

**בבית המשפט העליון****רע"א 2415/21**

לפני: כבוד השופט נ' סולברג

המבקשת: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

נגד

המשיבים: 1. טיילור סטפני לין ו-86 אח'  
 88. המינהל הקהילתי יובלים  
 89. קרן קיימת לישראל  
 90. עיריית ירושלים  
 91. רשות מקרקעי ישראל  
 92. רשם ההקדשות

בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בירושלים מיום 10.3.2021 בת"א [37194-02-21](#) ורע"א [37194-02-21](#) שניתנה על ידי כבוד השופט א' דורות

בשם המבקשת: עו"ד מאור ישראלי; עו"ד נועם רונן

**החלטה**

1. בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בירושלים מיום 10.3.2021, בת"א [37194-02-21](#) ורע"א [37474-02-21](#) (השופט א' דורות), שבגדרה נעתר בית המשפט לבקשות לסעדים זמניים שהגישו המשיבים 1-87 והמשיב 88.

2. למן שנות ה-60 של המאה הקודמת, פועל בשכונת קרית-יובל מרכז קהילתי, הנודע בשם 'מתחם טיילור', ובו מתקיימת עד היום פעילות קהילתית מגוונת לרווחת תושבי השכונה. המרכז הוקם בעזרת כספים שתרם בשעתו מר איזק טיילור, בסך של \$ 110,000, והוא מצוי במקרקעין שבבעלות קק"ל ומנוהלים על-ידי רמ"י. בעבר הוחכרו המקרקעין לחברת העובדים של ההסתדרות הכללית, ובשנת 1998 מכרה ההסתדרות את זכויותיה במקרקעין למבקשת, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: שיכון ובינוי).

3. בשנים האחרונות מופעל המתחם על-ידי המשיב 88, המינהל הקהילתי יובלים (להלן: המינהל הקהילתי) – עמותה המנוהלת על-ידי עיריית ירושלים ותושבי שכונת קרית יובל, ביחס של 60%-40% בהתאם. לאחר שנמכרו הזכויות במקרקעין, הסדירו

שיכון ובינוי והמינהל הקהילתי את מערכת היחסים ביניהם, כאשר בשנת 2006 חתמו על הסכם בר-רשות. ההסכם חודש והוארך מספר פעמים, אולם בשלב כלשהו התגלע סכסוך בין הצדדים בקשר לפעילות המינהל הקהילתי במתחם, עד אשר הגישה שיכון ובינוי, בשנת 2016, שתי תביעות לבית משפט השלום בירושלים – לסילוק ידו של המינהל הקהילתי (תא"ק 9881-03-16), ולפיצוי כספי בגין אי-תשלום דמי שימוש (תא"ק 9921-03-16). בסופו של דבר, הסתיים העניין בהסכם פשרה בין הצדדים, אשר קיבל תוקף של פסק-דין, שלפיו מצד אחד הוארך תוקף הסכם בר-הרשות עד ליום 30.5.2021, אך מנגד – כך לפי שיכון ובינוי – ניתנה לה זכות להודיע על הפסקת הרשות "בכל רגע נתון", וכי אם תעשה כן יהא על המינהל הקהילתי לפנות את המתחם "מכל אדם וחפץ בתוך 90 יום".

4. הזמן נקף. ביום 26.11.2019 הודיעה שיכון ובינוי למינהל הקהילתי על ביטול זכותו כבר-רשות, וכמו כן ביקשה כי המתחם יפונה בתוך 90 ימים. המינהל הקהילתי סירב להתפנות, ובסופו של דבר – לאחר שניסיון הצדדים לבוא בדברים לא צלח – שבה שיכון ובינוי ופנתה לבית משפט השלום, בבקשה לקבלת פסיקתא לפינוי. בקשתה נענתה, ואכן נחתמה פסיקתא כאמור. בעקבות מתן הפסיקתא הגיש המינהל הקהילתי, ביום 17.2.2021, בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי בירושלים (רע"א 37474-02-21), בין השאר בטענה כי הפסיקתא שנחתמה לא תואמת את הסכם הפשרה בין הצדדים, וכי לא ניתן לפנותו מהמתחם ללא עילת פינוי. לצד בקשת רשות הערעור, הוגשה גם בקשה למתן סעד זמני, ובה נתבקש כי פינויו של המינהל הקהילתי מהמתחם יעוכב עד תום הדיון בהליך.

5. בו ביום שהגיש המינהל הקהילתי את בקשת רשות הערעור – 17.2.2021 – הוגשה תביעה נוספת לבית המשפט המחוזי בירושלים: תביעה שהגישו המשיבים 87-1, נכדיו של אייזק טיילור ז"ל וחלק מתושבי שכונת קרית יובל (להלן: המשיבים), בבקשה למתן סעד הצהרתי שלפיו יוכרז מתחם טיילור כהקדש ציבורי לטובת תושבי השכונה; הקדש ציבורי שתחילתו – יום חנוכת המתחם, אי אז בשנות ה-60, ונאמנו – המינהל הקהילתי או העירייה, אשר צורפו כמשיבים (ת"א 37194-02-21). כמו כן, בדומה לבקשת רשות הערעור שהגיש המינהל הקהילתי, עם הגשת התביעה הוגשה בקשה למתן סעדים זמניים, שלפיהם יאסר על שיכון ובינוי לבצע פעולות בנוגע למתחם טיילור ולפעילות המתקיימת בו, וכמו כן שיאסר עליה לפעול לסילוק ידו של המינהל הקהילתי; זאת – עד להכרעה בתביעה שהוגשה.

6. שתי הבקשות לסעדים זמניים – זו שהגיש המינהל הקהילתי במסגרת [רע"א 37474-02-21](#), וזו שהגישו המשיבים בגדרי [ת"א 37194-02-21](#) – נדונו במאוחד ביום 9.3.2021; למחרת היום ניתנה החלטה. בית המשפט המחוזי בחן את סיכויי ההליך בנוגע לכל הליך בנפרד: לגבי התביעה שהגישו המשיבים נקבע, כי על-פי החומר שהוצג לפניו "נראה לכאורה כי התרומה הכספית לא יצרה קניין לתורמים ועל כן התרומה לא יכלה לאפשר יצירת הקדש במקרקעין מצד התורמים", וכי "סיכויי התביעה אינם נחזים כגבוהים, וזאת בלשון המעטה"; לעומת זאת, לגבי בקשת רשות הערעור שהגיש המינהל הקהילתי נקבע, כי עיון בהסכם הפשרה ובפסיקתא מעלה כי "לכאורה נוסח הפסיקתה שנחתמה על ידי בית משפט קמא חורג מהוראות הסדר הפשרה וכי הסכם בר הרשות הנו לכאורה בתוקף עד ליום 30.5.21", וכי "סיכויי הערעור נחזים להיות טובים".

מכאן פנה בית המשפט המחוזי לבחון את מאזן הנוחות. במישור זה נקבע כי בשני ההליכים נוטה הכף באופן מובהק לטובת המשיבים והמינהל הקהילתי, כאשר נמצא כי יגרם להם נזק ממשי וברור, שלא ניתן יהיה לרפאו בכסף בלבד. זאת גם בהינתן שבמישור התכנוני צפוי מתחם טיילור להמשיך ולשמש כמתחם תרבות ופנאי שכוונתי; על רקע דבריה של ב"כ העירייה בדיון, שהצהירה כי עד לסיום הליכי התכנון צפויה עוד כברת דרך; ולאור העובדה ששיכון ובינוי לא צירפה לתגובתה לבקשות לסעדים הזמניים תצהיר מטעמה, אשר ממנו ניתן ללמוד על הנזק שיגרם לה אם אכן ינתנו הסעדים.

על סמך האמור, ולאחר שנדחתה גם הטענה בדבר שיהוי שדבק בתביעה שהגישו המשיבים, הגיע בית המשפט המחוזי למסקנה כי דין הבקשות להתקבל. בהתאם, ניתנו הסעדים המבוקשים – בכפוף להפקדה של 300,000 ₪ מצד המשיבים, והפקדה של 50,000 ₪ מצד המינהל הקהילתי – תוך שהודגש כי בכל הנוגע לבקשת רשות הערעור, יעמוד הסעד הזמני בתוקפו עד ליום 30.5.2021 בלבד, הוא מועד פקיעת הסכם בר-הרשות.

מכאן הבקשה שלפני.

7. שיכון ובינוי סבורה כי ההחלטה שגויה. לשיטתה, תביעת המשיבים איננה אלא תביעת סרק, שכל תכליתה עיכוב פינוי המינהל הקהילתי; טענתם להיווצרות הקדש – מופרכת, וראיות של ממש לתמיכה בה – אין. לא בכדי קבע אפוא בית המשפט המחוזי כי סיכויי תביעת המשיבים נמוכים עד מאוד, ומכאן שאפילו נניח כי מאזן הנוחות נוטה לטובת המשיבים – הרי שלא היה מקום ליתן סעד זמני. לא זו אף זו, טוענת שיכון

ובינוי, כי מאזן הנוחות אף נוטה לטובתה: ראשית, משום שלא היה מקום להתחשב כלל בנזק שייגרם לכאורה למינהל הקהילתי, אשר פעל ביודעין בניגוד לפסק-הדין שניתן על בסיס הפשרה, ואשר מכוח הסכמי בר-הרשות שעליהם חתם הריהו מושתק עתה מלטעון נגד זכות הבעלות של שיכון ובינוי. בהקשר זה, מדגישה שיכון ובינוי כי המשיבים "כרוכים באופן ישיר ומפורש להתחייבות ולמצגים שנתן המינהל הקהילתי", וכי "הם אינם יכולים ליהנות מדבשו (זכות בר הרשות שקיבל המינהל הקהילתי) אך להתנער מעוקצו (תום תקופת בר הרשות ופיתוח המקרקעין והמניעות להעלות טענות בעניין)"; שנית, משום שגם אם הליכי התכנון נמצאים בחיתוליהם, הרי שעדיין יש להתחשב בזכויותיה של שיכון ובינוי במקרקעין, שנפגעו וממשיכות להיפגע כל עוד ממשיכים להתנהל ההליכים המשפטיים, וכל עוד ממשיך המינהל הקהילתי בפעילותו במקום. כמו כן, טוענת שיכון ובינוי כי לא ניתן להתעלם מהשיהוי הכבד שבו הוגשה תביעת המשיבים, אשר נודע להם על הכוונה לפנות את המינהל הקהילתי מספר חודשים עובר להגשתה.

8. לאחר שעיינתי בבקשה, על נספחיה, באתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות, גם ללא תגובה מטעם המשיבים. שיקול דעתה של הערכאה הדיונית בכל הנוגע למתן סעדים זמניים – רחב ביותר; והתערבות ערכאת הערעור בכגון דא – תעשה במשורה (ראו, בין רבים: [רע"א 1151/21](#) יניב נ' כהן, פסקה 6 (14.3.2021); [רע"א 9623/17](#) גבע נ' שילר, פסקאות 28-29 (10.12.2017)). בית המשפט המחוזי אמנם ציין כי סיכויי תביעת המשיבים אינם גבוהים, אף נמוכים, אך לצד זאת קבע כי מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת המשיבים והמינהל הקהילתי. אכן, במישור העקרוני, צודקת שיכון ובינוי: השאלה אם יש ליתן סעד זמני, אם לאו – נבחנת לפי מקבילית הכוחות שבין סיכויי ההליך למאזן הנוחות; כפועל יוצא, כאשר לכאורה אין סיכוי להליך – הרי שככלל אין מקום ליתן סעד זמני. דא עקא, לא זו בלבד שבענייננו לא קבע בית המשפט המחוזי קביעה מעין זו, הרי שממילא, כאשר נבחנת בקשה למתן סעד זמני, ככלל יש לתת משקל עודף לשיקולי מאזן הנוחות, על פני שיקולי סיכויי ההליך (ראו, בין רבים: [רע"א 3058/19](#) אילן ביוקלצ'ק בע"מ נ' סוירף, ספקה 19 (16.7.2019)). הנה כי כן, החלטת בית המשפט המחוזי עולה בקנה אחד עם הדין; לא מצאתי, בנסיבות, כי יש טעם טוב להתערב בשיקול דעתו ומסקנתו.

9. אשר על כן, הבקשה נדחית.

אין צו להוצאות.

ניתנה היום, א' באייר התשפ"א (13.4.2021).

ש פ ט

ע ד 21024150\_001.docx

מרכז מידע, טל' 2703333-077, \*3852 ; אתר אינטרנט, <https://supreme.court.gov.il>

נ' סולברג 54678313-2415/21

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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