

## בית המשפט המחוזי בירושלים

ה"פ 57454-05-18 מגידש נ' נחלה - הקרן לגאולת אדמות ישראל (קרני שומרון) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

בפני כבוד השופט אביגדור דורות

**המבקש:** יוסף מגידש  
ע"י ב"כ עו"ד יצחק ברקוביץ

נגד

**המשיבים:**

1. יואל נדב
2. אלרועי נדב
3. נחלה הקרן לגאולת קרקעות ישראל בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד איתן ארז

חקיקה שאוזכרה:

[חוק הבוררות, תשכ"ח-1968: סע' 8\(ב\), 16\(א\), 16\(א5\), 16\(ב\)](#)

[תקנות סדרי הדין בעניני בוררות, תשכ"ט-1968: סע' 2](#)

[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984](#)

ספרות:

[א' גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי](#)

[אורי גורן, בוררות \(נבו, 2018\)](#)

## החלטה

1. לפני בקשה של יוסף מגידש (להלן: "המבקש") למתן צו מניעה זמני האוסר על המשיבים, נחלה הקרן לגאולת קרקעות ישראל בע"מ (להלן: "חברת נחלה" או "החברה"), יואל נדב ועו"ד אלרועי נדב (להלן: "המשיבים") לבצע דיספוזיציה בחלקו של המבקש בנכס הידוע כגוש 1063, חלקה 2 בשומרון, שרשום על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין באריאל (להלן: "הנכס"). בקשה זו הוגשה במסגרת המרצת פתיחה שבה ביקש המבקש כי בית המשפט יקבע כי מותב

הבוררות "בית הדין ארץ חמדה-גזית" הוא המותב המוסמך לדון בסכסוך בין המבקש ובין כל המשיבים בנוגע לנכס.

2. ביום 11.6.2018 ניתן על ידי צו ארעי האוסר על המשיבים לבצע דיספוזיציה בזכויות המבקש בנכס וקבעתי כי הצו יעמוד בתוקף על למתן החלטה אחרת.

3. בעקבות הבקשה הוגשה תשובה של המשיבים ותגובה לתשובת המשיבים. בהמשך, התקיים ביום 20.9.2018 דיון בפניי שבמהלכו נחקרו המבקש והמשיב 1. בסוף הדיון הוריתי על הגשת סיכומים קצרים בכתב.

### טענות המבקש

4. המבקש טוען כי בשנת 2007 נחתם כתב נאמנות בינו והמשיב מס' 1 מצד אחד, ובין חברת נחלה מצד שני, שבמסגרתו התחייבה החברה לרכוש את הנכס בנאמנות לטובת המבקש והמשיב 1. המבקש טוען כי החברה, אשר הוחזקה בידי המשיבים 2 ו-3, הציגה בפני המבקש מצג כי היא רוכשת את הנכס תמורת 432,000 דולר בתוספת מע"מ. המבקש טוען כי הוא העביר לחברה סך של 216,000 דולר, שהם מחצית מערך הקרקע כפי שהוצג לו.

5. לטענת המבקש, לאחרונה התברר לו כי המשיבים הונו אותו וכי הנכס נרכש בפועל על ידי החברה תמורת סך של 176,000 דולר בלבד. המבקש טען כי המשיבים הונו אותו גם כאשר הציגו בפניו כי הגורם שמכר את הקרקע לחברה הוא חברת "סביוני עלי" כאשר המוכרת בפועל הייתה חברת "גיא והר בע"מ".

6. כאמור לעיל, הסעד המבוקש בהמרצת הפתיחה היה חיוב החברה להתדיין בבוררות מול המבקש בבית הדין "ארץ חמדה-גזית".

7. לאחר הגשת המרצת הפתיחה הגיש התובע את הבקשה שבנדון, ובה ביקש מתן צו זמני האוסר על המשיבים לעשות דיספוזיציה בחלקו בנכס.

8. המבקש טען כי הוא חושש כי המשיבים עומדים למכור את הנכס לצד שלישי וכי פעולה כזו תגרום לו נזק בלתי הפיך. הוא הוסיף כי בעניין זה מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובתו. המבקש טען כי הוא הוכיח במסגרת כתבי טענותיו קיומם של סיכויים לכאורה לזכייה בתביעה.

9. במסגרת תגובתו לתשובת המשיבים, העלה המבקש טענות לגוף ההונאה הנתענת על ידו, וכן התייחס למערכת היחסים ולהתרחשויות שונות שאירעו לאחר רכישת הנכס. המבקש התייחס גם להעברת 95 מניות ממניות חברת נחלה מהמשיב 1 לחברה זרה הרשומה בארה"ב. המבקש טען כי

המשיבים לא התייחסו במסגרת תשובתם לסעד המבוקש על ידו בתובענתו - צירופה של חברת נחלה לבוררות בביה"ד ארץ חמדת – גזית.

10. בסיכומיו חזר המבקש על טענותיו בבקשה ובתגובה לתשובה. הוא הוסיף כי המשיבים מודים כי הנכס נרכש בנאמנות וכי המבקש שילם לחברת נחלה את מלוא חלקו בעסקה. כמו כן נטען שאין שחר לטענה כי המבקש הפר את התחייבויותיו לפי כתב הנאמנות. במענה לטענות המשיבים ביחס לעלות הרכישה של הנכס, טען המבקש כי חברת נחלה לא מסרה לו באף שלב כי מחיר הרכישה של הנכס הנקוב בכתב הנאמנות אינו משקף את התמורה האמתית בה רכשה חברת נחלה את הנכס בנאמנות עבורו. המבקש טוען כי המשיבים לא הציגו את הסכם הרכישה של הנכס מול חברת "הר וגיא", והמשיב 1 התחמק ממתן מענה כשנשאל לגבי מחיר הרכישה של הנכס. אי חשיפה זו מקימה חזקה כי היה בחשיפת ההסכם כדי להזיק לגרסת המשיבים. ביחס למאזן הנוחות טען המבקש כי המשיבים לא טענו כי יגרם נזק כלשהו לחברת נחלה כתוצאה ממתן צו המניעה הזמני.

11. בסיכומי התשובה שלו התייחס המבקש לטענת העדר הסמכות העניינית שהועלתה על ידי המשיבים. בעניין זה טען המבקש כי סמכותו העניינית של בית המשפט אינה נפגעת על ידי הסכם בוררות. הוא הוסיף שאין בקיומה של תניית בוררות כדי למנוע מבית המשפט ליתן סעד זמני. המבקש הוסיף כי עיקר הסיבה שבעטיה לא פנה לבית הדין הרבני הייתה שבית הדין הרבני אינו מוסמך לשמש כבורר. המבקש הוסיף שהמשיבים לא העלו טענה זו בהזדמנות הראשונה, קרי במסגרת תגובתם לבקשה למתן צו מניעה, ולפיכך, הם מנועים מלהעלות אותה לראשונה במסגרת סיכומיהם.

12. ביחס לטענה של המשיבים בעניין הזיקה של הסעד הזמני לסעד בהליך העיקרי, טען המבקש כי הצו הזמני נחוץ כדי לקיים את פסק הדין שיינתן על ידי הבורר במחלוקות בין הצדדים.

### טענות המשיבים

13. בתשובתם לבקשה, טענו המשיבים כי חברת נחלה היא חברה המוחזקת על ידי חברה בשם NACHALA ISRAEL FUND LLC (95 מניות), המשיב 1, יואל נדב (4 מניות), המשיב 2, אלרועי נדב (מניה אחת).

14. המשיבים טענו כי בין המבקש למשיבים 1-2 היכרות ארוכת שנים וביניהם נכרתו עסקאות שונות בתחום הנדל"ן.

15. המשיבים טענו כי ההסכם בין חברת נחלה לבין חברת "הר וגיא" נחתם ביום 25.4.2007, וכי הסכם הנאמנות נחתם בין חברת נחלה ובין המבקש והמשיב 1 ביום 29.4.2007, ארבעה ימים לאחר השלמת העסקה מול חברת "הר וגיא".

16. ביחס לטענות של המבקש בנוגע להטעיה בזהות החברה המוכרת, טענו המשיבים כי החברה שמכרה בפועל את הנכס היא חברת "גיא והר בע"מ" וכי שמות המוכרים בהסכם המכר שורבבו לתוך המסמך בטעות בשל חתימה על הסכם שני, מול גורמים אחרים, במסגרת עסקה אחרת, באותו יום. המסמך שנערך לצורך ההסכם השני שימש בסיס לצורך עריכת ההסכם בין חברת נחלה וחברת "גיא והר בע"מ" ומכאן מקור הטעות.
17. במסגרת תשובתם לבקשה טענו המשיבים כי המבקש הפר את התחייבויותיו כלפיהם וכי הוא איבד את זכויותיו בנכס. מתוך סך התחייבויותיו שילם המבקש לחברת נחלה סך של 171,306 דולר בעוד היתרה בסך 78,174 דולר שולמה רק כעבור שנתיים. במהלך שנתיים אלה התרע המשיב 1 בפני המבקש אודות הפרת ההסכם. כמו כן, המבקש הכשיל ניסיונות של המשיבים לשינוי תכנוני שיאפשר הקמת פרויקט למגורים בנכס. נוכח הפרות אלה ביטלו המשיבים את ההסכמים ביניהם ובין המבקש ולכן הוא זכאי לכל היותר להשבת הסכומים שהוא שילם לנחלה בניכוי הנזקים שהוא גרם למשיבים.
18. המשיבים טענו כי המשיב 2, עו"ד אלרועי נדב, לא היה צד לעסקה נשוא תובענה זו ואין לו כל חלק בסכסוך.
19. המשיבים טענו כי המבקש לא הניח תשתית ראייתית לקיומן של ראיות מהימנות לכאורה לקיומה של עילת התובענה, כי טענות המבקש נגועות בהעדר תום לב, וכי המבקש פעל בשיהוי ניכר. ביחס למאזן הנוחות טענו המשיבים כי המבקש לא פירט מהו הנזק שעלול להיגרם לו. וכן, במידה וייגרם למבקש נזק, ניתן להעריך נזק זה בהערכה כספית ולפצות את המבקש על אותו נזק, ומכאן שאין מקום למתן הצו.
20. המשיבים חזרו בסיכומיהם על עיקר טענותיהם בתשובתם לבקשה. המשיבים טענו כי אין קשר בין צו המניעה הזמני המבוקש בבקשה לבין הסעד המבוקש בתובענה העיקרית – הפנית הסכסוך בין המבקש לבין חברת נחלה לבוררות. המשיבים טענו כי המבקש נכנס לעסקת רכישת הנכס במחיר הנקוב בכתב הנאמנות, ולכן, אין רלוונטיות לתמורה ששילמה חברת נחלה למוכרת המקרקעין ואין פסול בכך שהיא הפיקה רווח כתוצאה מהעסקה, שכן, כל עיסוקה של חברת נחלה הוא רכישת קרקעות ביו"ש ומכירתן לצדדים שלישיים ברווח. הטענה של המבקש כי חברת נחלה רכשה את הנכס עבורו בנאמנות היא טענה שקרית.
21. בסיכומיהם טענו המשיבים כי בית המשפט המחוזי בירושלים נעדר סמכות עניינית, שכן בהתאם לסעיף 15(ו) לכתב הנאמנות, סמכות השיפוט בכל הקשור לכתב הנאמנות תהא מסורה לבית הדין הרבני המוסמך בתל אביב ולא לכל בית משפט אחר.

**דיון והכרעה**

22. [סעיף 16\(א\) לחוק הבוררות](#), תשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק הבוררות") קובע כדלהלן:

"בענינים הבאים נתונות לבית המשפט לגבי בורות הסמכויות למתן סעד  
הנתונות לגבי תובענה שהוגשה לפניו:

...

(5) עיקול נכסים, עיכוב יציאה מן הארץ, ערובה להמצאת נכסים, מינוי  
כונס נכסים, צו עשה וצו לא תעשה."

23. [סעיף 16\(ב\) לחוק הבוררות](#) מתנה את אפשרות הגשת הבקשה למתן סעד בהתאם [לסעיף 16\(א\)](#) במתן הודעה לצד השני בהתאם [לסעיף 8\(ב\)](#) לחוק. הצדדים לא טענו בעניין זה לכן לא אתיחס אליו.

24. [הבקשה המוגשת בענייננו היא בקשה למתן צו לא תעשה זמני, בקשה לאסור על המשיבים לבצע דיספוזיציה בנכס עד להכרעה במחלוקת בין הצדדים. \[בחוק הבוררות\]\(#\) ובתקנות סדרי הדין בענייני בורות, תשכ"ט - 1968 אין הוראות מיוחדות לעניין סדרי הדין בבקשות לסעדים זמניים בהליכי בורות. על כן, נקודת המוצא הינה כי תקנות סדרי הדין האזרחי יחולו על סדרי הדין בבית המשפט בענייני בורות, כאמור \[בתקנה 2\]\(#\) לתקנות אלה \(ראה בעניין זה גם: ישראל שמעוני דיני בורות - אופק חדש בבוררות \(הוצאת יתרו, מהדורה שנייה מורחבת, התשע"ד 2014\) עמ' 385 \(להלן: "שמעוני, דיני בורות"\).](#)

25. גם הפסיקה וגם הספרות אימצו את התנאים הקבועים [בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד - 1984](#) בכל הקשור למתן סעד זמני בהתאם [לסעיף 16\(א\)5 לחוק הבוררות](#) (ראה למשל: [הפ"ב \(מחוזי י-ם\) 43825-09-18 מיכה פרץ נ' שמעון מארק](#) (08.11.2018); [הפ"ב \(מחוזי ת"א\) 40524-05-18 N.R. MOTIVATION ENTERPRISES LIMITED נ' ISRAEL 18 B.V](#) (12.09.2018); אורי גורן, [בוררות](#) (נבור הוצאה לאור בע"מ, התשע"ח - 2018) עמ' 533; שמעוני, דיני בורות, עמ' 391 - 394).

26. הפסיקה קבעה שלושה שיקולים עיקריים שעל בית המשפט לשקול במהלך ההכרעה בבקשה למתן סעד זמני: קיומה לכאורה של עילת תביעה, מאזן הנוחות ושיקולי יושר וצדק ([רע"א 5841/11 אקסלרוד איטה נ' בנק מזרחי](#) (20.09.2011) פסקה 24).

27. ביחס לשיקול הראשון, קבעה הפסיקה כי די בכך שבית המשפט ישתכנע כי התובענה מעלה לכאורה שאלה רצינית ואיננה בגדר תביעת סרק. בעניין זה ומבלי לקבוע מסמרות, נראה כי התובענה מצביעה לכאורה על קיומה של עילת תביעה. המבקש צירף מסמכים המעידים לכאורה על טענתו כי החברה שימשה כנאמן עבורו (ועבור המשיב 1) לצורך רכישת חלקו במקרקעין וכן צירף מסמך המעיד לכאורה כי הוצג לו שמחיר המכירה של המקרקעין הוא 432,000 דולר. כמו כן, צירף המבקש מסמך ממנו עולה, לכאורה, כי הקרקע נרכשה

תמורת 176,000 דולר בלבד ולא תמורת 423,000 דולר. המסמך האחרון משקף דיווח לרשות המסים על רכישת הנכס תמורת הסכום הנמוך. למעשה, פרט להכחשה כללית של טענת המבקש, בדבר מצג שווא שהוצג לו, לא נשמעה מפי המשיבים הכחשה מפורטת וסדורה. המשיבים טוענים כי החברה רכשה את הקרקע במחיר נמוך, על מנת למכרה ברווח. גרסה זו אינה עולה לכאורה בקנה אחד עם כתב הנאמנות מיום 29.4.07 שהוצג.

המשיבים טענו בנוסף כי המבקש איבד את זכויותיו בקרקע עקב הפרת התחייבויותיו וכי נשלחה אליו הודעת ביטול. ראשית, הטענות בדבר הפרת התחייבויות אינן נוגעות לתמורה ששילם המבקש, התואמת את המחיר שהתחייב לשלם. שנית, מן המסמכים שצורפו לתשובת המבקש לתגובת המשיבים (פרוטוקול דיון מיום 3.11.14 בפני ארץ חמדה-גזית, רשת בתי דין לממונות וכן בקשה בלשכת ההוצאה לפועל בירושלים למתן צו למיצוי הליכים שהוגשה על ידי המשיב 1), נראה לכאורה שבטענה בדבר ביטול העסקה אין ממש, לאור טענות המשיב 1 בשנים 2014 ו-2015 בדבר זכויות המבקש במחצית המקרקעין (ראו: עמ' 9 לפרוטוקול ארץ חמדה-גזית, שורות 28-30; סעיף 11(ג) לבקשת המשיב 1 בלשכת ההוצאה לפועל בירושלים). בבקשה בתיק העיקרי ביקש המבקש הצהרה כי בית הדין המוסמך לדון במחלוקת שבין המבקש לבין החברה במסגרת הליך הבוררות שמתנהל בינו לבין המשיב 1 הוא בית הדין ארץ חמדה-גזית. המשיבים לא טענו דבר בכל הנוגע לסעד העיקרי המבוקש בתובענה. למעשה, טענות המשיבים בנוגע לסעד הזמני, התמקדו בחולשת הראיות שהביא המבקש ביחס לסכסוך לגופו, למרות שנטען כי הפורום שראוי שידון במחלוקת הוא בית הדין. ככול שבוחנים את סיכויי התובענה, בדבר סמכות בית הדין לדון בסכסוך, הרי שהמבקש הוכיח, לכאורה, כי סיכויים לזכות בה הם טובים. למעשה, הבחינה שנעשתה עד כאן, הלכה צעד קדימה, בעקבות טענות הצדדים, ובגדרה נבחנו סיכויי התביעה בסכסוך עצמו, ביחס לעסקה שבין הצדדים והדברים הם בבחינת למעלה מן הצורך.

28. ביחס לשיקול השני, דעתי היא כי מאזן הנוחות נוטה בפירוש לטובת המבקש. עסקינן בנכס שנרכש לפני למעלה מעשר שנים, בשנת 2007. נדמה כי הנזק שייגרם למבקש מהעברת הנכס לצד שלישי, בטרם הוכרעה המחלוקת בין הצדדים, עולה בהרבה על הנזק שייגרם למשיבים במידה ותישלל מהם בשלב הנוכחי היכולת להוציאו מידם. המשיבים לא הצביעו על הנזק שייגרם להם, במידה והבקשה לסעד זמני תתקבל. הם הסתפקו בטענה כי לא ניתן על ידי המבקש פירוט של הנזק שייגרם לו אם בקשתו לסעד זמני תדחה. טענה זו אין לקבל. בחקירתו הנגדית בבית המשפט ציין המבקש כי מטרתו היא להגן על השקעתו ברכישת המקרקעין, לאחר ששילם את מלוא התמורה, והוא אינו מעונין בסעד כספי של השבה (עמ' 3 לפרוטוקול, שורות 18-21). ברור כי הנזק שייגרם למבקש, אם הצו הזמני לא יינתן, הוא איבוד זכויותיו במחצית החלקה ונזק זה חמור יותר מן הנזק שייגרם למשיבים, אותו הם לא טרחו לפרט.

29. המשיבים העלו טענה בדבר שיהוי חמור בהגשת הבקשה, לאור העובדה שמדובר בעסקה משנת 2007. יחד עם זאת, המבקש הסביר כי רק בחודש פברואר 2018 עלה בידו לגלות כי סכום רכישת החלקה בידי החברה הינו 756,888 ₪ (כ- 176,000 דולר), כאשר הגיע לחדרה ושם עיין במחשב רשות המסים וראה את סכום הדיווח על העסקה (עמ' 6 לפרוטוקול, שורות 16-20). את

הבקשה בתיק העיקרי הגיש המבקש בחודש מאי 2018 ואת הבקשה לסעד זמני הגיש בחודש יוני 2018. בנסיבות אלה, לכאורה אין מדובר בשיהוי חמור, אשר מכשיל את הבקשה.

30. בפי המשיבים טענה נוספת, אשר הועלתה בסיכומים בכתב, לפיה סעד זמני נועד כדי להבטיח כי אם התביעה תתקבל, ניתן יהיה לבצע את פסק הדין. נטען כי לא ברור כיצד צו איסור הדיספוזיציה יכול להבטיח את ביצועו של פסק הדין שעניינו הצהרה כי בית הדין המוסמך לדון בסכסוך שבין המבקש לבין החברה הינו בית הדין ארץ חמדה-גזית. במסגרת הבוררות שבין המבקש לבין המשיב 1 בפני בית הדין הנ"ל, העלה המבקש טענות בדבר זכויותיו בקרקע שבמחלוקת, הרשומה בשם החברה, אשר אינה חולקת על רכישת הקרקע בנאמנות עבור המבקש ועבור המשיב 1. לפיכך, עתר המבקש כי בית המשפט יורה על צרופה של החברה כצד לבוררות, כדי להבטיח את יכולתו לאכוף את ביצועו של פסק הבוררות, אם יינתן לטובתו. מכאן ברורה הזיקה של הסעד הזמני שהתבקש לסעד בתובענה הנדונה בבוררות, אליה מתבקש צירופה של החברה.

31. ביחס לטענה בעניין היעדר הסמכות העניינית, הרי שטענה זו הועלתה לראשונה בסיכומי המשיבים. אמנם הכלל הוא שניתן להעלות טענה בדבר היעדר סמכות עניינית בכל שלב, אך הלכה זו צומצמה במהלך השנים מטעמים של יעילות דיונית ומטעמי מניעות שיסודה בחובת תום הלב (אורי [גורן סוגיות בסדר דין אזרחי](#) (2015 – מהדורה 12) עמ' 36). לעניין הבקשה לסעד זמני, אין מקום לקבל את הטענה, במיוחד לאור הוראות [סעיף 16\(א\) לחוק הבוררות](#).

32. התוצאה היא כי הסעד הארעי שניתן בתיק יעמוד בתוקפו עד למתן פסק דין בתובענה.

33. המשיבים יישאו בהוצאות המבקש ובשכ"ט עו"ד בסכום כולל של 8,000 ₪.

34. נקבע לקדם משפט בתיק העיקרי ליום 20.3.19 בשעה 13:00.

**המזכירות תשלח העתק ההחלטה לב"כ הצדדים.**

ניתנה היום, א' אדר א' תשע"ט, 06  
פברואר 2019, בהעדר הצדדים.

אביגדור דורות 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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