

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים**ע"א 56145-08-25**

לפני: כבוד השופטת דפנה ברק-ארז

המבקשת: מימי סבאח

נגד

המשיבים: 1. אהרון איזקוביץ ו-34 אח'
36. טל מרדכי נווהבקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-
לוד מיום 11.7.2025 בת"א [63837-03-22](#) שניתן על-ידי כבוד
השופטת י' טויסטר ישראל

בשם המבקשת: עו"ד מוחמד ביאדסה

בשם המשיבים 1-35: עו"ד דודי פרחיה, עו"ד קובי אסייג

בשם המשיב 36: עו"ד שרה נויה

חקיקה שאוזכרה:

[חוק פינוי ובינוי \(עידוד מיזמי פינוי ובינוי\), תשס"ו-2006: סע' 2](#)[תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 145 \(א\)](#)**החלטה**1. בפני בקשה לעיכוב ביצועו של פסק הדין שנתן בית המשפט המחוזי מרכז-לוד
ביום 11.7.2025 (ת"א 63837-03-22, השופטת י' טויסטר ישראל).2. מקורו של ההליך בסכסוך בין בעלי דירות במתחם הכולל שני בתים משותפים
בעיר לוד. בתהליך שהחל בשנת 2018, המשיבים 1-35 (להלן: המשיבים) שהם הרוב
המכריע של בעלי הדירות, התקשרו עם יזם בעסקה לפי חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי
פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: החוק). לעומת זאת, שניים מבעלי הדירות,
המבקשת והמשיב 36 (להלן ביחד: שני הדיירים הנוספים) סירבו לעשות כן.

3. ביום 28.3.2022 הגישו המשיבים תביעה נגד שני הדיירים הנוספים (כתב התביעה תוקן בהמשך ביום 14.5.2023). בתביעה צוין כי במסגרת קידום הפרויקט היזם התקשר בהסכם עם 92% מבעלי הזכויות בבתים המשותפים, וכי סירובם של השניים להתקשר עמו גם כן הוא בלתי סביר. לפיכך התבקש בית המשפט המחוזי להכריז עליהם כבעלי דירה מסרבים (כמובנו של מונח זה [בסעיף 2](#) לחוק), ובהתאמה לאשר את ביצוע הפרויקט ולמנות נציג שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשמם. להשלמת התמונה יצוין כי ביום 3.9.2023 התקבל היתר בנייה בתנאים לפרויקט.

4. בשלב הנוכחי אין צורך לפרט את מלוא טענותיהם של הצדדים. יצוין בתמצית שהמבקשת טענה כי היא אינה דיירת סרבנית או סחטנית, וכי היא אך מבקשת לקבל את המגיע לה על-פי דין. ליתר דיוק, המבקשת טענה כי היא סירבה להתקשר עם היזם מאחר שדירת התמורה שהיא צפויה לקבל תהיה ללא שלושה כיווני אוויר, בשונה מהדירה בבעלותה כיום. היא הטעימה עוד כי תוצאה זו היא בעייתית מבחינתה בשל מצבה הרפואי, שאינו מאפשר לה להשתמש במיזוג אוויר. עוד טענה המבקשת כי הפרויקט אינו כדאי מבחינה כלכלית ואינו מגובה בערבויות מספקות. המשיב 36 טען אף הוא כי הפרויקט נעדר כדאיות כלכלית, והוסיף כי התמורות לבעלי הדירות במסגרתו אינן הוגנות. השניים אף הלינו על התנהלותם של היזם ושל חלק מבעלי הדירות והעלו טענות הנוגעות לתוקפו של ההסכם שנעשה עם היזם.

5. בתום התדיינות ממושכת בית המשפט המחוזי קיבל את התביעה. בית המשפט המחוזי קבע כי בנסיבות העניין רוב מיוחס מבין בעלי הדירות הסכים לכרות עסקת פינוי ובינוי, בהתאם להוראות החוק. בהמשך לכך בחן בית המשפט המחוזי את הטענות שהעלו שני הדיירים הנוספים להצדקת סירובם לפרויקט, ומצא כי אלה אינן סבירות. באופן יותר ספציפי, נקבע כי מדובר בפרויקט בעל כדאיות כלכלית, הן בהתאם לחוות דעת שמאיות והן בהתאם לעמדתם של מוסדות התכנון ושל גורמים מוניציפליים. בית המשפט המחוזי הטעים כי היזם התחייב לממן את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי ולהעמיד ערבויות מספקות לטובת בעלי הדירות, בעוד שטענותיהם של שני הדיירים הנוספים בעניין כדאיותו הכלכלית של הפרויקט לא נבעו מנימוקים כנים וראויים. בית המשפט המחוזי הוסיף וקבע כי אין ממש בטענה לחוסר שוויון בתמורות לבעלי הדירות, כך שגם הסירוב הנעוץ בטעם זה הוא בלתי סביר. הובהר עוד כי במקרים שבהם היה שוני בתמורה שהוסכמה, הדבר נבע מהבדלים בזכויותיהם של בעלי הדירות, כך שלא הוכחה תמורה עודפת או הפליה לרעה. אף

בהקשר זה קבע בית המשפט המחוזי כי התנגדותם של שני הדיירים הנוספים לא הייתה כנה ואמתית, וכן הוסיף כי לא נפל רבב בהתנהלותו של היזם.

6. אשר לעניינה הפרטני של המבקשת, בית המשפט המחוזי קבע כי היא לא הוכיחה שמצבה הרפואי מחייב דירה עם שלושה כיווני אוויר. עוד הודגש כי אין מדובר בנימוק אמתי וכן, בהתחשב בכך שבמסגרת התהליך היזם הציע למבקשת דירת תמורה בעלת שלושה כיווני אוויר, לצד הצעות נוספות, אך היא לא הסכימה לאף אחת מהן. בית המשפט המחוזי הוסיף ודן בטענות אחרות שהועלו, ודחה אותן אחת לאחת. בכלל זה נקבע כי לא נפלו פגמים בכריתת ההסכם עם היזם וכי הוא תקף ומחייב. בסיכומו של דבר, בית המשפט המחוזי אישר את העסקה שנחתמה בין בעלי הדירות לבין היזם, ומינה עורך דין שיתקשר בעסקה בשם שני הדיירים הנוספים ויחתום עבורם על כל מסמך דרוש. בית המשפט המחוזי אף פסק הוצאות לחובתו של כל אחד משני הדיירים הנוספים בסך של 50,000 שקלים.

7. למען שלמות התמונה יצוין כי ביום 31.7.2025 חתם בית המשפט המחוזי על פסיקתה, שכללה הוראות אופרטיביות המאפשרות לעורך הדין שהתמנה לפעול בשם של שני הדיירים הנוספים.

8. ביום 21.8.2025 המבקשת הגישה ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, ובגדרו היא עומדת על השגיאות שנפלו בו, לשיטתה. הערעור כוון אף נגד הפסיקתה שנחתמה. לצד הערעור המבקשת הגישה בקשה לעיכוב ביצועו של פסק הדין, שנסבה גם על רכיב ההוצאות. המבקשת טוענת כי מאזן הנוחות נוטה לטובתה, בהתחשב בכך שמינויו של עורך דין המוסמך לחתום בשמה על מסמכים ולהתקשר בהסכם פינוי ובינוי יוביל לכך שיהיו לה התחייבויות כלפי צדדים שלישיים. עוד נטען כי פסק הדין שניתן יוביל לשינוי בלתי הפיך במצב הדברים, כך שהמבקשת אף תיאלץ להתפנות מדירת מגוריה. היא מוסיפה כי ליתר המשיבים לא ייגרם נזק אם תתקבל הבקשה לעיכוב ביצוע. כמו כן, המבקשת טוענת כי סיכויי ערעורה טובים מאד.

9. ביום 25.8.2025 הגישו המשיבים את תגובתם לבקשה לעיכוב ביצוע. המשיבים מדגישים כי נקודת המוצא בדין היא שאין בהגשת ערעור כדי לעכב את ביצועו של פסק דין שניתן. לגוף הדברים, המשיבים טוענים כי סיכויי הערעור נמוכים, בהתחשב בכך שפסק דינו של בית המשפט המחוזי מבוסס על ממצאי עובדה, ובכללם

התרשמותו מהעדים שהופיעו בפניו וממהימנותם. אשר למאזן הנוחות, המשיבים מציינים כי אמנם הוצאתו של הפרויקט מן הכוח אל הפועל היא בלתי הפיכה. אולם, הם מדגישים כי מעבר לכך שהפרויקט ייטיב גם עם המבקשת, יש לתת משקל לכך שהיא לא התנגדה לו במישור העקרוני. המשיבים מוסיפים כי טענותיה העיקריות של המבקשת נוגעות לשאלת השוויון בתמורות ולרווח הכלכלי של היזם, וכי מדובר בסוגיות שניתן יהיה לתקן במידת הצורך גם אם יוחל בביצוע הפרויקט. עוד הם מטעימים כי קיים אינטרס מובהק מבחינתם של בעלי הדירות שלא לעכב עוד את הפרויקט – בין השאר בהתחשב בכך שמדובר בבניינים ישנים ללא מרחב מוגן תקני.

10. ביום 27.8.2025 הגיש אף המשיב 36 את תגובתו, והביע את תמיכתו בבקשה לעיכוב ביצוע.

11. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי דינה של הבקשה לעיכוב ביצוע להידחות. כידוע, [תקנה 145\(א\) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט](#) - 2018 קובעת את כלל היסוד לפיו הגשת ערעור כשלעצמה אינה מעכבת את ביצוע ההחלטה מושא הערעור. בהתאם לכך, המבקש נדרש להראות שסיכויי ההליך הם גבוהים ושמאזן הנוחות נוטה לטובתו, כאשר השיקול האחרון הוא זה שניתנת לו הבכורה (ראו למשל: [ע"א 3911/23](#) שבח את שבח בע"מ נ' בלפוריה מושב עובדים להתתיישובות חקלאית, פסקה 9 (26.6.2023)).

12. בנסיבות העניין, חרף ההשלכות המשמעותיות של ביצוע פסק הדין על המבקשת – לא מצאתי כי יש הצדקה להיעתר לבקשתה. כפי שהוסבר, המבקשת אינה מתנגדת לעצם קיומו של הפרויקט. אף בשלב זה, עיקר הטענות המועלות על-ידה עוסקות בהיבטים כלכליים במהותם – מאפייני הדירה שהיא צפויה לקבל בתום הפרויקט, הכדאיות שלו, שאלת השוויון בתמורות, וכיוצא באלה. מדובר בסוגיות שניתן להסדיר באמצעות פיצוי כספי, במידת הצורך (ראו והשוו: [ע"א 8354/21](#) שוקר נ' בן צבי, פסקה 4 (22.2.2022)). אין בטענות מסוג זה כדי להצדיק עיכוב נוסף בפרויקט, שממילא התעכב זמן רב, גם בשלב הערעור. יש להטעים כי העיכוב האמור הוא בעל השלכות משמעותיות על המשיבים, רובם המוחלט של בעלי הדירות, על היזם ועל צדדים נוספים. כל זאת, כאשר מצבם הנוכחי של המבנים אינו מן המשופרים, והם חסרי מרחבים מוגנים מתאימים, על כל המשתמע מכך בנסיבות התקופה. במכלול

השיקולים, לא מצאתי אפוא כי יש להורות על עיכוב ביצוע. הדברים אמורים גם ביחס לרכיב ההוצאות.

13. לצד האמור, בהתחשב בכך שמדובר בדירת המגורים של המבקשת, אני מורה כי הערעור ייקבע לדיון בהקדם, לפי אילוצי היומן.

14. סוף דבר: הבקשה לעיכוב ביצוע נדחית. המבקשת תישא בהוצאותיהם של המשיבים על הצד הנמוך, בסך של 1,500 שקלים.

ניתנה היום, י"א אלול תשפ"ה
(04 ספטמבר 2025).

דפנה ברק-ארז
שופטת

דפנה ברק-ארז 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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