

בית המשפט המחוזי בנצרת

04 יולי 2024

ת"א 42305-05-24 פלד ואח' נ' אניעם מושב להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ואח'

בפני כב' השופט הבכיר יונתן אברהם

המבקשים

1. מירב פלד
2. עו"ד דוד פלד

נגד

המשיבים

1. אניעם מושב להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד א. סודאי ואח'
2. רשות מקרקעי ישראל
3. יחידת הפיצו"ח - משרד החקלאות ופיתוח הכפר
משיבים 2-3 ע"י פמ"צ אזרחית
4. החטיבה להתיישבות ההסתדרות הציונית
5. מועצה אזורית גולן
ע"י ב"כ עוה"ד ר. מגל
6. שגיא אלבז
7. רוני אלבז
8. נתנאל ארביב
9. טל מנצור
10. משי ביטון
11. דור ביטון
12. כהן צדק מתן
13. קארינה מיכאלי
14. חן מונטג
15. טלי בלומהוף
16. נעמה בר זאב
17. ידידיה בר זאב
18. הדר ארצי
19. ענבר ארצי
20. מיה גרוסמן
21. אהרון בר
22. עידן נחמיאס
23. שלי נחמיאס
24. איתמר חליף
25. גל חליף
26. אביה בן יהודה
27. זיו בן יהודה
28. מיכל דוידוב
29. רז דוידוב
30. מתן סנדרוביץ
31. אהוד כהן
32. מלי כהן
33. תומר חרש
34. גל סער
35. קרן סער
36. עודד שחר

- 37. מיכל מיכאלי
- 38. נריה גרינשטיין
- 39. גיא גרינשטיין
- 40. זוריצה אבידן
- 41. הדס זוריצה
- 42. אסף חי
- 43. אלדד לוי
- 44. אודליה אלון

ספרות:

יואל זוסמן סדרי הדין האזרחי (התשס"א)

חקיקה שאוזכרה:

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 95(ב), 95(ד)1, 95(ד)2, 95(ד)3, 109

החלטה

1. בפניי בקשת התובעים למתן סעד זמני, של צו מניעה שימנע המשך הליכי הקצאת נחלות בשלבי הרחבה א' ו-ב' במושב אניעם המאוגד ע"י נתבעת 1.
2. אקדים אחרית לראשית, לאחר שהותר לתובעים לתקן תביעתם ובקשתם על דרך צירוף מועמדים להם הוקצו כבר הנחלות מושא התובענה והבקשה ונתקיים דיון במעמד הצדדים, לרבות שמיעת טיעוני סיכומים, התברר כי הבקשה אינה מקיימת את התנאים הנדרשים למתן סעד זמני.

מסגרת נורמטיבית

3. שני מבחנים עיקריים קובעות תקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 לצורך מתן סעד זמני. המבחן הראשון, קיומן של ראיות מהימנות לכאורה להוכחת עילת התובענה, ונחיצות הסעד (תקנה 95(ב)).
4. בעניין זה של מבחן הראיות לכאורה נקבע בפסיקה כי:

"בבחינה זו די אם הוכח שהתביעה אינה טרדנית, וקיימת שאלה רצינית שיש לדון בה" (יואל זוסמן סדרי הדין האזרחי (1995) 616. ראו גם: רע"א 2430/91 טיב טירת צבי, שותפות רשומה מקיבוץ טירת צבי, עמק בית שאן נ' דליקטיב הקניון, פ"ד מה(4) 225, 228 (1991). משמע "בשלב זה של בקשה לסעד זמני, אין צורך לפסוק באורח סופי בדבר צדקתו של מי מן הצדדים"... ודי בכך שבטיעון המבקשים יש "כדי להעלות שאלות ממשיות הראויות לדיון והכרעה".

[רע"א 1379/16](#) מרואן נופי נ' סאמי נופי (03.04.2016).

5. המבחן השני הוא, בחינת מאזן הנוחות בין הצדדים אך לא רק, אלא גם נזק העלול להיגרם לצדדים שלישיים או לעניין ציבורי ([תקנה 95 \(ד\) \(1\)](#)).
6. מבין שני אלו קבעה הפסיקה כי מבחן מאזן הנוחות הוא העיקרי ([ע"א 3751/17](#) המאגר הישראלי לביטוחי רכב ("הפול") נ' פלוני, [פורסם בנבו] פסקה 3 (4.6.2017); [ע"א 5578/16](#) סוילס נ' סוילס, [פורסם בנבו] פסקה 7 (12.9.2016)). כן נקבעה מעין "מקבילית כוחות" בין שני המבחנים לפיה ככל שסיכויי התביעה גבוהים יותר הדרישה להוכחת רף נזק גבוה למבקש הצו תופחת, ולהיפך.
7. כן על בית המשפט לבחון האם קיים סעד חלופי שפגיעתו פחותה יותר ([תקנה 95 \(ד\) \(2\)](#)) ולבסוף לבחון את תום ליבם של הצדדים בעלי הדין, לרבות בחינת השאלה אם נתקיים שיהוי בהגשת הבקשה ([תקנה 95 \(ד\) \(3\)](#)).
8. אשר לסעד זמני של צו מניעה כבמקרה דנן, על בית המשפט גם לבחון את האפשרות לקיומו של חשש סביר, שאי מתן הסעד יכביד באופן ממשי על קיום פסק הדין ([תקנה 109](#)).

מן הדין למקרה דנן

9. ראשית, כפי שעולה מדברי התובע בתצהירו וכן בעדותו, הליכי ההקצאה מוכרים היו לו כבר למעלה משנה לפני הגשת הבקשה. כעולה מנספח 11 לתגובת האגודה (המתוקנת) הגישו התובעים מועמדותם להקצאת נחלה כבר בחודש מאי 2023. על אף האמור, מאז ועד לקבלת מכתב דחיית בקשתם להתקבל כחבר, לא העלו התובעים טענה כלשהיא כנגד תנאי הקבלה כפי שנקבעו ע"י האגודה. רק לאחר דחיית בקשתם הגישו את התובענה הנוכחית ובה טענו טענות רבות ומגוונות, לרבות היותם של הקירטריונים לקבלת / הקצאת נחלה באגודה מפלים לרעה את מי שאינם מקורבי חברי האגודה הנתבעת 1, וכיו"ב טענות.
10. סבורני כי דרך התנהלות זו של אחיזת החבל משני קצותיו, אינה משקפת תום לב, אלא ההיפך. בהקשר זה לא יהיה מיותר לציין כי התובעים טענו שיש להכיל על הנתבעת 1 כגוף דו מהותי, את כללי ועקרונות המשפט המנהלי הציבורי האוסרים בין היתר הפלייה ואי שוויון. בהקשר זה יש לומר דווקא כי במסגרת כללי המשפט המנהלי, הנוגעים להשתתפות בהליכי הקצאת קרקע (לדוגמא במכרזים שמפרסמת רמ"י) נקבע מפורשות כי מועמד הסבור שתנאי ההקצאה שנקבעו אינם חוקיים או אינם עומדים בעקרונות המשפט המנהלי, כגון היעדר אפליה ושוויון הזדמנויות, לא יהיה רשאי להעלות טענות כנגד תנאים אלו אם בחר להשתתף בהליכי ההקצאה/המכרז ולא זכה בהם (ראה למשל - [ע"מ 2914/09 אגודת מגן דוד אגום בישראל נ. מ"י משרד החינוך](#) (24.11.09)).

11. במהלך תקופת השיהוי הארוך הנ"ל שבו לא פנו התובעים לקבלת סעד מבית המשפט לעצירת ההליך, שיהוי שאין לו כל הסבר, שינו מצבם לרעה מבחינת ההסתמכות כל אותם מועמדים שהשתתפו בהליכי ההקצאה וזכו בהקצאת נחלה. חלקם, כפי שעולה מתשובות שהגישו אותם מועמדים לבקשה של התובעים לסעד זמני, אף שילמו מאות אלפי ₪ לצורך עבודות הפיתוח המבוצעות באתר ההרחבה. בכספים אלו ששולמו לחברה הכלכלית, כבר נעשה שימוש לתשלום לקבלני פיתוח כפי שעולה מן העדויות שהוצגו בפניי ולא נסתרו.
12. בשיהוי לא מוסבר זה (אשר גם היטה את מאזן הנוחות/נזקים באופן ברור לצד אי מתן הצו), די לצורך דחיית הבקשה.
13. יתר על כן, ולעניין מאזן הנוחות/נזקים, ככל שיעמוד הצו על כנו, ייעצרו עבודות הפיתוח בשל היעדר המשך תשלומם ע"י יתר המועמדים שהוקצו להם מגרשים, והמועמדים שזכו בפרט אלו ששילמו את הוצאות הפיתוח, יצטרכו להמשיך ולשאת בהוצאות דיור חלופי בשל העיכוב בבניית בתיים (בניה שתיעשה רק לאחר השלמת עבודות הפיתוח).
14. מנגד, כפי שהובהר גם כן בחקירה הנגדית, קיימות ביישוב נחלות (מאויישות) המיועדות למכירה ע"י בעליהן, והתובעים יכולים לנסות ולרכוש אחת מהן, ולהגיש תביעה כספית בגין ההפרש בעלות (לעומת בהליך קבלת נחלה בהקצאה) ככל שיזכו בתביעתם ולא יוכלו לממשה. מדובר אם כן בנזק כספי הניתן לפיצוי. התובעים אף ניהלו בעבר מו"מ לרכישת נחלה ביישוב. (ראה לעניין זה עדות התובע ע' 3 ש' 12-19).
15. נמצא אם כן כי מאזן הנוחות אינו נוטה לטובת התובעים.
16. גם מבחן סיכויי הצלחת התביעה אינו מנבא טובות לתובעים.
17. בפרק 8 סימן ח', להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "קרקע חקלאית", נקבעו (החל מסעיף 8.3.56 ואילך) כללי "איוש נחלות פנויות במושבים בנגב ובגליל" כהאי לישנא:

"סימן ח': איוש נחלות פנויות במושבים

**8.3.56. איוש נחלות פנויות ביישובים בנגב ובגליל
(א)**

- (1) נחלות פנויות באזורי נגב וגליל ישווקו למומלצי האגודה, אשר האסיפה הכללית אישרה להם לקבל נחלה, עד ליום 13.09.2024. במושבים בנגב ובגליל אשר אינם מנויים על האזורים הקבועים בסעיף 8.15.20(ב) לא תאושר התחלת תכנון סטטוטורי לנחלות לא מאוישות לאחר יום 1.7.2021;
- (2) האגודה לא תגבה כל תשלום כתנאי להמלצתה למעט הוצאות פיתוח שיאושרו על ידי הרשות ולמעט תשלום בשיעור יחסי בעד השקעותיה בפועל ברכוש האגודה וכן כהשתתפות בהון האגודה, עד לגובה הסכומים הנזכרים על פי אישור בכתב של רואה חשבון של האגודה, כשהסכומים משוערכים;

(3) השיעור היחסי בהשקעות בפועל ברכוש האגודה החל על הנחלה הפנויה, יהיה לפי הסכום המשוערך המצוין באישור, כשהוא מחולק למספר הנחלות שבתקן היישוב, וכן הסכום המשוערך המצוין באישור המהווה השתתפות של כל חבר האגודה בהון האגודה.

(ב) הנחלות ישווקו תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים עבור היקף זכויות של 375 מ"ר בחלקת המגורים, אשר ישולמו בנוסף לדמי החכירה השנתיים לנחלה. על שיעור התשלום תחול הנחת אזור. ההנחה תחול על שתי יחידות דיור לנחלה בלבד. באזור קו עימות נחלות יאוישו בתשלום הקבוע **בסימן ז' לפרק משנה 8.3**, בעת הצטרפות להסדר.

(ג)

(1) עם מומלצי האגודה ייחתם הסכם חכירה לחלקה א' של הנחלה, עם זכויות בנייה מהוונות להיקף זכויות בנייה של 375 מ"ר, אשר יוגבלו לחלקת המגורים בלבד וללא מגבלת רצף בין דורי;

(2) תנאי מוקדם לחתימת הסכמי חכירה לדורות יהיה רישום חלקה א' בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות;

(3) אם לא קיימת פרצלציה, חתימת הסכם החכירה תידחה עד לאישור הפרצלציה.

(ד)

(1) רכישת זכויות בנייה נוספות מעבר לאמור בסעיף קטן (ג) תהיה על פי הכללים הקבועים **בסימן ז' לפרק משנה 8.3**;

(2) העברת זכויות בנחלה תהיה על פי הכללים הקבועים **בסימן ז' לפרק משנה 8.3** ובסעיף **5.4.8**;

(3) מי שאייש נחלה מכוח הוראות סימן זה ייחשב כמי שהצטרף להסדר הקבוע **בסימן ז' לפרק משנה 8.3**, לרבות לעניין המשך הבנייה, העברת הזכויות או פיצול מגרש מנחלה.

(ה) סעיף זה יבחן על ידי מועצת מקרקעי ישראל לאחר עד ליום 13.09.2024, לרבות האפשרות לשיווק הנחלות שלא יאוישו, במכרז פומבי באמצעות הרשות, תוך התייחסות ליישובים המנויים על האזורים הקבועים **בסעיף 8.15.20** (ב).

(ו) הרשות תקבע כללים למקרה שבו בעל זכויות לא יבנה בית בנחלה במהלך 4 שנים מיום החתימה על הסכם החכירה". (ההדגשה הוספה – י"א).

18. ביום 30.1.21 אף פורסם ע"י רמ"י "נוהל ביצוע B 37.03" שעניינו "איוש נחלה פנויה במשבצת" הקובע בין היתר בסעיף 1.4 שבו-

"הנחלות הפנויות יוקצו ליחידים אשר אינם בעלי זכות... של מגרש מגורים צמוד קרקע שנרכשו בפטור ממכרז ביישוב הנ"ל /או בכל יישוב אחר..." (ההדגשה הוספה – י"א).

19. והנה בפתח חקירתו הנגדית של התובע בבית המשפט (ע" 3 שי 8-11 לפרוטוקול הדיון) עלה (לראשונה, שכן לא נאמר הדבר בתצהיר) כי התובעים הינם בעלי מגרש צמוד קרקע ביישוב אניעם שהוקצה להם בפטור ממכרז. משמע, הם כלל אינם עומדים בתנאי הזכאות להקצאת נחלה ביישוב אניעם (או בכל יישוב אחר) לפי סעיף 1.4 הנ"ל.

20. אם כן, סיכויי התביעה להקצאת מגרש נחלה לתובעים לא קיימים למעשה.

21. לאור כל האמור, אין מנוס מדחיית הבקשה לסעד זמני ואני דוחה אותה.

סיכום של דבר

22. צו המניעה הארעי שניתן ביום 19.5.24 וכן הצו המשלים שניתן לאחר הגשת הבקשה המתוקנת ביום 13.6.24 מבוטלים בזאת. הבקשה למתן צו מניעה נדחית בכללותה.

23. התובעים/מבקשים ישלמו למשיבים הוצאות הבקשה (לרבות שכ"ט עו"ד) כדלקמן:

א. למשיבה 1 – (האגודה) סך כולל של 5000 ₪.

ב. למשיבה 5 - (המועצה) סך כולל של 3000 ₪.

ג. לכל אחד מן המשיבים 17, 21 ו-24 בנפרד, סך כולל של 300 ₪.

ד. אין צו להוצאות כלפי יתר המשיבים.

24. המזכירות תעביר למשיבים הנ"ל את חלקם בהוצאות כפי שנפסק לעיל, מתוך הפיקדון שהופקד ע"י המבקשים.

25. המזכירות תמציא העתק ההחלטה לכל הצדדים.

ניתנה היום, כ"ח סיוון תשפ"ד, 04 יולי 2024, בהעדר הצדדים.

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

יונתן אברהם 54678313- /

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה