



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ת"א 42045-08-23 טוב נ' ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל (1994)
בע"מ

לפני כבוד השופט גלעד הס

אסתר טוב

התובעת/המבקשת

נגד

ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל (1994) בע"מ

הנתבעת/המשיבה

1

2

3

נוכחים:

4

ב"כ התובעת (המבקשת): עו"ד מירב שחר ועו"ד נדב דישון

5

התובעת בעצמה וכן בנה עו"ד זאב סלילת.

6

ב"כ הנתבעת (המשיבה): עו"ד ליאור גלעד ועו"ד רון אלישיב

7

נציג הנתבעת, מר גרי אמית

8

9

10

פרוטוקול

11

הערת בית המשפט:

12

במסגרת תכנית פיילוט שמקיימת מערכת בתי המשפט, הנני מביא לידיעת הצדדים כי הדיון יוקלט

13

ויתומלל. עותק מההקלטה והתמלול יועמד לרשות הצדדים באמצעות אתר נט המשפט או

14

באמצעות מזכירות בית המשפט. הצדדים לא יישאו בעלויות ההקלטה והתמלול.

15

16

17

החלטה

18

בהתאם לסעיף 68א(א) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, הנני מורה כי הדיונים

19

בהליך זה ינוהלו בדרך של הקלטה.

20

21

ניתנה והודעה היום ט"ז חשוון תשפ"ד, 31/10/2023 במעמד הנוכחים.

22

גלעד הס, שופט

23

24

25

26

27

28



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ת"א 42045-08-23 טוב נ' ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל (1994)
בע"מ

החלטה

לפני בקשה לצו עשה זמני לקבלת חזקה בדירה.

רקע

התובעת אשר הינה ילידת 1939, כלומר בת 84, אשר בנה הינו לטענתה נכה בעל נכות צמיתה בשיעור של 90%, התקשרה ביום 28.10.2021 לחוזה לרכישת דירה בעיר חולון מהנתבעת.

אין מחלוקת בין הצדדים כי מחיר הדירה בחוזה הינו בסך של 3,100,000 ₪. אין גם מחלוקת כי שולם עד היום סך של 3,080,000 ₪.

בין התובעת לנתבעת התגלע סכסוך בנקודה אחת ויחידה והיא טענת התובעת כי רכשה את הדירה בנאמנות עבור בנה הנכה. התובעת טענה כי מהרגע הראשון ההסכם נכרת בנאמנות עבור בנה הנכה ואילו הנתבעת טענה כי לא ידעה שהדירה נרכשת בנאמנות עבור הבן הנכה אלא סברה כי הדירה נרכשת עבור התובעת.

בנסיבות אלו, טענה הנתבעת כי ההסכם הופר על ידי התובעת ולכן ביקשה לבטלו.

התובעת הגישה כתב תביעה במסגרתו ביקשה לאכוף את ההסכם וכן בקשה לסעד זמני המונע עריכת דיספוזיציה בדירה. בית המשפט נעתר לבקשה במעמד צד אחד ולאחר שהתקיים דיון בהסכמת הצדדים, הצו נותר על כנו. בית המשפט לא פסק הוצאות לאור העובדה כי הושגה הסכמה.

ביום 26.10.2023 הוגשה בקשה בהולה במעמד צד אחד ליתן צו למסירת החזקה בדירה עקב המצב המלחמתי שנכפה עלינו כך שהדירה שבמחלוקת יש בה ממ"ד ואילו התובעת מתגוררת בדירה ללא ממ"ד אלא רק עם מקלט.

בית המשפט נתן צו במעמד צד אחד כאשר נימק זאת כי אנו נמצאים בתקופה יוצאת דופן עם סכנה בטחונית ברורה ומיידית ולכן ראוי לתת את הצו.

ביום 30.10.2023, הוגשה בקשה לביזיון בית המשפט כאשר מסתבר כי הדירה טרם נמסרה לתובעת לאור הצו. בית המשפט קבע כי הבקשה תידון בדיון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ת"א 42045-08-23 טוב נ' ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל (1994)

בע"מ

ביום 31.10.2023, הוגשה תשובה ובקשה מטעם הנתבעת. הבקשה היתה לדחות את מועד הדיון. בקשה זו נדחתה על ידי בית המשפט וזאת כאשר הצו לא מולא כך שהיה מקום לברר נושא זה. במסגרת התגובה, טענה הנתבעת כי אין מקום ליתן צו זמני וזאת ממספר טענות. ראשית, הדירה לטענתה אינה מוכנה למסירת חזקה. שנית, לא שולמה מלוא התמורה. שלישית, שיקולי מאזן הנוחות.

כמו כן, ציינה הנתבעת כי היא מוכנה לתת חזקה בדירה אחרת בבניין לתובעת.

היום התקיים לפני דיון. בפתח הדיון, ניסיתי להביא להסכמה לעניין מסירת הדירה בתנאים שיבטיחו את השבתה ככל שהתביעה תידחה, אולם לא הצלחתי להביא את הצדדים להסכמה.

התקיימו חקירות והצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה.

דיון והכרעה

ראשית, אין לי לשוב ולהביע צער על כי הסכסוך נאלץ להיפתר בדרך של החלטה שיפוטית מחייבת ולא בהסכמת הצדדים. ניתן היה לצפות כי לאור המצב בו שרויה מדינת ישראל היו מגיעים הצדדים לפתרון אולם הדבר לא הסתייע וגם במצב קשה זה, אין מנוס מלתת הכרעה שיפוטית בטענות שנשמעו על ידי הצדדים.

הבקשה שלפני הינה בקשה לסעד זמני ולכן חלות עליה תקנות סדר הדין הרלבנטיות לעניין זה.

התקנה המרכזית הינה תקנה 95 לתקנות סד"א, התשע"ט-2018, אשר קובעת כי שני השיקולים העיקריים שיש לשקול בבקשה לסעד זמני הינם סיכויי התביעה ומאזן הנוחות. כמו כן, יש לשקול שיקולי יושר, צדק ושיקולים נוספים.

לגבי השיקולים השונים, ראה למשל רע"א 4643/20 שטרן נ' חברת בנק הדואר בע"מ בפיסקה 4.

אבחן את השיקולים במקרה שלפני.

לעניין סיכויי התביעה, אני סבור כי על פני הדברים סיכויי התביעה הינם ראויים ואף טובים. כאמור, המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה האם רכשה התובעת את הדירה בנאמנות עבור בנה הנכה או האם רכשה אותה עבורה עצמה. בעניין זה, אף אם יתקבלו טענות הנתבעת כי הדירה נרכשה שלא בנאמנות והנאמנות נעשתה בשלב מאוחר יותר, ספק גדול בעיני האם מדובר בהפרה יסודית המצדיקה סעד כה קיצוני של ביטול ההסכם. לא מצאתי בתשובה שהוגשה לסעד הזמני



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ת"א 42045-08-23 טוב נ' ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל (1994)
בע"מ

הראשון את הנזק שנגרם לנתבעת מכך שרוכש הדירה יהיה הבן הנכה ולא האם בת ה- 84. אכן, ככל
שיתקבלו טענות הנתבעת, מדובר בפעולה לא ראויה של התובעת אולם מכאן עד זכות לבטל את
ההסכם הדרך עוד ארוכה. יש לציין כי מדובר ברכישת דירת מגורים כאשר החוזה נוסח על ידי
הנתבעת עצמה ואין סעיף הקובע כי מדובר בהפרה יסודית.

למען הסדר הטוב, אציין כי גם לגופם של דברים ובזה איני מביע דעה טרם נשמעו ראיות, לא ברור
כי אכן התובעת פעלה שלא כשורה בנושא הנאמנות והדבר יצטרך להתברר אולם כאמור כבר בשלב
זה ניתן להגיד לצורך הסעד הזמני כי סעד של ביטול ההסכם נראה כסעד קיצוני גם אם ההפרה
תוכח.

אציין כי לנתבעת טענה לגבי הנחה שניתנה לתובעת אולם אף אם ההנחה ניתנה לטענתה שלא כדין,
הרי יש לה סעד כספי בנושא וגם זה קשה לראות שמביא לביטול ההסכם לרכישת דירה.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי סיכויי התביעה לפחות בשלב זה ומבלי לקבוע מסמרות בעניין, הינם
גבוהים.

עוד, אציין כי עד היום הנתבעת לא הגישה הליך מטעמה המורה על ביטול ההסכם ואף לא השיבה
את הכספים ששולמו לתובעת.

לעניין מאזן הנוחות- אכן מקובלת עלי עמדת הנתבעת כי מתן סעד למסירת חזקה בנסיבות שכאלו
הינו סעד קיצוני ויוצא דופן שינתן במקרים חריגים. עם זאת, לאחר ששמעתי את הצדדים, אני
סבור כי זהו המקרה החריג שבו יש לתת סעד כזה.

אני סבור כי ההבדל בין דירה עם ממ"ד לדירה עם מקלט, הינו הבדל דרמטי בתקופה שבה אנו חיים
ולטעמי, יש בהבדל הזה להצדיק את מתן הסעד הזמני במישור הזה. איני מקבל את הטענה כי
העובדה שעד היום התובעת ירדה למקלט, יש בה להמשיך את המצב הזה וזאת הן לנוכח המצב
הביטחוני והן לאור גילה של התובעת. מדובר באשה בת 84 והדירה של הנתבעת כי זו תמשיך לרדת
למקלט בעת אזעקה במקום ליהנות מממ"ד היא דרישה שעדיף שלא היתה נטענת בכלל ולטעמי,
גם השאלות והחקירה של התובעת בעניין זה, היו מיותרות.

אציין כי ועדת הערר של מחוז ירושלים עמדה עוד בשנת 2009 על החשיבות בממ"ד לעומת מקלט
ואצטט מערר (ירושלים) 25/09 לנג נ' רשות הרישוי (פורסם בנבו)-

"מעבר לאמור לעיל, גם ההיגיון הבריא מלמד על עדיפות הממ"ד על פני המקלט המשותף:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ת"א 42045-08-23 טוב נ' ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל (1994)
בע"מ

1 אחד הפרמטרים החשובים באיכות ההגנה הניתנת לאזרח הינו זמן ההתראה לעומת זמן ההגעה
2 למרחב המוגן, כאשר מערכת הביטחון שואפת להאריך את זמן ההתראה ולקצר את זמן ההגעה
3 למרחב המוגן.

4 לעניין קיצור זמן ההתראה ידנו קצרות מלהושיע, אולם בעניין זמן ההגעה למרחב המוגן יש לעשות
5 את המירב לקצרו. ברי, כי הגעה לחדר הנמצא בתוך הדירה הינו שניות ספורות לעומת זמן הגעה
6 למקלט אליו יש לרדת מספר קומות, לעתים במצב של עלטה.

7 כמובן, כי המצב חמור הרבה יותר, לגבי נכים, קשישים וילדים קטנים, אשר פתרון של מקלט
8 אינו ישים עבורם, ועלולה להישלל מהם כליל האפשרות להגיע למקלט המשותף.

9 אכן, לעתים הזיכרון האנושי קצר (ולעתים טוב שכך הם פני הדברים). אולם, רק לפני זמן לא רב
10 היו נתונות שכונות בירושלים (גילה) לירי חוזר ונשנה, ואין כל ביטחון שכך לא יהיה בעתיד.

11 לפיכך, האיום קיים, ושיש פתרון, או קצה של פתרון, יש לאמצו ולעודדו.
12 אשר על כן, אנו סבורים, כי הן בהתאם ללשון החוק והן בהתאם לתכלית החוק, יש להתיר תוספת
13 שטחי שירות לצורך ממ"דים גם כאשר יש פתרון של מקלט משותף."

14
15 דברים אלה שנכתבו עוד בשנת 2009, בוודאי תקפים להיום כאשר כל שטחי מדינת ישראל חשופים
16 להתקפות טילים וכאשר מדובר באשה כבת 84. לכן, מבחינת האינטרס של התובעת ומאזן הנוחות
17 בעיניים שלה, הרי היענות לצו תביא לה תועלת של ממש ואילו סירוב לצו יגרום לה נזק משמעותי.
18 אציין כי מעבר להיבט הביטחוני, יש גם היבט פסיכולוגי. המצב הביטחוני אינו משפיע רק מבחינת
19 הביטחון הפיזי אלא גם מבחינה פסיכולוגית וידוע כי היקף החרדה של אזרחים שיש להם ממ"ד
20 בדירה נמוך יותר מאלו שנאלצים לרוץ בלילה במדרגות, למקלט.

21
22 מבחינת הנתבעת, לא מצאתי בכתב התשובה או בחקירה נזק של ממש ממתן החזקה בדירה. הדירה
23 עומדת ריקה כך שאין טענה כי נגרם הפסד כספי מהעברת החזקה בדירה לתובעת.

24
25 לעניין הסכנה כי התובעת לא תשיב את החזקה בדירה, הרי בשלב הראשון חזקה כי ככל והתביעה
26 תידחה, התובעת תקיים את פסק דינו של בית המשפט. בכל מקרה, הנתבעת אווזת בסך של
27 3,080,000 ₪ כך שהיה ויתברר כי התובעת החזיקה בדירה שלא כדין מדובר בסכום שלא מכסה
28 חודשים רבים של שכירות כך שאין חשש לחסרון כיס של הנתבעת.

29
30 בכל מקרה, אני קובע כי מסירת החזקה תותנה בהגשת התחייבות לבית המשפט חתומה על ידי
31 התובעת כי ככל ובית המשפט יפסוק בתיק העיקרי כי החוזה בטל, תפנה את הדירה בתוך 14 יום
32 ובכך גם יוקטן החשש במסגרת מאזן הנוחות מפגיעה בנתבעת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ת"א 42045-08-23 טוב נ' ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל (1994)
בע"מ

1 לאור האמור לעיל, אני סבור כי יש סיכויים סבירים ואף טובים לתביעה ומאזן הנוחות נוטה לטובת
2 התובעת למרות שמדובר בצו עשה זמני ולאחר שהזהרתי את עצמי כי מדובר בסעד חריג ולכן יש
3 להיעתר לסעד המבוקש.

4
5 נותר לדון בשלוש טענות שהעלתה הנתבעת בעניין זה.
6

7 הטענה הראשונה הינה כי לא שולמה מלוא התמורה. איני מקבל טענה זו. אכן יש מחלוקת לגבי
8 סכום של 20 אלף ₪ כאשר התובעת טוענת כי מדובר בזיכוי המגיע לה לאור ויתור על רכיבים בדירה
9 ועמדת הנתבעת לגבי 20 אלף ₪ אלו אינה ברורה די הצורך. בכל מקרה, מדובר בסכום שהוא פחות
10 מאחוז משווי הדירה ואיני סבור כי מחלוקת כספית זו ככל שבאמת קיימת, יש בה הצדקה שלא
11 להורות על מסירת החזקה.
12

13 הטענה השנייה הינה כי הדירה אינה מוכנה למסירה. ברור כי מדובר בטענה מהותית וחשובה ולא
14 ניתן לתת צו למתן חזקה בדירה אשר אינה מוכנה לאיכלוס בפרט כאשר נטען כי קיימת בעיה
15 בממ"ד אשר הוא המוטיבציה והנימוק המרכזי למסירת החזקה בדירה. אלא שלא התרשמתי
16 כי אכן אלו פני הדברים. למעשה, הנתבעת לא הציגה כל ראיה או ראשית ראיה כי קיימת בעיה
17 בדירה.
18

19 המצהיר מטעמה ככל הנראה הבעלים או המנהל של הנתבעת, הצהיר בשבועה כי לא היה בדירה
20 מעל לשנה. בנסיבות אלו, אין לו כל ידיעה האם הדירה מוכנה או לא מוכנה. הייתי מצפה מהבעלים
21 של הנתבעת או המנהל שלה אשר נכח בדיון ואשר הצהיר כי הדירה לא מוכנה, לעשות את המינימום
22 הנדרש ולבקר בדירה טרם הגיע לבית המשפט ולמסור לבית המשפט מידע אמין. לא מצאתי כי מר
23 גרי מסר מידע מידיעתו האישית על הדירה ואף מחקירתו הנגדית עולה כך.
24

25 דרך אחרת של הנתבעת להוכיח את טענותיה היתה להביא מישהו מטעם החברה שהיה בדירה מיום
26 שניתן הצו שיסביר לבית המשפט את מצבה של הדירה. הנתבעת טענה לגבי לו"ז הקצר ומצב
27 החירום ואני מקבל את עמדתה. אכן מדובר בלו"ז קצר ואכן מדובר במצב חירום אולם לא ברור
28 מדוע לא ניתן היה להביא לדיון לפחות בן אדם אחד שהיה בדירה ויוכל להעיד על מצבה. לחלופין,
29 יכולה היתה הנתבעת להביא תמונות. כל שנדרש ממנה היא שמיום מסירת הצו לידה ועד היום יגיע
30 פועל, בא כוח או כל אדם אחר ויצלם את מצבה של הדירה. בכך יכולה היתה הנתבעת להוכיח כי
31 הדירה אינה ראויה למסירה. אולם לא צורף תצהיר של מי שהיה בדירה ולא צורפה תמונה כלשהי
32 ואף לא סרטון אלא רק אמירות בעלמא לגבי מצבה של הדירה.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ת"א 42045-08-23 טוב נ' ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל (1994)

בע"מ

בנסיבות אלו, איני סבור כי אמירות אלו יש בהן על מנת לדחות את הבקשה לסעד זמני. בכל מקרה, כמובן, כי חשוב לוודא כי הממ"ד אכן עומד בתקן וכי אכן התובעת נכנסת לדירה שיש בה ממ"ד. לאור האמור לעיל, התובעת תקבל את החזקה בדירה, תבחן האם אכן הממ"ד עומד בתקן וככל שהממ"ד לא עומד בתקן, יערך בירור לגבי הזמן הנדרש להשמישו ובהתאם לזה יוחלט האם החזקה תישאר או שמא יש מקום לחשוב על פתרון אחר. אולם איני סבור כי הטענות בעלמא של התובעת יש בהן כדי למנוע את קיום הצו.

הטענה האחרונה שיש לדון בה הינה טענת התובעת כי יש מקום לתת חזקה בדירה אחרת בפרויקט. אכן מדובר בפתרון שיכול להיות ישים ככל ויתברר אחרי מתן החזקה כי הדירה אותה רכשה התובעת אינה ראויה למגורים או כי הממ"ד בה אינו שמיש. אולם ככל והדירה ניתנת לתפיסת חזקה מיידית והממ"ד בה שמיש, אין מקום לפתרון אחר אשר עלול לגרום לנזק הן לתובעת והן לנתבעת ואשר הינו פתרון חליפי בלבד. בפרט נכונים הדברים כאשר מהעדויות שלפני כי בהסכמת הצדדים הדירה נשוא התביעה כבר רוהטה באופן חלקי.

סיכום

לאור האמור מהמפורט לעיל, ניתן בזאת סעד זמני המורה על מסירת הדירה באופן מידי לתובעת. הצדדים יערכו עוד היום סיור משותף בדירה במסגרתו יערך פרוטוקול בעניין מצבה של הדירה וככל שמצבה של הדירה לא מאפשר השמשת הממ"ד בתוך 24 שעות, ינסו הצדדים להגיע להסכמה בעניין דירה חלופית או תוגש בקשה מתאימה לבית המשפט.

ככל וניתן להשמיש את הממ"ד, תקבל התובעת חזקה בדירה באופן מידי.

התובעת תגיש עד ליום 1.11.2023 התחייבות כי ככל והתביעה תדחה, היא תפנה את הדירה בתוך 14 יום מיום פסק הדין של ערכאה זו. הבטחונות והערבויות שניתנו לצורך הצו הזמני, יעמדו גם לצורך צו העשה הזמני.

לעניין ההוצאות, הרי על אף שהתקבל הצו הזמני בעניין מניעת עסקאות בדירה, לא פסקתי הוצאות וזאת לאור הסכמת התובעת שם לצו הזמני. עם זאת, במקרה שלפני אכן נגרמו הוצאות לתובעת וכן התנהל הליך שלם של חקירות, סיכומים ומתן החלטה ולכן ראוי לפסוק הוצאות הולמות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

31 אוקטובר 2023

ת"א 42045-08-23 טוב נ' ג.א.ר.א.ת. אינטרנשיונל (1994)
בע"מ

1 אשר על כן, הנתבעת תישא בהוצאות התובעת בסך של 40,000 ₪ (כולל מע"מ) אשר ישולמו בתוך
2 30 יום מהיום ללא קשר לתוצאות ההליך.

3

4 בנסיבות אלו, לאור החלטה זו, לא מצאתי לנכון לדון בשלב זה בבקשה לביזיון בית המשפט כאשר
5 נתתי הנחיה ברורה כיצד יש לפעול בעניין מסירת החזקה.

6

7

8

9

ניתנה והודעה היום ט"ז חשוון תשפ"ד, 31/10/2023 במעמד הנוכחים.

10

גלעד הס, שופט

11

12

הוקלד על ידי מיטל כהן