



בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 74228-03-26

לפני: כבוד השופט יחיאל כשר

המבקש: שמעון פייביש

נגד

המשיבים:

1. אבנר דניאל
2. רונית ששון ואח'
3. אברהם בן עטר
4. רותם מזרחי
5. יונה דרור
6. יונה מילר דנה
7. אברהם אלגזי
8. אנזילה אבטייב
9. לשכת רישום מקרקעין - חיפה
10. רשות מקרקעי ישראל
11. עמידר בע"מ
12. רבקה ריטה גוטמן
13. אמנון סטרן
14. אמיר סטרן
15. צבי בלייך
16. יצחק נובק
17. ליאון נובק
18. בוריס אלוף
19. עבד הוואש
20. חוסניה הוואש
21. לינוי לוגסי
22. ליעד לוגסי
23. עמרם מכלוף אוחיון
24. דורית אוחיון
25. איסק ירוקר
26. מריה אורין
27. פאינה לוי
28. ויתה מירושניק
29. רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח
30. אזורים בנין (1965) בע"מ

בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (השופטת נ' אטיאס), מיום 12.2.2026, ב-תי"א 30410-10-20

עו"ד יעל פייביש

בשם המבקש:



החלטה

לפניי בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (השופטת ע' אטיאס), מיום 12.2.2026, ב-ת"א 30410-10-20. פסק הדין ניתן בתביעת "דייר סרבן" שהגישו המשיבים, בעלי דירות במתחם פינאי-בינאי ברחוב שלמה המלך בחיפה (להלן: בעלי הדירות), כנגד המבקש, מר שמעון פייביש (להלן: המבקש), לפי סעיף 2(א) לחוק פינאי ובינאי (עידוד מיזמי פינאי ובינאי), תשס"ו-2006 (להלן: חוק פינאי ובינאי); וכן ב-ת"א 23564-11-22, שעניינו בתביעה הצהרתית שהגיש המבקש, בה עתר לקביעת זכויותיו במחסן ובחצר הסמוכים לדירתו.

רקע הדברים

1. במוקד הבקשה דנן מצוי מתחם הכולל עשרה בנייני מגורים ו-111 דירות ברחוב שלמה המלך בחיפה (להלן: המתחם), שהוכרז כמתחם לפינאי ובינאי. חברת אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן: אזורים) פעלה לקידום פרויקט פינאי-בינאי במתחם, אשר יאפשר בנייתן של 616 דירות חדשות במתווה של "בינאי-פינאי" – כלומר, מעבר ישיר של הדיירים מדירתם הישנה לדירה החדשה מבלי שיידרשו לשהות בדיור חלופי. לאורך השנים, החל משנת 2014, חתמו על הסכם הבינאי-פינאי 110 מתוך 111 בעלי הדירות. המבקש, המחזיק בדירה בת 38.2 מ"ר בקומה השנייה ברחוב שלמה המלך 17 (גוש 10738, חלקה 144, תת-חלקה 6), הוא היחיד שסרב לחתום על ההסכם. לטענתו, סירובו נעוץ, בין היתר, בכך שהוא מחזיק במחסן בשטח של כ-41 מ"ר ובחצר בשטח של כ-29 מ"ר, שאביו רכש אותם בשנות ה-50 של המאה הקודמת מחברת עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: עמידר) בתמורה לביצוע עבודות בנייה, סלילה ונטיעת גינה בחצר הבניין. אין חולק כי הדירה והמחסן מעולם לא נרשמו על שמו של המבקש (וגם לא על שמו של אביו) בלשכת רישום המקרקעין.

2. ביום 18.10.2020 הוגשה תביעת בעלי הדירות, בה נטען כי סירובו של המבקש אינו סביר וגורם לכל אחד מהם נזק של לא פחות מ-750,000 ש"ח. במסגרת כתב ההגנה שהגיש, טען המבקש כי הוא זכאי לתמורה גבוהה יותר מזו הנקובה בהסכם שהוצע לו, בשל זכויותיו הנטענות במחסן ובחצר. ביום 10.11.2022 הגיש המבקש תביעה הצהרתית נפרדת לקביעת זכויותיו במחסן ובחצר. עמידר, שצורפה כנתבעת בתביעה זו, הכחישה בכתב ההגנה מטעמה, ולאחר מכן בתצהיר מטעמה, כל הסכמה להענקת זכויות במחסן ובחצר הרלוונטיים. בינואר 2024 אוחד הדיון בשתי התביעות.

3. במסגרת ניהול ההליך, הוסכם בין הצדדים כי ימונה שמאי פינוי-בינוי שיחווה דעתו בשתי שאלות: האם העסקה המוצעת למבקש כדאית כלכלית, ואם לאו – מהם התנאים שיש לקבוע כדי שתהפוך לכזו. לצורך כך, מונה השמאי מר אבישי זיו (להלן: השמאי המוסכם). בחוות דעתו, ציין השמאי המוסכם כי על פי מפתח התמורה שנקבע בהסכם הבינוי-פינוי, בעל דירה ששטחה הרשום בין 22 מ"ר ל-28 מ"ר יקבל דירה חדשה בת שלושה חדרים בשטח של 67 מ"ר; בעל דירה ששטחה הרשום בין 28.1 מ"ר ל-48 מ"ר יקבל דירה חדשה בת ארבעה חדרים בשטח של 87 מ"ר; בעל דירה ששטחה הרשום בין 48.1 מ"ר ל-90 מ"ר יקבל דירה חדשה ששטחה גדול ב-35 מ"ר משטח דירתו הנוכחית; ובעל דירה ששטחה הרשום עולה על 90 מ"ר יקבל דירה שתמורתה תיקבע על ידי שמאי בהתאם לשווי דירתו. עוד נקבע כי לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד ותכנה מרפסת שמש. על רקע האמור, קבע השמאי המוסכם כי ככל שלא מביאים בחשבון את המחסן והחצר, הואיל ודירת המבקש רשומה בשטח של 38.2 מ"ר, הוא זכאי לפי המפתח שצוין לעיל לדירת תמורה בת ארבעה חדרים בשטח של 87 מ"ר. לפי חוות דעתו של השמאי המוסכם, בהתאם לאמור, המבקש אינו מקופח ביחס לשאר הדיירים – ואף קיבל תמורה מעט גבוהה מהתמורה הממוצעת שקיבלו בעלי הדירות האחרים. עוד הוסיף השמאי המוסכם וקבע כי ככל שייקבע שלמבקש יש זכויות במחסן ובחצר, אזי שעל מנת שהמבקש יהיה זכאי לתמורה הדומה לזו הניתנת לבעלי הדירות האחרים, יש לקבוע כי הוא זכאי לדירה ששטחה יהיה גדול ב-8.7 מ"ר (בהנחת היעדר היתר בנייה למחסן), או ב-14.36 מ"ר (בהנחת קיום היתר בנייה למחסן), מהדירה המוצעת לו בהסכם.

4. ביני לביני, בשנת 2023 נחתם בין אזורים לבין הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: הפניקס), הגורם המממן את הפרויקט, הסכם ליווי פיננסי שזכה לכינוי "ההסכם המשולש". במסגרתו של ההסכם המשולש נדרשו בעלי הדירות לשעבד את זכויותיהם בנכסיהם להבטחת כלל חובות אזורים כלפי הפניקס. בנספח להסכם המשולש נקבע, בין היתר, כי הפרת הסכם מימון שנכרת בין הפניקס לבין אזורים ביחס לפרויקט אחר, המצוי בשכונת הר נוף בירושלים, תהווה עילה להעמדת החוב בגין פרויקט המתחם לפירעון מיידי, וכן כי ירידת אחזקות בעל השליטה באזורים מתחת ל-51% תהווה עילה דומה. משנודע למבקש, בשנת 2023, על קיום ההסכם המשולש, ביקש לתקן את כתב הגנתו כך שיכלול טענות בדבר החשיפה הנובעת מהקשר שיצר ההסכם המשולש בין פרויקט המתחם לבין פרויקטים אחרים של אזורים. בישיבת קדם המשפט מיום 18.9.2024 התיר בית המשפט המחוזי למבקש לעשות כן.

5. ביום 12.2.2026 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי (השופטת ע' אטיאס), בתביעות המאוחדות. תחילה, נדרש בית המשפט המחוזי לשאלת זכויותיו של המבקש במחסן ובחצר. על בסיס ראיותיו של המבקש, קבע בית המשפט המחוזי כי אביו של המבקש אכן רכש את המחסן והחצר בתמורה לביצוע עבודות בנייה וסלילה עבור עמידר. ברם, נקבע כי בשנת 1974 נרשם הבית המשותף, ובאותה הזדמנות לא הוצמדו המחסן והחצר לדירת האב. נקבע כי היה על האב לדעת – או לכל הפחות לברר באמצעות עיון בפנקסי המקרקעין הפומביים – כי ההצמדה שהובטחה לו לא קיבלה ביטוי ברישום, ולנקוט בהליכים מתאימים לתיקון המצב. בית המשפט קבע כי משאביו של מבקש לא עשה כן, ומשחלפו למעלה מ-25 שנה ממועד הרישום, דין התביעה שהגיש המבקש להידחות מחמת התיישנות.

באשר לתביעת בעלי הדירות, קיבל בית המשפט המחוזי את טענת המבקש כי הופלה לרעה בתמורה שנקבעה לו בהסכם, וזאת ביחס לדירה אחרת במתחם שבה חושב מחסן כשטח מגורים על אף שבפועל שימש לאחסון. בית המשפט קבע, על בסיס הראיות שבפניו, כי אזורים נהגה להתחשב בבנייה ללא היתר, המשמשת למגורים, לצורך חישוב שטחן של דירות התמורה. בהתאם, קבע בית המשפט כי ברמה העקרונית, אין מקום להבחין בין בנייה ללא היתר המשמשת למגורים לבין בנייה ללא היתר של מחסנים, כך שהמבקש זכאי לתמורה עבור המחסן. עם זאת, בית המשפט לא קיבל את עמדת המבקש כי יש להעניק לו, בגין שטח המחסן, תמורה מלאה כשטח מגורים. בית המשפט הבחין בין מחסן המהווה חלק אינטגרלי ממפלס הדירה – שלגביו ניתנה תמורה מלאה באותה דירה אחרת – לבין מחסנו של המבקש, הנמצא בקומת הקרקע, מחוץ לדירה, ואינו נגיש ממנה ישירות. בשל הבדל פונקציונלי זה, קבע בית המשפט מקדם התאמה של 60%, כך שהמבקש יקבל תמורה בגין 60% משטח המחסן (41 מ"ר ברוטו) כשטח מגורים. בנוסף, נקבע כי התמורה הכוללת לא תעלה בכל מקרה על 120 מ"ר, בהתאם למדיניות אזורים. לעניין החצר, דחה בית המשפט את טענת ההפליה מטעם כפול: ראשית, בית המשפט לא שוכנע כי המבקש מחזיק בחצר בפועל; ושנית, לא הוכח כי דיירים אחרים שהחזיקו בחצרות – בין אם נעשה בהן שימוש ובין אם לאו – קיבלו תמורה בגינן.

בהמשך פסק הדין, קיבל בית המשפט את טענת המבקש כי לא היה מקום לקשור, במסגרת ההסכם המשולש, בין פרויקט המתחם לפרויקט הר נוף, וכי אין מקום להעמיד את החוב בגין פרויקט המתחם לפירעון מידי עקב כשל בפרויקט שאינו קשור אליו. בד בבד, דחה בית המשפט את עמדת המבקש כי יש לפטור אותו לחלוטין מחתימה על ההסכם המשולש, מטעמי שוויון עם שאר בעלי הדירות שחתמו עליו. על כן, נקבע כי תנאי לחתימת המבקש על ההסכם המשולש הוא שהגורם המממן יחתום על התחייבות



בנוסף הבא: "לבקשתכם ובהמשך להסכם המשולש המצורף בזאת, הרינו להבהיר כי השעבוד לטובתנו ביחס לפרויקט הר נוף מתייחס לרווחי הפרויקט בלבד, ויעשה בכפוף למסירת הדירה החדשה לדייר כשהיא נקיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' (תוך צירוף מכתב ההחלטה הרלוונטי) או לחלופין, מימוש ערבות חוק המכר על ידי הדייר (בטוחת הבעלים, כמשמעה בהסכם המשולש)".

על יסוד האמור לעיל, קבע בית המשפט המחוזי, במישור האופרטיבי, כי המבקש ייחשב כ"דייר סרבן" אם לא יחתום, בתוך 30 יום, על הסכם הבינוי-פינוי ונספחיו, בהתאם לתמורה שנקבעה ובכפוף להמצאת התחייבות הגורם המממן בנוסף האמור לעיל. בית המשפט הוסיף וקבע כי היה והמבקש ימאן לחתום על המסמכים גם בהתקיים התנאי האמור, יהיה רשאי עו"ד מטעם בעלי הדירות לחתום על המסמכים במקום המבקש. כמו כן חויב המבקש בהוצאות בסך 15,000 ש"ח, בשל מה שהגדיר בית המשפט כ-"דרישותיו הסחטניות" של המבקש והתנהלותו הדיונית.

6. ביום 10.3.2026 הגיש המבקש, לבית המשפט המחוזי, בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו עד לאחר חלוף 60 ימים ממועד מתן פסק הדין. ביום 13.3.2026 קיבל בית המשפט המחוזי (השופטת ע' אטיאס) את הבקשה בחלקה, וקבע כי המבקש נדרש לשלם את ההוצאות שנפסקו לחובתו לאלתר, אולם ההוראות האופרטיביות שנקבעו בפסק הדין בעניין חובתו של המבקש לחתום על הסכם הבינוי-פינוי ונספחיו, כמו גם הסמכתו של עו"ד מטעם בעלי הדירות לחתום על המסמכים במקום המבקש, באם יסרב לחתום עליהם בעצמו, תעוכבנה עד ליום 13.4.2026.

הבקשה דנן

7. ביום 29.3.2026 הגיש המבקש, לבית משפט זה, ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי. ביום 31.3.2026 הגיש המבקש, במסגרת תיק הערעור, בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי עד להכרעה בערעור – היא הבקשה שבפניי.

לטענת המבקש, קיים סיכוי גבוה שערעורו יתקבל. זאת, שכן לטענת המבקש אף בית המשפט המחוזי לא קבע שסירובו המקורי לחתום על הסכם הבינוי-פינוי היה סירוב בלתי סביר, אלא קבע כי למבקש מגיעה תמורה גבוהה יותר מזו שנקבעה בהסכם. ברם, לטענת המבקש, קביעת בית המשפט לעניין שיעור התמורה שהמבקש זכאי לה נקבעה ללא בסיס שמאי – שכן מקדם ה-60% שיוחס למחסן ותקרת ה-120 מ"ר נקבעו על ידי בית המשפט מיוזמתו, מבלי שהתבקש ומבלי שניתנה לצדדים הזדמנות להביא ראיות שמאיות בעניינן – ומשכך יש מקום להתערב בה. כמו כן, המבקש טוען כי שגה בית

המשפט המחוזי בקבעו כי עליו לחתום על ההסכם המשולש, שכן הסכם זה חורג מהסכם הבינוי-פינוי המקורי בכך שהוא יוצר קשר בין פרויקט המתחם לפרויקטים אחרים של אזורים שאינם קשורים אליו. המבקש טוען כי בית המשפט המחוזי קיבל את טענתו זו, ומשכך לא היה מקום לחייב את המבקש לחתום על ההסכם המשולש. בנוסף, נטען כי שגה בית המשפט המחוזי עת שדחה את תביעתו הקניינית בה עתר כי יוכרו זכויותו במחסן ובחצר. זאת, משבית המשפט קבע כי אביו של המבקש רכש את המחסן והחצר כדין בתמורה לביצוע עבודות בנייה וסלילה, וכי המבקש החזיק בהם שנים רבות. המבקש טוען כי בנסיבות אלו שגה בית המשפט בקביעתו כי מרוץ ההתיישנות החל עם רישום הבית המשותף בשנת 1974, שכן עד למועד זה הוחזקו כלל הזכויות במתחם על שם רשות הפיתוח, ולא היה כל אירוע מובחן של כפירה בזכויות המבקש במחסן ובחצר שממנו ניתן היה לדעת כי ההצמדה המובטחת לא נרשמה.

אשר למאזן הנוחות, המבקש טוען כי חתימתו על ההסכם הבינוי-פינוי וההסכם המשולש, או חתימת עו"ד מטעם בעלי הדירות על הסכמים אלו במקומו – תיצור מצב בלתי הפיך שיסכל את ערעורו מעיקרו. לטענתו של המבקש, כל הסעדים המבוקשים בערעורו – קביעה כי הוא זכאי לתמורה גבוהה יותר במסגרת הפרויקט, הכרה בזכויותו הקנייניות במחסן ובחצר, ותיקון פגמי ההסכם המשולש – עלולים להפוך לבלתי רלוונטיים ברגע שתיחתם החתימה בשמו, שכן בכך תתגבש התקשרות חוזית מחייבת שתקשה עליו להיחלץ ממנה. בפרט, טוען המבקש כי רישום השעבודים על זכויותו בפרויקט להבטחת חובות אזורים כלפי הפניקס, לרבות בגין פרויקטים אחרים של אזורים שאינם קשורים למתחם, ייצור חשיפה שלא ניתן לבטלה בנקל גם אם ערעורו יתקבל.

דיון והכרעה

8. לאחר שעיינתי בבקשה, על נספחיה, הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות.

9. כידוע, נקודת המוצא היא כי הזוכה בפסק דין זכאי ליהנות מפירות זכייתו, וכי אין בערעור, כשלעצמו, כדי לעכב את ביצוע פסק הדין (תקנה 145 (א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018). בהתאם להלכה הפסוקה, ביצועו של פסק דין מושא ערעור יעוכב בהתקיים שני תנאים: כאשר סיכויי הערעור טובים, וכאשר מאזן הנוחות נוטה לטובת מבקש עיכוב הביצוע. נפסק כי בין התנאים הללו מתקיים יחס של "מקבילית כוחות", תוך שלשיקול מאזן הנוחות ניתן מעמד הבכורה (ע"א 7693-05-25 טאהא נ' אייל עברון (מנהל מיוחד), פסקה 12 (10.2.2026); ע"א 9816-05-25 מראענה נ' עו"ד יונית

שניידר-זוהר, פסקה 9 (9.6.2025); ע"א 34023-11-24 עסאף נ' עסאף, פסקה 12 (7.4.2025).

בנסיבות העניין דנן, ומבלי שאדרש לסיכויי הערעור, סבורני כי מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לדחיית הבקשה. אפרט.

10. כמתואר לעיל, טענתו העיקרית של המבקש לעניין מאזן הנוחות הינה כי ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי ייצור מצב בלתי הפיך שיסכל את ערעורו מעיקרו. לא השתכנעתי כי בטענה זו יש ממש.

במסגרת ערעורו, המבקש אינו עותר לביטול הפרויקט או למניעת ביצועו, אלא לשינוי תנאיו לטובתו. כך, טענותיו של המבקש ביחס להסכם הבינוי-פינוי, כמו גם טענותיו לעניין ההכרה בזכויותיו במחסן ובחצר, נועדו כולן לתכלית אחת: קבלת תמורה גבוהה יותר עבור דירתו, במסגרת הפרויקט. ביצוע פסק הדין אינו מסכל תכלית זו. זאת, שכן ככל שערעורו של המבקש יתקבל, בין אם מחמת שזכויותיו במחסן ובחצר ראויות להכרה, ובין אם מחמת שייקבע שיש להתערב במקדם ההתאמה שקבע בית המשפט המחוזי בפסק דינו לצורך קביעת תוספת המטראז' שהמבקש זכאי לה – יש להניח שניתן יהיה לתקן את הסכם הבינוי-פינוי בהתאם, גם לאחר שנחתם; ואם מסיבה זו או אחרת לא ניתן יהיה להעניק למבקש דירת תמורה גדולה יותר בעין, הנזק שייגרם לו כתוצאה מכך אינו אלא נזק כספי, שאין קושי לפצות בגינו.

ככל שהדברים נוגעים להסכם המשולש, חששו של המבקש מחשיפת זכויותיו בדירתו למימוש עקב כשל בפרויקט הר נוף שאינו קשור למתחם, כבר טופל על-ידי בית המשפט המחוזי בפסק דינו. כמתואר לעיל, בית המשפט המחוזי קבע כי תנאי לחתימת המבקש על ההסכם המשולש הוא שהפניקס תחתום על התחייבות בנוסח הבא: "לבקשתכם ובהמשך להסכם המשולש המצורף בזאת, הרינו להבהיר כי השעבוד לטובתנו ביחס לפרויקט הר נוף מתייחס לרווחי הפרויקט בלבד, ויעשה בכפוף למסירת הדירה החדשה לדייר כשהיא נקיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' (תוך צירוף מכתב ההחרגה הרלוונטי) או לחלופין, מימוש ערבות חוק המכר על ידי הדייר (בטוחת הבעלים, כמשמעה בהסכם המשולש)". התחייבות זו מבטיחה כי השעבוד על זכויות המבקש לא יוכל להתממש כל עוד לא נמסרה לו דירתו החדשה נקיה מכל חוב ושעבוד, או כל עוד לא מומשה ערבות חוק המכר לטובתו – ובכך מנוטרל בפועל הסיכון העיקרי שעליו הצביע המבקש.

מנגד, קבלת בקשתו של המבקש תפגע ב-110 בעלי הדירות המחכים למימוש פרויקט זה למעלה מחמש שנים. מדובר בדיירים המתגוררים בבניינים ישנים ורעועים, הנטולים מיגון, ואשר חתמו על ההסכם, לאורך תקופה שתחילתה עוד משנת 2014, בציפייה לשיפור דרמטי בתנאי מגוריהם. בהקשר זה, לא למותר להזכיר כי הפרויקט הוא פרויקט בינוי-פינוי ולא פרויקט פינוי-בינוי. כלומר, ההריסה אינה מתחילה עד לאחר השלמת הבנייה ומסירת הדירות החדשות לדיירים; משמע, המבקש עצמו אינו נדרש לפנות את דירתו בשלב זה, ואין בעיכוב הביצוע כדי להגן עליו מפני פינוי מוקדם. ואולם, כל עיכוב נוסף בהתנעת הפרויקט פירושו המשך שהייתם של 110 משפחות בדירות ישנות, ודחיית המועד שבו יוכלו לעבור ישירות לדירותיהן החדשות.

אשר על כן, סבורני כי מאזן הנוחות נוטה כמובהק לטובת בעלי הדירות, ודי בכך כדי להצדיק את דחיית הבקשה דנן (ראו והשוו: ע"א 8153/16 קלדרון נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ, פסקה 15 (30.8.2017); ע"א 7932/17 מונטגי יעוץ ושיווק ביטחוני בע"מ נ' בי. אי. טי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ, פסקה 4 (6.11.2017); רע"א 1299/14 בן הרוש נ' רחום, פסקה 4 (6.3.2014)).

11. סיכומו של דבר: הבקשה דנן נדחית בזאת. משלא נתבקשה תשובה, אין צו להוצאות.

ניתנה היום, ג' אייר תשפ"ו (20 אפריל 2026).


 יחיאל כשר
 שופט

