

בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 37194-02-21 טיילור ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
רע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

בקשה מס': 1

לפני כבוד השופט אביגדור דורות

המבקשים בת"א 37194-02-21 טיילור סטפני לין ואח'
ע"י באי כוחם עו"ד אורי קידר ועו"ד עידן שחם

המבקשת ברע"א 37474-02-21 מינהל קהילתי יובלים (ע"ר)
ע"י באי כוחה עו"ד רפי אטינגר ועו"ד עודד אפיק

נגד

המשיבים

1. שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
- ע"י באי כוחה עו"ד רונן נועם ועו"ד פז רימר
2. קרן קיימת לישראל
3. רשות מקרקעי ישראל
4. רשם ההקדשות
- ע"י בא כוחו עו"ד גילה אשכנזי מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
5. מינהל קהילתי יובלים (חל"צ)
6. עיריית ירושלים
- ע"י עו"ד הדס יצחקי

חקיקה שאוזכרה:

[תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 145א\)](#)

[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 \(כפי שהיו נכון ליום 31.12.2020\)](#)

[חוק הנאמנות, תשל"ט-1979: סע' 17א\(, \)ג17\)](#)

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 228](#)

החלטה

לפניי שתי בקשות למתן סעדים זמניים הנוגעות למתחם בשכונת קריית יובל בירושלים הידוע כ"מתחם טיילור" עליו בנוי "בית טיילור" הקרוי על שם בני הזוג אייזיק ורוז טיילור ז"ל וכן להודעת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, המשיבה 1, על פינוי מתחם טיילור.

רקע והליכים קודמים

1. מתחם טיילור משמש ברציפות מאז שנות ה-60 של המאה הקודמת כמרכז קהילתי לתושבי קריית יובל. המתחם מצוי במקרקעין בבעלות קק"ל, המנוהלים על ידי רמ"י, כאשר התב"ע הקיימת מתירה שימושים לצורכי ציבור ושטחים פתוחים בלבד. בעבר הוחכרו המקרקעין בחכירה לדורות לחברת העובדים של ההסתדרות הכללית ובשנת 1998 נמכרו זכויות החכירה למשיבה 1 (להלן: "שיכון ובינוי").

2. לבקשת ההסתדרות ובתיאום עם עיריית ירושלים תרם מר אייזיק טיילור ז"ל (להלן: "התורם") סכום של 110,000 דולר בערכי שנת 1961 למטרת הקמת המרכז הקהילתי. מאז פתיחת בית טיילור ועד היום התקיימה ברציפות פעילות קהילתית ענפה בתחומי התרבות, הספורט והפנאי (לרבות כדורגל, טניס, טניס שולחן, שחיה, חוגים, סדנאות, הרצאות ופעילות תנועות נוער). הפעילות מנוהלת בעשורים האחרונים על ידי המנהל הקהילתי יובלים, עמותה המנוהלת במשותף על ידי עיריית ירושלים ועל ידי התושבים ביחס של 40-60. החזקת המנהל הקהילתי במתחם טיילור הוסדרה מול שיכון ובינוי מאז שנת 2006 באמצעות הסכמי בר-רשות אשר חודשו מעת לעת.

3. בחודש מרץ 2016 הוגשו לבית משפט השלום בירושלים שתי תובענות על ידי שיכון ובינוי כנגד המנהל הקהילתי. בת"א 9921-03-16 הוגשה תובענה כספית ובת"א 9881-03-16 הוגשה תובענה לסילוק יד. ביום 8.6.16 נחתם הסכם פשרה בין שיכון ובינוי לבין המנהל הקהילתי יובלים אשר קיבל תוקף של פסק דין. בהסכם הפשרה נקבע כי המנהל הקהילתי והעמותה – המבקשת, יחתמו על כתב הארכת הסכם בר רשות בנוסח שצורף להסכם הפשרה וכן נקבע כי אם לא ימולאו במועדם ובמלואם תנאי הסכם בר הרשות, ימומשו פסקי הדין הן הכספיים והן פסק הפינוי לאלתר. במסגרת הסכם הפשרה אישרו והצהירו המנהל הקהילתי והעמותה כי בכל רגע נתון זכאית שיכון ובינוי להפסיק את הרשות, ובמקרה כזה המנהל והעמותה יפנו את המקרקעין מכל אדם וחפץ ותוך 90 יום מקבלת ההודעה ללא זכות להאריך מועד זה. הוסכם בין הצדדים כי פסק הפינוי אשר יינתן על פי ההסכם, ישמש כפסק דין פינוי לכל דבר ועניין וכי שיכון ובינוי תהיה רשאית לממש את פסק הדין בכל עת ומכל סיבה שהיא. נקבע כי הסכם הפשרה יוגש לאישור בית

המשפט כבקשה מוסכמת למתן פסק דין פינני וכי שיכון ובינוי תהיה זכאית לפסיקתא אופרטיבית הן בעניין פסק הפינני והן בעניין התביעה הכספית.

4. ביום 23.11.20 הגישה שיכון ובינוי בקשה לאישור פסיקתא בצירוף הסכם הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 19.6.16. בית המשפט קמא חתם ביום 12.1.21 על הפסיקתא (ת"א 16-03-9881). משמעות החלטת בית משפט קמא הינה כי על המנהל הקהילתי לפנות את מתחם טיילור בתוך 40 ימים ממועד ההחלטה.

5. ביום 17.2.21 הוגשה על ידי המנהל הקהילתי בקשת רשות ערעור על החלטת בית משפט השלום בירושלים מיום 12.1.21 (רע"א 37474-02-21). בד בבד עם הגשת הבקשה הוגשה בקשה דחופה לעיכוב ביצוע ההחלטה או למתן סעד זמני בערעור (בקשה מס' 1), עד לתום בירורו של הערעור, לשם מניעת פינוי המבקשת ממתחם טיילור.

6. ביום 17.2.21 הוגש לבית משפט זה כתב תביעה (ת"א 37194-02-21) מטעם נכדיהם של בני הזוג טיילור ז"ל, אליהם הצטרפו יו"ר מטה המאבק להצלת מתחם טיילור, בנו של האדריכל שתכנן את בית טיילור, מנהל וחברי מועדון טניס שולחן הפועל במתחם טיילור, שחקני טניס המשתמשים במגרשי הטניס המצויים במתחם, רכזת הקן של הנוער העובד והלומד הפועל במתחם, מנויים בברכה במתחם טיילור, הורי מתאמנים בשחייה אומנותית בבריכת השחייה שבמתחם, מנהלת וחברות להקת רקדניות המתאמנת במתחם טיילור, פעילה חברתית המבצעת פעולות "הצלת מזון" המתקיימות במתחם, תושבי השכונה ופעילים במתחם שפועל במתחם, הורי ילדים בגנים הפועלים במתחם ותושבי השכונה ופעילים חברתיים. במסגרת התובענה עתרו התובעים להכריז על קיומו של הקדש ציבורי במקרקעין, המשמשים כמרכז קהילתי והידועים כ"מתחם טיילור"; להגדיר כי מועד תחילת ההקדש הוא ביום פתיחתו של מתחם טיילור לשימוש הציבור (9.7.61) ולמנות את מנהל קהילתי יובלים כנאמן ההקדש. בד בבד עם הגשת התובענה הוגשה בקשה דחופה למתן צו מניעה זמני ובקשה למתן צו ארעי במעמד צד אחד (בקשה מס' 1), בגדרה עתרו המבקשים למתן צו שיאסור על שיכון ובינוי את סגירת שעריו של מתחם טיילור וימנע את עצירת הפעילות בו וכן צו שימנע את פינני או סילוק יד של המנהל הקהילתי יובלים מהמתחם, כחלק משימור המצב הקיים בפעילות מתחם טיילור כיום.

7. ביום 18.02.2021 ניתנו על ידי צוים ארעיים ונקבע כי יתקיים דיון לאחר הגשת תגובות לבקשות. ביום 9.3.21 התקיים דיון במעמד הצדדים הן בבקשה במסגרת רע"א 37474-02-21 והן בבקשה במסגרת ת"א 37194-02-21.

המסגרת הנורמטיבית

8. כידוע, בבוא בית המשפט להכריע בבקשה לסעד זמני, עליו לאזן בין שני שיקולים עיקריים: סיכויי ההליך מזה, ומאזן הנוחות שבין הצדדים מזה. בין שני השיקולים הללו מתקיימת "מקבילית כוחות", ולפיה חוזקו של השיקול האחד יכול לפצות על חולשתו של האחר (ראו למשל רע"א 7547/16 לשכת עורכי הדין בישראל נ' זכותי מומחים לזכויות רפואיות בע"מ

16.11.3 (פסקה 13 והפניות שם; [רע"א 5284/17](#) **סובחיה עלי נ' עיזבון המנוח יוסף עלי** (15.10.17) (פסקה 21)). נקבע, כי פעמים רבות יינתן משפט הבכורה לשיקול בדבר מאזן הנוחות ([רע"א 9045/15](#) **בן עמי נ' מדינת ישראל – משטרת ישראל** (7.1.16) פסקה 9 והפניות שם; [רע"א 2806/18](#) **דוב יששכר יקטר נ' צבי אורטנר** (6.6.18) (פסקה 10)). לצד שיקולים אלה יובאו בחשבון גם שיקולי צדק ויושר, כגון תום ליבו של התובע וכיוצא בזאת ([רע"א 3127/16](#) **עובדיה נ' אורי** (1.6.16)).

9. בכל הנוגע לבקשה לעיכוב ביצוע של פסק דין, הכלל הבסיסי ([תקנה 145\(א\)](#)) **לתקנות סדר הדין האזרחי**, (התשע"ט-2018) הוא כי בעל דין אשר ניתן פסק דין לטובתו זכאי לממש את פירות זכייתו באופן מיידי. על המבקש לסטות מכלל זה להוכיח שני תנאים מצטברים: כי סיכויי הערעור טובים וכי מאזן הנוחות נוטה לטובתו, במובן זה שאם תידחה בקשתו לעיכוב ביצוע, עלול להיגרם לו נזק בלתי הפיך והוא עולה על הנזק שייגרם לבעל הדין שכנגד אם תתקבל בקשתו ([ע"א 46/12](#) **ניסים אסייג ייעוץ וניהול בע"מ נ' אדרת** (5.3.12); [ע"א 4387/16](#) **מועצה מקומית חורה נ' רשת עמל 1 בע"מ** (8.6.16); [ע"א 910/21](#) **אלו את ניצן בע"מ נ' מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ** (9.3.21) (פסקה 9)).

10. כידוע, למתן סעד זמני עשויות להיות השלכות מרחיקות לכת על האינטרסים של הצדדים וזכויותיהם. פעמים רבות, החלטה על מתן צו זמני עשויה לחרוץ את גורל התיק כולו, וזאת עוד בטרם נערך בירור לעומקו של עניין ([רע"א 4837/14](#) **אסולין נ' פלאפל אסולין 2003 בע"מ** (21.10.14) (פסקה 15)).

דין והכרעה

11. בשלב ראשון אבחן את סיכויי התובענה [בת"א 37194-02-21](#) וכן את סיכויי הערעור [ברע"א 37474-02-21](#). בשלב שני אבחן את מאזן הנוחות שבין הצדדים בשני ההליכים. לבסוף, אתיחס לטענת השיהוי וכן לטענה החלופית מטעם שיכון ובינוי, ביחס לצורך בהפקדת ערובה, ככל שיוחלט על מתן הסעדים הזמניים.

סיכויי התובענה בתיק האזרחי

12. לטענת המבקשים, קיימות ראיות למכביר ביחס לכל אחת מהדרישות שהציבה הפסיקה לצורך הכרזה על קיום הקדש: קיימות ראיות על הכספים שתרמה משפחת טיילור; קיים תיעוד והנצחה לתורמים; המקום מנוהל על ידי המנהל הקהילתי לטובת ציבור התושבים; המקום פועל ברציפות מזה 60 שנים; והמבקשים מייצגים את ציבור הנהנים ואת יורשי המקדישים. משום כך, נטען בכתב התביעה כי בנסיבות העניין עילת התביעה היא ברורה ומובהקת. נטען כי ההסתמכות על [סעיף 17\(ג\) לחוק הנאמנות](#), תשל"ט-1979 (להלן: "**חוק הנאמנות**"), נעשית במצבים בהם קיים נכס אשר משמש כבר בפועל כהקדש לאורך שנים וברור לכל הנוגעים בדבר שהנכס כבר הוקדש בעבר. הטענה היא כי הסעד שמעניק בית המשפט במצבים מסוג זה מהווה רק גושפנקא משפטית המחליפה את דרישת הכתב המצויה [בסעיף 17\(א\) לחוק הנאמנות](#). לטענת המבקשים, מתחם

טיילור מהווה הקדש ציבורי בפועל וזאת חרף העובדה שאין באפשרותם לאתר את המסמכים סביב הקדשתו וסביב התרומה שניתנה לצורך הקמתו.

13. קיים קושי רב בשיטת התובעים. הקושי נעוץ בכך כי לא צורף מטעם משפחת טיילור כתב הקדש ולא נטען כי נערך כתב הקדש שכוה. בנוסף, אין טענה כי מר טיילור או רעייתו המנוחים, היו בעלים של הנכס או רכשו כל זכות שהיא בנכס שמבוקש להכריז עליו כהקדש בחייהם. הראיות שהוצגו מצביעות על תרומה כספית מצד בני הזוג טיילור אולם במסגרת התרומה משנת 1960 לא הוקנתה לתורמים, שהם יוצרי ההקדש הנטען, הבעלות בקרקע או בבניין שנבנה מכספם. המבקשים הודו כי המקרקעין הם בבעלות קק"ל (ומנוהלים על ידי רמ"י). נראה לכאורה כי התרומה הכספית לא יצרה קניין לתורמים ועל כן התרומה לא יכלה לאפשר יצירת הקדש במקרקעין מצד התורמים.

14. בכתב התביעה הפנו המבקשים לדוגמאות בפסיקה של שימוש [בסעיף 17\(ג\) לחוק הנאמנות](#). שני פסקי הדין שנזכרו בכתב התביעה אינם יכולים לעזור למבקשים. [בע"א 6613/06 נאמני ההקדשות של העדה הספרדית בעיה"ק צפת ומרון על ידי המנהל הרב שלמה שלוש נ' תומר שמעון כמוס \(16.6.08\)](#) מדובר היה בבית כנסת שפעל על מקרקעין במשך 70 שנים. באותו מקרה החלטה הוקדשה על ידי בעליה, הרב ענתבי, כאשר בשנת 1960 נרשמה החלטה על שמו. בענייננו, לא נטען כי בני הזוג טיילור היו הבעלים של המקרקעין. [בע"א 8168/09 וועד חברת עולי משהד \(אירן\) ירושלים נ' הוועד המרכזי לעולי \(אנוסי\) משהד אירן בישראל \(23.10.12\)](#) נטען כי מר דוידוף, על שמו היה רשום הנכס, לא היה הבעלים של הנכס אלא שהוא נרשם בנאמנות עבור העדה. באותו מקרה הובאו ראיות כי אין מדובר בנכס שהוא קניינו הפרטי של דוידוף, נמצאו רישומים בספרי מס רכוש לכך שהנכס נרשם כהקדש וכן נמצאו כתובות אבן על המבנה המלמדות על הזיקה בין הנכס לעדה ועל הקדשתו לצרכיה. אלמנטים אלה, של רישום הנכס כהקדש במרשם פומבי ושל רישום על גבי הנכס כי הוא הוקדש לציבור, אינם קיימים במקרה שלפניי.

15. במהלך הדיון מיום 9.3.21 הועלתה מטעם המבקשים טענה חדשה. נטען כי גם מועצת פועלי ירושלים שהקימה את השכונה ואת המתנ"ס הקדישה למעשה את הנכס וגם קק"ל התחייבה כלפי התורם וכלפי הציבור כי יעשה שימוש בנכס למטרות ציבוריות ולכן המדובר בהקדש. מדובר בטענה חדשה, המהווה לכאורה הרחבת חזית לעומת הטענות בכתב התביעה. בסעיף 86 לכתב התביעה נטען כי יש לראות במעשיו של מר טיילור בימי חייו כהקדשת נכסים למטרה יעודית ציבורית (כי בזכות תרומתו יוקם מרכז קהילתי לרווחת ציבור תושבי קריית יובל מעתה ועד עולם) ובסעיף 89 לכתב התביעה נטען כי העובדה שההסתדרות כחוכרת המקרקעין בעת הקמת המרכז ביקשה ממר טיילור את התרומה, מהווה עדות נוספת לכך שבמועד יצירת ההקדש בפועל (1960) אף הייתה הסכמה מצד הבעלים ליצירת ההקדש. בשלב זה יש לשקול את סיכויי התביעה על פי הנטען בה, ולא מתוך ציפייה כי יתכן שתוגש בקשה לתיקון כתב התביעה, באופן שישקף את הטענות בדיון.

סיכויי הערעור בבקשת רשות הערעור

16. לטענת המבקשים, הפסיקתא כפי שהתבקשה על ידי שיכון ובינוי ביום 23.11.20 אינה תואמת את פסק הדין שניתן ביום 19.6.16, שנתן תוקף להסדר הפשרה בין הצדדים מיום 8.6.16. נטען כי בפסק הדין אין כל הוראה אופרטיבית לפינוי המקרקעין, ללא קיומה של עילת פינוי ומשום כך נטען כי שיכון ובינוי ניסתה לערוך "מקצה שיפורים" לפסק הדין והכנסת פסק דין פינוי לתוך הפסיקתא, בחריגה מפסק הדין. נטען כי אומנם בהסכם הפשרה נזכר כי יינתן פסק פינוי, אלא שבפועל פסק שכזה מעולם לא ניתן. לטענת המבקשים, הפסיקתא שהתבקשה מבוססת על פרשנות שנויה במחלוקת להסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין. נטען כי מאחר ושיכון ובינוי לא טענה להפרה, ממילא היא לא הייתה זכאית לפינוי מוקדם והשגגה שיצאה מלפני בית המשפט קמא הינה ברורה. לטענת המבקשים, לא ניתן לפרש את פסק הדין מבלי לשמוע ראיות וזאת ניתן לעשות רק על ידי הגשת תובענה נפרדת ולא על ידי מתן פסיקתא.

17. לדידי, יש לכאורה ממש בעמדת המבקשים. בהסכם הפשרה מיום 8.6.16 נרשם בהואיל השני, כי המנהל הקהילתי יובלים (חל"צ) ועמותת מנהל קהילתי יובלים (ע"ר) הפרו לטענת שיכון ובינוי את הסכם בר הרשות ועקב כך הגישה בינוי ושיכון תביעה כספית ותביעה לסילוק יד. בהואיל הרביעי נרשם כי בכפוף לאישור המנהל והעמותה על ההצהרות שתפורטנה להלן מסכימה שיכון ובינוי להאריך את תוקפו של הסכם בר הרשות בהתאם לנוסח ולתנאים של כתב הארכה שמצורף להסדר הפשרה כנספח א'. בסעיף 2 להסדר הפשרה נקבע כי חוב העבר הינו בסך של 534,417 ₪ וכי העמותה והמנהל ישלמו את חוב העבר בתשלומים רבעוניים בסך של 45,000 ₪ לכל רבעון עד לסילוק מלא ומוחלט של סכום חוב העבר. נקבע בסעיף הנ"ל כי המנהל והעמותה יחתמו על כתב הארכת הסכם בר הרשות, בנוסח המצורף להסדר וימלאו אחר כל תנאיו ואם לא ימולאו התנאים המתלים הנזכרים בהסכם הארכה, יעמוד מלוא החוב לפירעון מיידי, ימומשו פסקי הדין, הן הכספיים והן פסק הפינוי לאלתר, כל זאת מבלי ליתן הודעה או התראה לעמותה ו/או למנהל. בד בבד הצהירו והתחייבו העמותה והמנהל כי לא תעשה כל טרנזאקציה בזכות בר הרשות, לכל צד ג' אחר שהוא ובהתאם, המנהל והעמותה אשרו והתחייבו כי בכל רגע נתון זכאית שיכון ובינוי להפסיק את הרשות, ובמקרה כזה תמסור שיכון ובינוי הודעה בכתב למנהל או לעמותה, וגופים אלה יפנו את המקרקעין בתוך 90 ימים מקבלת ההודעה. הוסכם על הצדדים כי פסק הפינוי אשר יינתן על פי הסכם זה, ישמש כפסק דין פינוי לכל דבר ועניין ושיכון ובינוי תהא רשאית לממש את פסק הדין בכל עת ומכל סיבה שהיא. בהמשך הסעיף נקבע כדלקמן:

"הסדר זה יוגש לאישור ביהמ"ש, כבקשה מוסכמת למתן פסק דין פינוי, וכן כבקשה מוסכמת למתן פסק הדין הסופי על פי התביעה, בתיקים לפי העניין, ושיכון ובינוי תהיה זכאית לפסיקתא אופרטיבית הן בעניין פסק הפינוי והן בעניין התביעה הכספית".

נראה לכאורה כי מימוש פסקי הדין, הן הכספיים והן פסק הפינוי לאלתר הינו תוצאה של אי מילוי תנאי הסכם בר הרשות והתנאים המתלים הנזכרים בהסכם הארכה. כמו כן, נראה כי הצהרת המנהל והעמותה כי בכל רגע נתון זכאית שיכון ובינוי להפסיק את הרשות, נוגעת למקרים של העברת זכות בר הרשות לצד ג' אחר (לרבות לגוף הנשלט על ידי העמותה או המנהל). במלים אחרות, יש לכאורה ממש בטענת המבקשת כי הפסיקתא חורגת מפסק הדין שנתן אישור להסדר הפשרה, שכן בפסיקתא נכתב כי על יסוד הוראות הסדר הפשרה ניתן צו לסילוק ידם של הנתבעות

(המנהל והעמותה) מהמקרקעין וזאת בתוך 90 ימים ממועד מסירת הודעת הפינוי אשר נמסרה לעמותה ביום 22.11.20. בהחלטה מיום 12.1.21 בגדרה נימק כב' הרשם הבכיר א' אורנשטיין את החלטתו לחתום על הפסיקתה, אין כל התייחסות לגורם המניע שבעקבותיו הצהירו והתחייבו המנהל והעמותה כי שיכון ובינוי זכאית להפסיק את הרשות, שהוא הפרת ההתחייבות להעביר את זכות בר הרשות לצד ג'.

18. לבקשה צירפו המבקשים את הסכמי בר הרשות בין שיכון ובינוי למנהל הקהילתי. הסכם בר הרשות הראשון שצורף הינו מיום 30.7.07 ונאמר בו כי הוא בא במקום הסכמי בר הרשות מיום 25.9.06. על פי הסכם זה תקופת הרשות תחל ביום 1.6.07 ותימשך לפרק זמן של 36 חודשים, עד ליום 30.5.10. ביום 2.8.10 נחתמה הארכת הסכם בר הרשות (מיום 30.7.07) ובגדרה נקבע כי תקופת הרשות מוארכת ב-36 חודשים ותחילתה ביום 31.5.10 וסיומה ביום 31.12.12. ביום 8.6.16 נחתמה הארכת הסכם בר רשות (מיום 30.7.07) בגדרה נקבע כי תקופת הרשות תוארך לתקופה של 60 חודשים שתחילתה ביום 31.5.16 וסיומה ביום 30.5.21. במסמך זה צוין כי שיכון ובינוי הגישה כנגד המנהל הקהילתי תביעה לסילוק יד ותביעה כספית וכי נחתם הסדר פשרה, במסגרתו נקבע כי ייחתם הסכם הארכת מועד זה. העולה ממסמכים אלה הוא כי על פי הארכת הסכם בר הרשות מיום 8.6.16 כל הוראות הסכם בר הרשות מיום 30.7.07, אשר לא שונו במפורש בהארכת הסכם בר הרשות מיום 8.6.16, יישארו בתוקף וללא כל שינוי, בכפוף להוראות הסדר הפשרה ולפסקי הדין אשר יגברו על כל הוראה אחרת בהתאם (סעיף 6 להארכת הסכם בר הרשות מיום 8.6.16). העולה מן המקובץ הוא 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.

מאזן הנוחות

19. המבקשים בתיק האזרחי טענו כי אי מתן צו המניעה המבוקש משמעו סגירת שעריו של מתחם טיילור לכל פעילות וללא הצו הזמני, תופסק לאלתר כל הפעילות הקהילתית בכל חלקי המתחם, אשר יהפוך באחת ל"פיל לבן", שהרי אין בכוונתה של שיכון ובינוי להפעיל את המתחם או לאפשר את המשך פעילותו אלא להרסו, שכן לא קיים כיום היתר להריסת המתחם ולא קיימת תכנית מאושרת כלשהי למקרקעין שבגינה מבקשת שיכון ובינוי לפנות את המתחם מפעילותו. הטענה היא כי ללא צו המניעה הזמני קיים חשש לביצוע מעשה בלתי הפיך, אשר ייתר את כל הדיון בהליך העיקרי וכי דחיית הבקשה תביא לכך שלא יתאפשר להשיב את המצב לקדמותו. עוד נטען כי צו המניעה המבוקש מיועד כולו לשמור על המצב הקיים.

20. לטענת שיכון ובינוי בתגובתה בכתב, היא אוחזת בפסק דין שמקנה לה את זכות הפינוי והיא זכאית ליהנות מקניינה. בדיון מיום 9.3.21 ובתשובה לשאלה ישירה מצד בית המשפט, טענה שיכון ובינוי כי הנזק שייגרם הינו בעצם המשך השהות של המנהל במקום והשימוש שנעשה במתחם בניגוד לפסק הדין של פינוי. עוד נטען כי צו מניעה זמני יעכב את פיתוח המתחם שכן ככל שהתביעה תידחה, יש להניח כי תוגש תביעה חדשה על פי עילה חדשה. לטענת שיכון ובינוי, עצם

קיומו של צו המניעה מונע ממנה לפתח את המקרקעין וגורם לעיכוב באישור תכניות ואפילו במשא ומתן הנוגע לתכניות.

21. בתכנית שהגישה שיכון ובינוי בחודש ספטמבר 2020 (תכנית מס' 101-0880872) נכתב כי בראש מטרות התכנית (סעיף 1) מצויה המטרה של הסדרת הקרקע ומעמדו של בית טיילור והפרשתו לעיריית ירושלים כמתחם תרבות ופנאי וקאנטרי שכונתי.

22. בתגובת עיריית ירושלים שהוגשה בכתב לפני הדיון הובהר כי לעיריית ירושלים אין כל כוונה לפגוע בשימושים הציבוריים של המקרקעין המהווים את בית טיילור וכי העירייה מתחייבת כי בכל תכנית עתידית שתוגש ביחס למתחם בית טיילור לוועדה המקומית לתכנון ובניה על ידי שיכון ובינוי תדרוש העירייה את שמירת המשך פעילות בית טיילור באמצעים הרלבנטיים מבחינה תכנונית. לתגובה הוגשה התחייבות של מהנדס העיר ירושלים ברוח זו. ב"כ העירייה טענה בדיון כי ההליך התכנוני הצפוי יימשך מספר שנים עד להפקדת התכנית, שמיעת התנגדויות וקבלת החלטה סופית והליך הוצאת היתר הבניה. עוד נטען כי עיריית ירושלים נלחמת בתופעה של מבנים נטושים, המזמנים אליהם פעילות עבריינית או המהווים מפגע, כל עוד אין תכניות מאושרות עם היתרי בניה.

23. לתגובת שיכון ובינוי לבקשת הסעד הזמני בתיק בקשת רשות הערעור לא צורף תצהיר ועל כן לא ניתן לקבל את עמדת החברה ככל שהיא נוגעת למאזן הנוחות בבקשה זו.

24. העולה מן המקובץ הוא כי מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת המבקשים, הן בתיק האזרחי והן בתיק בקשת רשות הערעור. נראה בבירור כי משמעו של צו פינוי הינו נזק ברור ומיידי בכל הנוגע למבקשים. אין מדובר בחיוב כספי אשר ניתן בנקל לריפוי ואינו מציב קושי מיוחד בהשבת המצב לקדמותו. אינטרס המבקשים חורג מאינטרס כלכלי ועסקי שניתן לפיצוי כספי בעתיד ועלה בידי המבקשים להצביע על אינטרס מיוחד שיש להם ביחס לבית טיילור. בהקשר זה יש לזכור כי שיכון ובינוי ביצעה עבודות "קיצוף" במגרשי הטניס, דבר שהוביל לצו מנהלי להפסקת העבודות שבעקבותיו הגישה החברה בקשה לביטול הצו בהתאם [לסעיף 228 לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965 שנדונה בבית משפט לעניינים מקומיים בירושלים ([בב"נ-73215-20](#) [שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ נ' מדינת ישראל](#)). ביום 11.12.20 ניתנה החלטת בית המשפט בגדרה נקבע כי לא הוכח שעבודת הקיצוף במגרשי הטניס בוצעה כדין ולא נמצא שקיים פגם חמור בצו הפסקת העבודות המחייב את ביטולו. פעולות אלה שבוצעו על ידי שיכון ובינוי, מחזקות את החשש כי בהעדר צו זמני, ייגרם נזק בלתי הפיך, אשר לא ניתן יהיה לרפאו, ככל שהערעור יתקבל.

שיהוי

25. לטענת שיכון ובינוי, יש לדחות את הבקשה של התובעים בתיק האזרחי בשל שיהוי עמוק בהגשתה. נטען כי בסעיף 19 לבקשה הודו המבקשים כי הם ידעו על אודות הכוונה לפנות את המקרקעין עוד במהלך שנת 2019 (עת נשלחה דרישת הפינוי) ובוודאי במועד הגשת הפסיקתה

לפינוי ביום 24.11.20. נטען כי חלפו כ-3 חודשים ורק ביום 17.2.21 הוגשה התביעה והבקשה לסעד זמני. נטען כי שיהוי כאמור יוצר חזקה כי המבקשים לא ראו את בקשת הצו הזמני כדחופה.

26. איני סבור כי מדובר בשיהוי קיצוני, שכן מדובר בתובענה הן מטעם הנכדים של התורם, הן מטעם משתמשים שונים במתחם טיילור והן מטעם תושבי השכונה ופעילים במתני"ס שפועל במתחם ואף נראה כי לא נגרם נזק לשיכון ובינוי כתוצאה מן השיהוי הנטען. בכל מקרה, ככל שהדברים נוגעים לבקשת רשות הערעור על ההחלטה מיום 12.1.21, אין מדובר בשיהוי משמעותי, אם בכלל.

סוף דבר

27. לאור כל האמור, הגעתי למסקנות הבאות:

א. בכל הנוגע לתיק האזרחי, סיכויי התביעה אינם נחזים כגבוהים וזאת בלשון המעטה, אולם מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת המבקשים, כמפורט לעיל. המסקנה היא כי יש מקום למתן צו מניעה זמני שיעמוד בתוקפו עד לפסק הדין בתיק העיקרי, אך זאת בכפוף להפקדת ערובה בסך של 300,000 ₪ אשר תופקד תוך 30 ימים מהיום.

ב. בכל הנוגע לתיק רשות הערעור, סיכויי הערעור נחזים להיות טובים ואף מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת המבקשת. על פי הארכת הסכם בר הרשות שנערך ונחתם ביום 08.06.2016, תקופת הרשות הוארכה עד ליום 30.05.2021. משום כך, יש מקום למתן צו זמני המונע את פינוי המבקשת ממתחם טיילור, וזאת עד ליום 30.05.2021. הצו הזמני יהיה כפוף להפקדת ערובה בסך של 50,000 ₪.

28. לאור התוצאה, נקבע בזאת כי שיכון ובינוי תשלם למבקשים בתיק האזרחי הוצאות ושכ"ט עורך דין בסכום כולל של 8,000 ₪, ולמבקשת בבקשת רשות הערעור סכום זהה. סכומי ההוצאות ישולמו תוך 45 ימים מהיום ולאחר מועד זה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

המזכירות תשלח את ההחלטה לבאי כוח הצדדים.

ניתנה היום, כ"ו אדר תשפ"א, 10 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.

אביגדור דורות, שופט

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

אביגדור דורות 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה