ת"א 31157-01-22 center נ' אזולאי

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט סארי ג'יוסי

המבקשת **Kabbalah center**
ע"י ב"כ עוה"ד ה. סמורזיק ואח'

נגד

המשיב **שמעון אזולאי**
ע"י ב"כ עוה"ד צ. הרשקוביץ ואח'

<u>החלטה</u>

לפני בקשה למתן צו-מניעה זמני המורה למשיב או מי מטעמו להימנע מביצוע כל פעולה בכל חלק במקרקעין הידועים כגוש 10620 חלקה 35, בקיסריה (להלן: "**המקרקעין**"), ובזכויות הקשורות בהם, לרבות להימנע מלשנות את מצבם הקיים.

בדיון מיום 01.02.2022, ולאחר שהצדדים סיכמו את טענותיהם, הם בקשו כי בית המשפט ישהה את מתן הכרעתו בבקשה למשך 7 ימים, שמא יגיעו להסכמה כלשהי. משלא הוגשה כל הודעה או בקשה משותפת מטעם הצדדים, והמועד לכך חלף, הגיעה העת ליתן החלטתי.

הנסיבות הצריכות לעניין הן בתמצית אלו:

ביום 14.01.2022, הגישה המבקשת "**בקשה דחופה למתן צו-מניעה זמני (במעמד צד אחד)**", במקביל להפקדת התחייבות עצמית, וביום 23.01.2022 הגישה תביעה לסעד הצהרתי ולאכיפת הסכם מכר מקרקעין.

במסגרת הבקשה נטען, כי במידה ולא ייעתר בית המשפט לבקשה, עלולה תביעת המבקשת להתייתר ולהפוך לתיאורטית, וכי מאזן הנזק נוטה במובהק לטובת המבקשת שעה שאם המשיב יתקשר בעסקה האחרת בקשר למקרקעין, יאוין ההליך המשפטי, ומן העבר האחר, לא ייגרם למשיב נזק כלשהו, בשים-לב למהות הבקשה – שמירה על המצב הקיים.

לטענת המבקשת, עניינה של הבקשה האמורה היא בחוסר תום-לב קיצוני מצד המשיב, שעה שבין הצדדים התנהל משא-ומתן ארוך, החל מחודש אוקטובר 2021, לגבי המקרקעין מושא הבקשה, אשר במסגרתו הוחלפו בין באי-כוחם של הצדדים מספר טיוטות של הסכם המכר, אשר הבשיל לטיוטה סופית, ובה הסכמות מחייבות בנוגע לפרטים המהותיים הנדרשים.

נטען, כי עניינו במגרש ריק, בייעוד בנייה, עליו התכוונה המבקשת לבנות בית מגורים. הואיל ובתחילת המשא-ומתן, כך נטען, התגלה קושי שעלה מנסח רישום המקרקעין, הפקיד המשיב בידי המבקשת ייפוי-כוח על-מנת שהמבקשת תוכל לבדוק בעצמה, וללא מעורבותו את הרישומים. במסגרת בדיקות אלה, כך אליבא דמבקשת, היה צורך אף לפנות, בין היתר, לשמאי מקרקעין, ולפיכך במהלך המשא-ומתן נדרשה המבקשת להוצאות בסכומים של עשרות אלפי ₪.

עוד נטען, כי אחד מן הנושאים במחלוקת בין הצדדים נסובו סביב אופן העברת התשלום הואיל והמבקשת אינה מנהלת חשבון בנק בישראל. על-מנת לפתור את הקושי האמור, כך נטען, פעלה המבקשת כדי לקבל מן הבנקים "מכתב אשראי", אולם בהמשך, ובשל העדפתו של המשיב, הצליחה המבקשת, תוך תשלום הוצאות ונשיאה בעלויות, לפתוח חשבון נאמנות, והוסכם בין הצדדים, כי תשלום התמורה יבוצע דרך העברתו לחשבון זה עובר לחתימה על הסכם המכר. המבקשת, כך נטען, פעלה במרץ לפתיחת החשבון, ובשל אילוצי הקורונה והעובדה, כי מדובר היה בתקופת החגים, נפתח החשבון ביום 13.01.2022.

דא עקא, כך נטען, ביום 11.01.2022, ובעוד הצדדים ממתינים לאישור בדבר פתיחת החשבון, הודיע המשיב למבקשת, על הקפאת המשא-ומתן, ועל כך שהוא רואה עצמו רשאי לנהל משא ומתן מול קונים פוטנציאליים אחרים. עוד נטען, כי על אף פניות נוספות של המבקשת למשיב, לאחר הודעתו זו, הוא המשיך לעמוד בסירובו, וזאת על אף שקיימות ראיות לכך, שהמשיב הבטיח להמתין לאישור על פתיחת החשבון עד ליום 14.01.2022.

המבקשת הדגישה, כי קיימות ראיות מספיקות לכאורה לקיומה של עילת תביעה, כי קיים הכרח במתן הסעד המבוקש על-מנת לשמור על המצב הקיים הואיל ואם יחול שינוי במצב זה עד למועד הדיון בתובענה, עלולה המבקשת לקפח את זכויותיה, וכי הבקשה בעניינו מקיימת את כלל התנאים הקבועים בתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט- 2018 (להלן: "**תקנות סדר הדין האזרחי**").

ביום הגשת הבקשה שבעניינו, קבעתי, כי קיים מקום ליתן צו-מניעה ארעי האוסר על המשיב לשנות מן המצב הקיים, ובמקביל הוריתי למבקשת להפקיד עירבון במזומן על-סך של 40,000 ₪, להבטחת פיצוי המשיב בגין כל נזק שייגרם לו בעקבות צו זה, אם הבקשה תדחה או תיפסק מכל סיבה שהיא.

בנוסף לאמור אפשרתי למשיב להגיש תשובה לבקשה, והוריתי על קיום דיון במעמד הצדדים.

ביום 23.01.2022 הוגשה תביעתה של המבקשת, במסגרתה התבקש סעד של אכיפת הסכם המכר בין הצדדים.

ביום 25.01.2022, הגיש המבקש את תשובתו, וטען, כי אין בפי המבקשת עילת תביעה, אשר מצדיקה מתן צו-מניעה. בין הצדדים, כך נטען, אכן נוהל משא-ומתן, אולם הואיל ועסקה במקרקעין נכרתת בטקס חתימה, הרי שעד לאותו מועד שומר כל צד על זכויותיו, לרבות על זכותו לסגת מן העסקה, מקל וחומר שעה שבעניינו לא התחייב המשיב אחרת. גם אם תוכיח המבקשת, כך אליבא דמשיב, חוסר תום-לב במשא-ומתן, אזי תוכל, לכל היותר, לזכות בסעד כספי בגין פיצוי הסתמכות.

גם אם אכן כטענת המבקשת, טען המשיב, היא פעלה רבות ושילמה הוצאות בסך גבוה במהלך המשא-ומתן, אין בכך כדי להקנות לה זכויות במקרקעין הואיל ורק גמירות-דעת ומסוימות מצד כל הצדדים בעסקה מובילים למסקנה, לפיה מדובר בהסכם מחייב. בעניינו, טען המשיב, ההסכמה היחידה שלו הייתה לנהל עם המבקשת משא-ומתן, וכי חוסר תום-לב כביכול, קיצוני ככל שיהיה, לא מרפא העדר גמירות-דעת ומסוימות.

לטענת המשיב, התנהלותו הייתה ללא רבב, וזאת בשים-לב לעובדה, כי המבקשת ידעה שתהליך הרכישה עלול לארוך זמן, וכי המשיב מעולם לא הסכים להתארכות המשא-ומתן ללא גבול, ולא יצר מצג מעין זה כלפי המבקשת.

עוד נטען, כי פרטי העברת התמורה לא סוכמו ולא הועברו לפני הודעת הביטול, וכי המשיב עמד על כך שמלוא התמורה תועבר לידיו במועד החתימה על ההסכם. גם הטיוטה האחרונה, כך נטען, אשר הועברה בין הצדדים הייתה מלאה בשינויים ובמחיקות, והיא אינה מבססת גמירות-דעת ומסויימות.

עוד ובנוסף נטען, כי יש ליתן את הדעת להתנהלות חסרת תום-לב של המבקשת, אשר מנסה לזרות חול בעיני בית המשפט, באמצעות ציון בועדים לא מדויקים. החלטת המשיב שלא להתקשר בהסכם עם המבקשת, כך נטען, לא הייתה תולדה של גחמה או חוסר תום-לב, אלא נבעה מקשיים שעלו בחייו האישיים. העדר חתימה על הסכם מכר בעסקה מסדר גודל זה, כמו גם העובדה, שאין זיכרון-דברים חתום מצביעה באופן מפורש על העדר גמירות-דעת, כפי שאף קובעת הפסיקה.

בעניינו, כך נטען, לא מתקיימים התנאים למתן צו-מניעה, בין היתר, בשים-לב לכך שמדובר במגרש לבנייה ולא בדירת-מגורים, ולפיכך אף לשיטתה הנזק שעלול להיגרם לה הוא כספי בלבד. זאת ועוד, כך נטען, נוטה מאזן-הנוחות לכיוונו של המשיב הואיל והמקרקעין מושא בקשה זו הם קניינו, ומתן צו-מניעה יפגע במשיב שלא לצורך ובאופן לא מידתי.

במסגרת הדיון שנערך בפני, ביום 01.02.2022, טענה באת-כוחה של המבקשת, כי הואיל והמשיב הצהיר, כי אין בכוונתו למכור את המקרקעין, הרי שראוי שיינתן צו-מניעה, אשר לא יסב לו כל נזק, וכי בשים-לב לאמור, ברי, כי מאזן-הנוחות נוטה לכיוונה של המבקשת, אשר ייגרום לה נזק משמעותי אם לא ייעשה כן.

באת-כוחה של המבקשת הפנתה ל-ת"א (חי') 44277-11-21 **ש.י. גוברין יעוץ והשקעות בע"מ נ' חבצלת סגל**, 17.12.2021, שם ניתן צו-מניעה בנסיבות דומות לענייננו, לרבות העובדה, כי דובר במגרש, וכי בית המשפט לא העלה את גובה הערובה שנקבעה במסגרת צו-המניעה הארעי, וכן ל-ת"א (תל-אביב - יפו) 30364-11-21 **ברק צחר נ' מרי פורט** מיום 10.12.2021.

עוד נטען, כי הייתה גמירות-דעת של הצדדים, כפי שמצביעה התשתית הראייתית שהונחה בפני בית המשפט, וכי פתיחת חשבון הנאמנות והעברת מלוא כספי התמורה לחשבון זה, מעידים שהעסקה הייתה בשלב החתימות וחצתה את שלב המשא ומתן.

מנגד טען בא-כוחו של המשיב, כי הגם שאין בכוונתו של המשיב למכור, בשלב זה, את המקרקעין מושא הבקשה, אין כל נסיבות משפטיות שבגינן יש לקבל את בקשת המבקשת לצו-מניעה הואיל ואין לדעת מה ירצה המשיב לעשות עם המגרש בעתיד, ואין כל סיבה להקפיא את קניינו, מקל וחומר שאין בעניינם של הצדדים זיכרון-דברים או טיוטה מוסכמת, שעה שברי, כי כלל הנושאים המהותיים במסגרת הטיוטה היו שנויים במחלוקת.

על-פי הפסיקה, כך נטען, גם במצבים של חוסר תום-לב קיצוני, ואין זה המקרה בענייננו, לא נתנו סעד של אכיפה, אלא הסתפקו, לכל היותר, בפיצוי כספי. משכך, אליבא דמשיב, הואיל ואין סיכוי

משפטי לקבל את הסעד המבוקש, יש לדחות את הבקשה למתן צו-מניעה, בעיקר שעה שאין במקרקעין מושא הבקשה כל ייחודיות.

לחלופין נטען, כי אם יינתן צו-מניעה, יש להתנותו בערובה מהותית וראלית, אשר תשקף פגיעה בקניין, ולא תפחת משיעור של 20% , עליו הסכימו הצדדים כפיצוי המוסכם.

<u>דיון והכרעה</u>

לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בכתב ובעל-פה, קראתי את מלוא החומר שהונח לפני, אני מחליט לקבל את הבקשה, להותיר את צו-המניעה הארעי על כנו, כצו-מניעה זמני, עד למתן החלטה אחרת, כפי שאפרט להלן.

פרק ט"ו, לתקנות סדר הדין האזרחי, מסדיר את הדין באשר להכרעה בסוגית סעדים זמניים.

תקנה 94 קובעת את מטרת הסעד, בזו הלשון:

"מטרת הסעד הזמני היא להבטיח זכות לכאורה במהלך ההליך המשפטי ואת קיומו התקין והיעיל של ההליך או את ביצועו הראוי של פסק הדין".

בהמשך, קובעת תקנה 95(ב), כי

"הוגשה בקשה למתן סעד זמני במסגרת תביעה, רשאי בית המשפט לתת את הסעד המבוקש, אם שוכנע, על בסיס ראיות מספקות לכאורה בקיומה של עילת תביעה, בקיום התנאים למתן הסעד כאמור בפרק זה ובנחיצות הסעד הזמני לצורך הגשמת המטרה".

ובהמשך, בתקנה 95(ד) נקבע כך:

תיק חיצוני:

"בהחלטתו אם לתת סעד זמני וכן בקביעת סוג הסעד, היקפו ותנאיו, ישקול בית המשפט, בין השאר, את השיקולים האלה:

(1) הנזק שעלול להיגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני לעומת הנזק שעלול להיגרם למשיב אם יינתן הסעד הזמני, וכן נזק העלול להיגרם לאדם אחר או לעניין ציבורי;

(2) אם אין סעד אחר שפגיעתו במשיב קלה יותר, המשיג את התכלית שלשמה נועד הסעד הזמני;

(3) תום לבם של בעלי הדין, הן בקשר לגוף העניין והן בקשר להגשת התביעה ובקשת הסעד הזמני, והאם המבקש לא השתהה יתר על המידה בנסיבות העניין בהגשת כתב התביעה או בהגשת הבקשה לסעד הזמני".

סבור אני, כי בענייננו עומדת המבקשת בגדרי כל אחד מן התנאים שנקבעו בתקנות האמורות, ולפיכך יש לקבל את בקשתה.

אפנה לדבריו של כב' השופט ד. מינץ ב-רע"א 5234/17 **סובחיה עלי נ' עיזבון המנוח יוסף עלי** (15.10.2017) (להלן: "**עניין סובחיה**"), פסקה 21:

"כידוע, ההחלטה האם לתת צו מניעה זמני אם לאו הינה תולדה של איזון בין שני שיקולים עיקריים: האחד, האם הציג מבקש הסעד ראיות מהימנות לכאורה לביסוס תביעתו, ולעניין זה די בכך שהוכח כי התביעה אינה טורדנית וקיימת שאלה רצינית הצריכה ליבון; והשני, האם שכנע המבקש כי מאזן הנוחות נוטה לטובתו, כך שהנזק שייגרם לו במקרה שלא יינתן הסעד המבוקש מאפיל על הנזק שייגרם לצד שכנגד ככל שיינתן הסעד (תקנה 362 לתקנות; רע"א 1379/16 נופי נ' נופי [פורסם בנבו] (3.4.2016); רע"א 2905/15 שוורץ נ' ציבון [פורסם בנבו] (3.6.2015); רע"א 5841/11 אקסלרוד נ' בנק המזרחי [פורסם בנבו] (20.9.2011)). בין שני תנאים אלה מתקיים יחס תחלופה של מעין "מקבילית כוחות", כך שככל שגדל משקלו של אחד התנאים ניתן להפחית בהתאם בדרישת משקלו של האחר (רע"א 5982/14 יהודה נ' חוגי [פורסם בנבו] (27.11.2014); רע"א 191/14 *Green Park International Inc.* נ' *Alleyne Properties Limited* [פורסם בנבו] (31.3.2014)). לצד

תיק חיצוני:

שיקולים אלה יובאו בחשבון גם שיקולי צדק ויושר כגון תום לבו של התובע וכיוצא בזאת (רע"א 3127/16 עובדיה נ' אורי [פורסם בנבו] (1.6.2016)).

ראשית, סבור אני, לאחר שבחנתי בעיון את התשתית הראייתית, אשר הונחה בפני בשלב זה, ובשים-לב לעובדה, כי שני הצדדים ויתרו על חקירת המצהירים, כי קיימות "**ראיות מספקות לכאורה בקיומה של עילת תביעה**", כפי שדורשות התקנות, וכי למצער "**....שהוכח כי התביעה אינה טורדנית וקיימת שאלה רצינית הצריכה ליבון**", כלשונה של הפסיקה.

יודגש, כי בשלב מקדמי זה אין אני נדרש להכריע לגופו של עניין, יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מן העובדה, כי קיים צורך להכריע בשאלה אם התקיימו, בעניינם של הצדדים שבפני, התנאים שנקבעו בפסיקת בית המשפט העליון לוויתור על דרישת הכתב בעסקאות במקרקעין.

אפנה לדבריו של כב' הנשיא (כתוארו אז), השופט א. ברק ב-ע"א 93-986 **יעקב קלמר נ' מאיר גיא**, פ"ד נ(1) 185:

"כמובן, השימוש בעיקרון "המלכותי" של תום-לב להגמשת דרישת "הכתב" צריך להיעשות בזהירות רבה. רק במקרים מיוחדים ויוצאי דופן יש מקום להיזקק לעקרון תום הלב כדי להתגבר על עקרון הכתב. המאפיין מצבים אלה הוא שעולה מהם "זעקת ההגינות" המצדיקה סטייה מעקרון הכתב. אין ליתן מראש רשימה סגורה של מצבים אלה. הם בוודאי משתנים על-פי נסיבות החיים. מקובלת עליי גישתה של פרופ' כהן, במאמרה הנ"ל, שלפיה–

..."ראוי להעניק תפקיד מרכזי לשני רכיבים: <u>האחד, האם התחולל שינוי מצב בעקבות החוזה (הבלתי אכיף או הבלתי תקף), כגון שהוא קויים או שהיתה עליו הסתמכות; השני, מהי מידת אשמתו של הצד המתנער מביצוע החוזה. משקלם המצטבר של שני הרכיבים הוא שיכריע אם במקרה נתון ניתן לוותר על דרישת הכתב" (שם, בעמ' 440)</u>".

בענייננו, מצביעה התשתית הראייתית על התקיימותו, <u>לכאורה</u>, של הרכיב הראשון, וזאת בשים-לב לפועלה הבלתי-נלאה של המבקשת לעמוד בהסכמה עם המשיב ולפעול ללא-ליאות כדי לפתוח

תיק חיצוני:

חשבון נאמנות בישראל במהירות האפשרית גם תחת אילוצי מגפת הקורונה וחגי סוף-השנה האזרחית, כמו גם הודעתו של בא-כוח המבקשת, מיום 06.01.2022, ולפיה: "**מצ"ב סריקה של מסמכי העסקה עם אישור אפוסטיל...**", וכן הודעה מיום 27.12.2021: "**אנו פועלים במרץ להשלמת התהליך ואני מאמין שבמהלך השבוע הבא נהיה מוכנים עם חשבון הנאמנות. מאחר וזוהי תקופת חגים בחו"ל, חתימות הטפסים הנדרשים התעכבו מעט. בכל מקרה אנו יכולים לתאם טנטטיבית מועד לחתימה ועד אז נשלים את כל הדרוש**".

כן מצביעה תשתית ראייתית זו גם על התקיימותו, <u>לכאורה</u>, של הרכיב השני, שעה שלאחר כל "תלאות" אלו, יומיים לפני שניתן האישור לפתיחת החשבון, התנער המשיב מביצוע ההסכם, ללא כל הודעה מקדימה, באמצעות משלוח הודעה מוקשית וחד-צדדית.

ר' הודעתה של באת-כוחו של המשיב, מיום 11.01.2022:

> "**לבקשת מרשי הריני מתכבדת להודיעך על הקפאת המשא ומתן בין הצדדים בשלב זה, בין היתר לאור הימשכות הליכי המשא ומתן, אי עמידת הקונה בתנאים המקדמיים אותם העמיד המוכר (בין היתר כי מלוא כספי התמורה יופקדו בחשבון בארץ טרם חתימה על ההסכם) ולאור התנודות בשוק הנדל"ן בארץ.**
>
> **לאור האמור לעיל, המוכר רואה את עצמו רשאי לנהל משא ומתן מול קונים פוטנציאליים נוספים**".

הדברים האמורים מקבלים משנה תוקף, נוכח ההודעה שנשלחה על-ידי באת-כוחו של המשיב, יומיים קודם, בתאריך 09.01.2022, ובמסגרתה נשאלה המבקשת "**כיצד מתקדם הליך פתיחת חשבון הנאמנות?....**"

שנית, סבור אני, כי גם בבחינת השיקול של "**הנזק שעלול להיגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני לעומת הנזק שעלול להיגרם למשיב אם יינתן הסעד הזמני, וכן נזק העלול להיגרם לאדם אחר או לעניין ציבורי**", מאזן-הנוחות, בלשון אחרת, יש לקבל את בקשתה של המבקשת.

בעניינו, ובשים-לב לקביעתי דלעיל, ולפיה קיימות "**ראיות מספקות <u>לכאורה</u> בקיומה של עילת תביעה**", ברי, כי לו לא יינתן צו-המניעה המבוקש, יוכל המשיב למכור את המקרקעין, אזי תהפוך תביעתה של המבקשת לתיאורטית, ולא יוותר מקום להכריע בסעד האכיפה הנתבע על-ידי

תיק חיצוני:

המבקשת. דברים אלו מקבלים משנה תוקף נוכח טענתו של המשיב עצמו, לפיהם יש לבכר את הזכות לקניין על פני שיקולים אחרים, כאשר יודגש, כי טענה זו היא בבחינת חרב-פיפיות הואיל ואם תצליח המבקשת להוכיח את תביעתה, הרי שאזי המקרקעין מושא הבקשה הם הלכה למעשה קניינה או מעין קניינה, ולפיכך, יש לבכר את האינטרסים שלה.

בנוסף, יודגש, כי המשיב אף לא הצביע על נזק קונקרטי ממשי שעלול להיגרם לו כתוצאה ממתן הצו, מלבד שהסתפק בטענה כוללנית, כי מאזן הנוחות נוטה לטובתו.

בעניין זה אפנה לפרוטוקול הדיון בפני, מיום 01.02.2022, עמ' 1, שו' 19-21:

> "**נכון לרגע זה, לא על הפרק למכור את המגרש, אם מישהו רמז או חושב, אז גם אם יגידו 10.5 מיליון נותנים אין אפשרות מעשית למכור את המגרש בגלל עניינים אישיים שבין המשיב לאשתו. לכן המכירה נכון לרגע זה לא על הפרק. נ**י (כך במקור – ס. ג') **לא יודע מה ילד יום**".

ובהמשך, עמ' 2, שו' 2-8:

> "**נאמר שהיום אין כוונה למכור. אין שום נסיבות משפטיות שבגינן מגיע למבקשת לקבל צו-מניעה. לא נחיה תחת צו-מניעה, ואני לא יודע אם בעוד מס' חודשים יתפתחו נסיבות. אני לא רוצה להטעות ולהשלות, אני לא יודע איך אפשר לגשר בין הצדדים, בהסכמה שלנו לא נסכים לשום צו-מניעה, אין זכרון דברים, אין טיוטה מוסכמת אין גמירות דעת. יש פה רכוש כבד מאוד זה נכס ששווה 8.5 מיליון ₪, אין סיבה שאדם יקפיא קניין שלו גם אם אין לו כוונה למכור.**
>
> **אני מאחל למר אזולאי אריכות ימים, ומה קורה אם מחר המשיב לא יפקח את עיניו, יכולים להיות כל מיני דינמיקות, אני לא חושב שיש צורך בצו ואין סיבה שיהיה צו-מניעה**".

נתתי את דעתי גם לעובדה, כי המקרקעין מושא הבקשה הם מגרש, וכן לטענת המשיב, כי אין למקרקעין מושא הבקשה כל ייחוד, ואני סבור, כי גם בבחינה זו נוטה מאזן

הנוחות, גם אם לא באופן מובהק, לטובתה של המבקשת, וזאת, בין היתר, הואיל ובל נשכח, כי מדובר בצו-מניעה זמני עד לבירור תביעתה של המבקשת, וכי הטענה, לפיה אין מדובר במקרקעין לצרכי מגורים ואף לא עולה מהם ערך מיוחד פועלת לשני הכיוונים.

אפנה בעניין זה לדבריו של כב' השופט בדימוס צ. זילברטל ב-עע"א 1755/12 **יולנדה-אורה בר שפירא נ' עו"ד ישראל בודה (נאמן)**, (29.03.2012), פסקה 8:

"מבלי שאכריע בעניינו בין הגישות השונות אעיר, כי לטעמי ביצוע החלטה הכרוכה במכר מקרקעין עשוי ליצור מצב בלתי הדיר אף אם אין מדובר במקרקעין המשמשים למגורי המערער. בשונה מחיוב כספי המקרקעין הם לעולם מסוימים. לפיכך, דחיית בקשה לעיכוב ביצוע החלטה בנוגע למימוש מקרקעין, תוך הנחה כי במידה וידחה הערעור המערער יפוצה בשווי המקרקעין, אינה בהכרח מאפשרת השבת המצב לקדמותו באופן מלא, שכן המערער לא יוכל בדרך כלל לקבל לידיו את אותם המקרקעין, כי אם את ערכם. לפיכך יתכן, כי בנסיבות מסוימות, אף שהמקרקעין אינם משמשים לצורכי מגורים, אך הם בעלי ערך מיוחד עבור המערער, או בעלי איכויות ייחודיות, תהא הצדקה לעיכוב ביצוע החלטה בדבר מימושם. מטעמים אלו, לא הייתי מרחיק לכת ופוסק באופן החלטי שיש לראות את פסק הדין שמבקשים לעכב את ביצועו בהליך דנן כפסק דין כספי לכל דבר".

וכן לפסקה 33, בעניין סובחיה:

"גם כאשר מביאים בחשבון את הנזק הפוטנציאלי עליו הצביע בית המשפט המחוזי בהחלטתו, אשר עלול להיגרם למשיב כתוצאה מהקפאת האפשרות לביצוע דיספוזיציה גם בשטח שבבעלותו ואשר אינו נמצא במחלוקת – מאחר שמדובר בצו מניעה זמני עד לבירור התובענה והואיל וגם בעניינו של המשיב אין מדובר במקרקעין לצרכי מגורים ואף לא עולה מהם ערך מיוחד עבורו, אין להסכים עם הקביעה לפיה מאזן הנוחות נוטה לטובתו. מן המקובץ עולה כי מאזן הנוחות נוטה, גם אם לא באופן מובהק, לטובתה של המבקשת".

עוד ובנוסף אדגיש, כי אף אין בידי לקבל את טענת המשיב, ולפיה, אין מקום ליתן צו-מניעה הואיל ונזקהּ של המבקשת, ככל שיש כזה, ניתן לפיצוי כספי.

יפים לענייננו דבריו של כב' השופט בדימוס י. דנציגר, ב-רע"א 5711/12 **מצה בע"מ נ' דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ** (25.02.2013), פסקה 11:

> **"יחד עם זאת, מוצא אני לנכון להדגיש את הרציונאל שעובר כחוט השני בכל ההחלטות שהוזכרו דלעיל – ואשר מקובל עלי במלואו – לפיו הסעד הזמני נועד לשמור על המצב הקיים בהתאם לחוזה ערב ההפרה, וכי הזכות החוזית הינה זכות שראוי להגן עליה כבר בשלב הסעד הזמני, ככל שסיכויי התביעה טובים וככל שמאזן הנוחות נוטה לטובת המבקש. בנסיבות אלה סבורני כי יש להיזהר מליתן משקל יתר לטענה – הנטענת במסגרת מאזן הנוחות – כי כאשר מדובר בחוזה מסחרי, הנזק תמיד ניתן לפיצוי כספי ולכן אין הצדקה למתן סעד זמני".**

שלישית, לא שוכנעתי, כי קיים סעד חלופי אשר ישיג את מטרת הצו, וכי גם נוכח שיקולים נוספים, אשר צריכים להיבחן בעת הכרעה בסוגית מתן סעדים זמניים, לרבות "**תום לבם של בעלי הדין, הן בקשר לגוף העניין והן בקשר להגשת התביעה ובקשת הסעד הזמני, והאם המבקש לא השתהה יתר על המידה בנסיבות העניין בהגשת כתב התביעה או בהגשת הבקשה לסעד הזמני**", סבור אני, כי מטים הם את כף-המאזניים אל עבר קבלת בקשת המבקשת, וזאת בשים-לב למועד הגשתהּ, שעה שהמבקשת לא השתהתה ומיהרה לפנות אל בית המשפט, לאחר שנודע לה, כי המשיב מבקש לחזור בו מן העסקה הנטענת, וכן לאור תום-ליבהּ, לכאורה, של המבקשת.

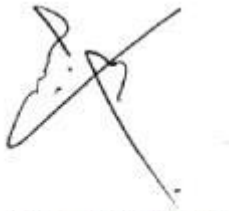
על יסוד האמור לעיל ובאיזון הכולל, סבור אני, כי תביעתהּ של המבקשת מעוררת שאלות מהותיות, כי אין מדובר בעילה קלושה, וכי מאזן הנוחות נוטה אל עבר המבקשת, ולפיכך אני מורה על הותרת צו-המניעה הארעי על כנו, כצו-מניעה זמני, עד למתן החלטה אחרת.

יחד עם זאת, סבור אני, כי אין להקל ראש בנזק, אשר עלול להיגרם למשיב, אם בסיום ההליך תדחה תביעת המבקשת, ולפיכך סבור אני, כי יש לאזן חשש זה על-ידי הפקדת ערובה משמעותית.

על המבקשת להפקיד עירבון בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון ₪), בקיזוז הסכום שהופקד, לא יאוחר מיום 21.02.2022, להבטחת פיצוי המשיב בגין כל נזק שייגרם לו בעקבות צו זה.

משויתר המשיב על חקירת המצהיר מטעם המבקשת, והמבקשת אימצה את עמדתו, לא אעשה צו להוצאות.

ניתן היום, י"ד אדר א' תשפ"ב, 15 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.



סארי ג'יוסי, שופט