

**בתי המשפט**

בשא 003129/07		בית משפט השלום ראשון לציון	
בתיק עיקרי: א 000855/07			
תאריך: 01/08/2007		כב' השופטת יעל בלכר	בפני:

בעניין:

סול מורן ניהול ושיווק בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד גיל ורגון /או יגאל לונגו המבקשת

- נ ג ד -

טל אל איסוף ומחזור בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד אורי ברימר המשיבה

**החלטה**

1. בפני בקשה למתן צו מניעה זמני, שיוורה למשיבה להימנע מעבודות בניה מכל סוג שהוא בנכס המקרקעין הידוע כחלקה 54 בגוש 8166 (להלן: "הנכס") עד להחלטה בתובענה העיקרית שהגישה המבקשת נגד המשיבה לפינוי ולסילוק יד.
2. בתובענה העיקרית טוענת המבקשת כי השכירה את הנכס למשיבה בשכירות משנה לפי חוזה מיום 21.1.05 (נספח א' לכתב התביעה), אולם משביקשה להפסיק את חוזה השכירות, בהודעה מפברואר 2006 נענתה כי למשיבה זכויות שכירות עצמאיות מכוח הסכם אחר, מאוחר יותר, שחתמה המשיבה ישירות עם הבעלים של הנכס ביום 3.1.06 (נספח א' לכתב ההגנה).
3. בעוד ההליך העיקרי מתנהל (טרם הוגשו תצהירי עדות ראשית והתיק קבוע לקדם משפט ליום 24.9.07) התברר למבקשת כי המשיבה יצקה בנכס משטח בטון. מכאן הבקשה לצו מניעה שהוגשה לכתחילה במעמד צד אחר. בהחלטתי מיום 16.7.07 ניתן צו ארעי ונקבע דיון במעמד שני הצדדים. כתב התחייבות עצמית וערבון הופקדו כנדרש על פי ההחלטה הנ"ל.
4. המשיבה טענה בתשובתה, כי המשטח נועד להנחת מיכל לאגירת מים שיעודו כיבוי אש (להלן, המשטח והמיכל יחדיו: "המתקן"). ככל שמדובר במשטח הבטון, אין מקום ליתן את הצו המבוקש כיוון שמשטח הבטון כבר בנוי והוא בבחינת "מעשה עשוי"; ואילו לעניין המיכל טוענת המשיבה, שיש להסתפק בהתחייבותה בתגובתה לבקשה ובתצהיר התומך בה, כי אם תתקבל תביעת הפינוי - המיכל יוסר.
5. בדיון שהתקיים במעמד שני הצדדים נחקרו נציגי המבקשת והמשיבה. במהלך החקירה הנגדית של מנכ"ל המשיבה הגישה המבקשת תצלום אוויר שסומן מב/1. התברר כי המשיבה מחזיקה בשטחים נוספים שסומנו באדום בתצלום מב/1 הנ"ל, אשר זכויותיה

בהם אינן שנויות במחלוקת; לרבות שטח סמוך לנכס בצורה של "כמעט משולש" (גודלו 8-10 דונם לפי עדות מנכ"ל המשיבה) שבקצהו הקרוב לנכס, ממוקמת תחנת מעבר לשינוע פסולת, המשתרעת על כמה מאות מטרים. בתגובה לשאלת ב"כ המבקשת- האם ניתן היה לפנות שטח של כ- 10 מ' הדרוש להצבת המתקן, מתוך שטח סמוך זה, שבחזקת המשיבה, ענה מנכ"ל המשיבה: "סביר להניח שכן" (עמ' 9 לפרוטוקול שורה 25). עוד התברר, כי אין עדיפות למיקום המתקן בשטח שנבחר, מבחינת מיקום גיאוגרפי או תפעולו של המתקן; וכי ניתן היה באופן עקרוני לבנות את משטח הבטון, לפי אותו תכנון, גם בשטחים אחרים של המשיבה באזור (עמ' 9 שורות 33-34, עמ' 10 שורות 17-18). בהמשך ציין מנכ"ל המשיבה, כי בחר למקם את המתקן בנכס כיוון ששטח זה פנוי ואינו דורש שינוי של מערך הפריסה של המשיבה במרחבי שטחה ועל מנת שלא לפגוע בפרנסה (עמוד 10 שורות 26-30). מהחקירה הנגדית עלה עוד שהמשיבה מנהלת עסקיה באזור כבר 10 שנים ללא מתקן כאמור לאגירת מים לכיבוי אש וכי השריפות אירעו לפני כשנה ושמונה חודשים (עמוד 10 שורה 6 לפרוטוקול). כמו כן, העלות הכוללת של יציקת משטח הבטון (כולל התכנון, שניתן ליישמו בשטח אחר) כ-20,000 ₪ (עמ' 10 שורה 15 ואילך, עמ' עמ' 9, שורות 32-34).

6. בסיכומיה טענה המבקשת, כי גם בנסיבות שבהן משטח הבטון כבר בנוי, יש מקום ליתן את הצו, על מנת להקפיא את המצב הקיים ולמנוע הצבת המיכל. כפי שעולה מתגובת המשיבה (נספח ב'), גובהו של המיכל 3.88 מטר, קוטרו 10 מ' והוא מיועד להכיל 300 קוב מים. המבקשת סבורה כי אין מקום ליתן הכשר לפעולות המשיבה אשר עושה לשינוי המצב בשטח, על דעתה, כאשר מתנהלים לגבי הליכי פינוי, וזכויותיה של המשיבה בו שנויות במחלוקת. המבקשת הביעה תמיחה לצורך הדחוף שחל דווקא עכשיו, בעת ההליכים, לבנות את המתקן על שטח המריבה, כאשר עסק המשיבה פועל במקום כבר 10 שנים ללא המתקן. המבקשת חוששת, כי מתקן כזה יעמיק את אחיזתה של המשיבה בשטח ויקשה על הפינוי. במיוחד לאור טענת המשיבה, בס' 5 לתגובתה, כי המתקן נועד לשרת את צורכי כיבוי האש של מפעלים נוספים באזור. המבקשת חוששת שתיווצר מניעות כלפי צדדים שלישיים, אם אמנם יהיה צורך בפינוי, לאור האמור. עוד לטענת המבקשת, למעט אי-נוחות ולכל היותר, עלויות המסתכמות בסך של 20,000 ₪ - אין מניעה להקמת המתקן ברחבי שטחה של המשיבה. סיכומו של דבר, לטענת המבקשת, זכותה שלא ישונה המצב הקיים ומאזן הנוחות נוטה לטובתה.

7. המשיבה בסיכומיה שמה עיקר יתרה על מאזן הנוחות וטענה כי ממילא היא יושבת כיום בנכס (הרי המבקשת תובעת את פינויה ממנו); משטח הבטון מוקף "באלות" (חבילות) של פסולת נייר של המשיבה, כפי שניתן היה לראות מהתצלומים בנספח ח' לבקשה; המבקשת לא יכולה לעשות בשטח כל שימוש והיא רק מבקשת למנוע מהמשיבה לעשות שימוש בשטח, בבחינת "לא יהיה לי ולא יהיה לך". עוד נטען מפי ב"כ המשיבה, כי "לא ניתן לשים זאת בכל מקום אחר. כל מקום אחר פוגע בתפעול השוטף של העסק" (עמ' 12, שורה 32 לפרוטוקול). לפיכך, לשיטתה של המשיבה, נוטה מאזן הנוחות לטובתה.

8. אכן, העיקר נעוץ במאזן הנוחות. לא יכולה להיות מחלוקת - לצורכי בקשה זו - על זכותה לכאורה של המבקשת בנכס (כלפי המשיבה) לאור ההסכם נספח א' לכתב התביעה הנ"ל.
9. כידוע, בשקילת מאזן הנוחות יש להביא בחשבון גם את התנהגותה של המשיבה ותום ליבה (א. וינוגרד **צוי מניעה** (חלק כללי, תשנ"ג), 135). בנסיבות העניין, כאשר מתנהל הליך פינוי וזכויות המשיבה בנכס שנויות במחלוקת, אין להסכים עם דרכה של המשיבה, אשר בחרה - מתוך מודעות ברורה לקיומו של ההליך לסילוק יד ולפינוי (עמ' 10 שורות 32-33 לפרוטוקול) - להניח את המתקן דווקא בתחום הנכס; ולא בכל מקום אחר בשטחים סמוכים שבחזקתה, שזכויותיה בהם אינן שנויות במחלוקת, ואינן מצויות בהתדיינות משפטית. כאמור, לבחירה בשטח זה לא היו כל מניעים הקשורים בתפעולו של המתקן, הגיאוגרפיה של השטח וכיוצא בזה. ניתן להשתמש באותו תכנון ולהציב את המתקן בשטח אחר, שהזכויות בו אינן שנויות במחלוקת. אכן, היא על המשיבה לבנות משטח בטון חדש. אולם העובדה שהמשיבה הספיקה כבר לבנות את משטח הבטון עד שהמבקשת שתה ליבה לכך ופנתה בבקשה זו, אינה מצדיקה מתן היתר להמשך הפעולות להתקנת המתקן, ולא יוצרת למשיבה זכויות נוספות.
10. לאותה תוצאה מכוונים גם שיקולים של האינטרס הציבורי - כאן, שיקולים בדבר כיבוד ההליך המשפטי ואי קביעת עובדות בשטח במהלכו - הבאים אף הם במסגרת שיקולי בית המשפט במאזן הנוחות (זוסמן **סדר הדין האזרחי** (מהדורה 7, ש. לוי עורך), 1995, בעמ' 617).
11. אשר למאזן הנזקים, אינני מקבלת את טענת ב"כ המשיבה לפגיעה בפרנסה עקב הצורך שיתעורר למקם את המתקן בתחום המקרקעין האחרים של המשיבה באזור, אם יינתן צו מניעה כמבוקש. הטענה נטענה בעלמא, לא הובאו כל ראיות לתמוך בה, ואין היא מתיישבת עם דבריו האחרים של מנכ"ל המשיבה בעדותו כאמור לעיל. ההכבדה שנובעת כביכול ממתן צו מניעה - בניית משטח בטון חדש - נובעת למעשה מכך שהמשיבה הזדרזה ופעלה לשינוי העובדות בשטח, על דעת עצמה. כאמור, מלכתחילה ראוי היה שיעשה הדבר במקום אחר שזכויות המשיבה בו אינן נתונות לדיון משפטי (או בהסכמה עם המבקשת). נזקה של המשיבה, ככל שקיים, ניתן לפיצוי כספי ואינו מצדיק מתן הכשר וכסות של בית המשפט לפעולות נוספות של שינוי המצב העובדתי בשטח, באופן חד-צדדי, בעוד ההליך המשפטי מתנהל.
12. לעומת זאת, אין ספק כי מתקן שכזה עשוי להקשות על הפינוי (וודאי אם מדובר בפינוי באמצעות הוצל"פ). חשוב לציין שאין מדובר במתקן של מה בכך, אלא במתקן רחב היקף ומימדים (גובה כ-4 מטר, קוטר של 10 מ' נפחו 300 קוב מים). לאור טענת המשיבה כי המתקן נועד לאפשר התמודדות של כלל העסקים באזור עם שריפות (סי' 5 לתשובת המשיבה) וכי זו דרישה של מכבי האש-נתניה (עמ' 8 שורות 26 ואילך לפרוטוקול) - קיים גם סיכון להיווצרותה של תלות של צד ג' בפעילותו של המתקן. לא מצאתי שיש מקום לחייב את המבקשת להסתפק בהתחייבות המשיבה להסרת המיכל, כאשר בין הצדדים שורר

חוסר אמון כפי שהובהר מעדות מנהל המבקשת (עמ' 7 שורות 3-1). הסעד הזמני נחוץ, אפוא, לשמירה על המצב הקיים ועל מנת שלא להקשות על המבקשת לממש את זכותה לפינוי על פי פסק הדין בתביעה העיקרית, אם וכאשר יתקבל כזה.

13. בנוסף אציין כי כפי שהתברר בדיון, אין למתקן היתרים כדין. אין ספק שמשטח הבטון דורש היתר בניה לפי הגדרת "בנין" בס' 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. על פניו, גם הצבת מיכל אגירת המים היא בגדר "בנין" כאמור. גם אם קיימת אפשרות להסיר את המיכל, מדובר בנסיבות הענין, במתקן העונה לדרישת הקביעות כפי שפורשה בפסיקה (ראו למשל: רע"פ 5086/97 בן חור נ' עיריית ת"א, פ"ד נא (4) 625; ועת"מ 411/02 ד. אפרתי ובניו בע"מ נ' עיריית ירושלים, דינים מחוזי כרך לג(3) 405). התכלית של דיני התכנון בוודאי גורסת, שדרוש פיקוח רשויות התכנון על בניית המתקן, לאור מימדיו של המתקן. גם העדרו של היתר בניה מטה את הכף לרעת המשיבה במכלול השיקולים.

14. לבסוף יוער כי בנסיבות הענין, לאור צורכי כיבוי האש כפי שהובאו על ידי המשיבה, יש לצפות שהמשיבה תעשה בדחיפות לאיתור מקום מתאים ולהצבת המתקן, בכפוף לכל דין.

15. סוף דבר: הבקשה למתן צו מניעה זמני מתקבלת. על המשיבה נאסר לבצע עבודות בניה מכל סוג שהוא בנכס המקרקעין הידוע כחלקה 54 בגוש 8166, לרבות הצבת המיכל, עד למתן פסק דין בתיק העיקרי או עד להחלטה אחרת. ההתחייבות והערובה שניתנו במסגרת הצו הארעי יעמדו בתוקפן כל עוד עומד צו מניעה זה על כנו ועד החלטה אחרת.

16. המשיבה תשלם למבקשת הוצאות בקשה זו בסך 7,500 ₪ בתוספת מע"מ.

**ניתן בלשכתי ביום 25.7.07.**

**המזכירות תשלח העתק ההחלטה לבאי כוח הצדדים.**

יעל בלכר 3129/07-54678313

**יעל בלכר, שופטת**

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה