלע בין התובעת 1  
6 לנתבעת. עמדה זו אכן מוצאת תימוכין במכתב הנתבעת מיום 5.12.16 שזו לשונו: "בעקבות  
7 התעלמותכם מדרישתנו לקבל כדין את הדירה שבבעלות הועד לאחר התשלום המלא עליה, הועד  
8 ימשיך להגן על האינטרסים שלו ולדרוש לקבל לחזקתו את הדירה. בהתאם להתנהגות חברתכם  
9 הננו מודיעים על: [...] הדירות שבבניין 504 ובבניין 416 שעדיין לא אוכלסו לא יחוברו למים [במידה  
10 וימכרו או יושכרו על ידכם] עד אשר נקבל את דירתנו. דרישה לתשלום מיסי אדמת בנין ואגרת  
11 שמירה לוועד המקומי עבור מגרשים 503 ו- 504 לשנים 2013-2016 עולים לסך של 75,271.18 ₪".
- 12
- 13 עם זאת, לא הוכח בפני כי סכסוך זה היווה שיקול בלעדי לביצוע פעולת הניתוק במטרה להפעיל לחץ  
14 על התובעת 1, באופן העונה על הגדרת מניע זר במסגרת שיקוליה.
- 15
- 16 לאור האמור ובעיקר לנוכח היעדר טופס 4 המופנה לספק המים בחומר שהונח בפני, אני סבור כי  
17 לכאורה התביעה אינה בעלת סיכויים טובים. ויובהר כי רק בדיון למתן צו קבוע ולאחר שאשמע את  
18 עדויות הצדדים ואת ראיותיהם, ניתן יהיה להחליט האם סופקו מים לדירות נשוא התביעה, האם  
19 מדובר בחובות של בעל הקרקע או של המחזיקים, אם בכלל ובגין אילו שירותים, ועמידתה של  
20 התובעת בדרישות החוק לאספקת מים.
- 21
- 22 בכל הנוגע למאזן הנוחות אין צורך להכביר מילים מעבר לנאמר על הנזק והקושי מולו ניצבים  
23 השוכרים ובני משפחת יהב המתגוררים בדירות שאינן מחוברות לרשת המים. הדעת אינה סובלת כי  
24 משפחה ובה ילדים קטנים יוותרו ללא מצרך יסודי. מטבע הדברים ובמכלול השיקולים מדובר בנזק  
25 משמעותי יותר מזה שעשוי להיגרם לנתבעת באם יחוברו הדירות למים בשלב זה, מבלי שהוכח קיומו  
26 של טופס 4 המופנה לספק המים.
- 27
- 28 מנגד יש לתת משקל לכך שהסעד המבוקש כסעד זמני זהה לסעד המבוקש בתביעה העיקרית. סעד  
29 כזה יינתן לעתים נדירות, וכך גם, סעד שמשנה מצב קיים במידה ויתברר כי הדירות לא חוברו  
30 לאספקת מים סדירה כדין. עם זאת, כאמור, מוכן אני בשלב זה לקבל את גרסת התובעים כי ניתוק  
31 ממערכת המים הוא השינוי מהמצב הקיים ועל כן החיבור אליה הוא המצב שהתובעים מבקשים  
32 לשמר עד להכרעה בתביעה העיקרית.



בית משפט לעניינים מקומיים באריאל

ת"א 836-03-17 אינסייט בינה בע"מ ואח' נ' רבבה

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1  
2 אשר לתנאי השלישי אציין כי לא הונחה בפני תשתית ראייתית מספקת להתנהלות בחוסר יושר או  
3 ניקיון כפיים מצד התובעים שעשויה לשלול מהם את הענקת הסעד. אשר לשיהוי הנטען הרי שצורפו  
4 לבקשה תכתובות מצד התובעים לנציגי הנתבעת שקדמו להגשת התביעה, בניסיון להימנע מפניה לבית  
5 המשפט, כך שלא ניתן לראות בפרק הזמן שחלף ויתור על זכות התביעה.

6  
7 התוצאה

8  
9 לאור האמור, בשים לב לאופי הזכות היסוד למים ולמאון הנוחות, ניתן בזאת צו נוסף המורה על  
10 הנתבעת לחבר לאלתר את המים לדירות מס' 4 ו-5 במגרש 416 ביישוב רבבה. חיבור זה יישאר עד  
11 למתן פסק דין סופי בתביעה. ההתחייבות העצמית של התובע 2, הערבות של צד ג' והעירבון שהופקדו  
12 ישמשו כבטוחה גם לצו זה.

13  
14 נוכח התוצאה אליה הגעתי אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים שכר טרחה והוצאות הבקשה בסך  
15 של 5,000 ₪ ומע"מ.

16  
17 התובעים יודיעו תוך 20 יום מדוע לא יצורף מר יהב להליך.

18  
19 ניתנה היום, ד' אייר תשע"ז, 30 אפריל 2017, בהעדר הצדדים.

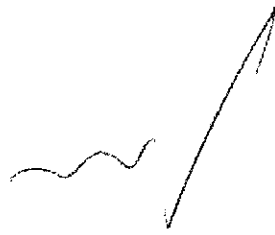
20  
21 חתימה

22  
23  
24  
25  
26  
27  
28 ניתנה היום, ד' אייר תשע"ז, 30 אפריל 2017, בהעדר הצדדים.  
29



ת"א 17-03-836 אינסייט בינה בע"מ ואח' ני רבבה

תיק תיצוני: מספר תיק תיצוני



אדיאל ברנגר, שופט

1  
2