

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 4824/04

בפני :
כבוד השופט א' ריבלין
כבוד השופט א' גרוניס
כבוד השופט א' רובינשטיין

המערערות :
1. החברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
2. חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש (בית
חורון) בע"מ

נ ג ד

המשיבים :
1. דב פישלר, עו"ד בתפקידו ככונס נכסים ומנהל
מיוחד של
2. אמנון גלברט, עו"ד, בתפקידו ככונס נכסים של
המערערת
המשיבה הפורמלית :
3. חברת גני מודיעין מימון, השקעות ופיתוח בע"מ

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א-יפו
מיום 18.4.04 בה"פ 1037/01 שניתן על ידי כבוד השופט נ'
ישעיה

תאריך הישיבה : כ"ד בתמוז תשס"ו (20.7.06)

בשם המערערות : עו"ד א' בנימין

בשם המשיב 1 : עו"ד ד' פישלר
בשם המשיב 2 : עו"ד א' גלברט

פסק-דין

השופט א' גרוניס:

1. המערערות הינן בעלות זכויות בשטחי מקרקעין המצויים בישוב גני מודיעין שבשטחים המוחזקים. בשנות השמונים של המאה שעברה, הן מכרו לרוכשים מגרשים מתוך המקרקעין שבבעלותן. בין הרוכשים לבין המערערות (וביתר דיוק - המערערת 1)

נתגלע סכסוך שהגיע לפתחו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב (ה"פ 676/04). הרוכשים והמערערת 1 הגיעו להסדר פשרה שקיבל תוקף של פסק דין, כנראה בשנת 1985 (להלן - הסכם הפשרה). בהסכם הפשרה נקבע, כי המשיב 1 מתמנה ככונס נכסים ומנהל מיוחד. בשלב מאוחר יותר נתמנה המשיב 2 כבעל אותו תפקיד, על מנת שהשניים יפעלו בצוותא (הם ייקראו להלן - המשיבים). המשיבים הגישו לרשויות התכנון תכנית בניין עיר לגבי השטח הרלוונטי. בתובענה שהגישו המערערות לבית המשפט המחוזי בתל-אביב הן טענו, כי המשיבים לא היו מוסמכים להגיש את התוכנית בהיותה שונה מתוכנית קודמת שיזמו המערערות. על פי הנטען, כוללת התוכנית המוצעת פחות מגרשים מן הנדרש וממספר המגרשים שמכרה המערערת 1. בית המשפט המחוזי (כבוד השופט נ' ישעיה) דחה את התביעה ומכאן הערעור.

2. השטח בו מדובר ידוע כגבעה המערבית בגני מודיעין. בבית משפט קמא טענו המערערות, כי 243 מגרשים נמכרו לקוני מגרשים. עוד נטען, כי התוכנית המוצעת על ידי המשיבים כוללת רק 185 מגרשים. מתברר, כי הנתונים בעניין מספרי המגרשים שונים במידת מה. כנראה שהמערערת 1 מכרה 218 מגרשים לקונים. בנוסף לכך מגיעים, לטענתה, 25 מגרשים (וכן מגרש מיוחד נוסף) למשיבה 3. משיבה זו הייתה מעורבת, כך נראה, במכירת מגרשים לרוכשים וזכותה למגרשים באה חלף דמי שיווק ותיווך. מכאן טענת המערערות שכל תוכנית צריכה לכלול לפחות 243 מגרשים. המשיבים טוענים, כי התוכנית שהגישו לרשויות התכנון כוללת 232 מגרשים. משמע, כל רוכשי המגרשים - 218 במספר - יוכלו לקבל את מה שהמערערת 1 התחייבה למכור להם. נקודה נוספת שחשוב לציין היא, כי בעבר פעלה המערערת 1 לאישורה של תוכנית בניין עיר, אלא שתוכנית כזו לא אושרה לפני עשייתו של הסכם הפשרה.

3. בית המשפט המחוזי בחן את הסכם הפשרה ועל יסוד הוראות שונות שבו קבע, כי המשיבים רשאים היו להגיש תוכנית הכוללת מספר שונה של מגרשים ממספר המגרשים שנכללו בתוכנית אותה יזמה המערערת 1. לאר בחינה של טענותיהם בכתב של המערערות והמשיבים, ולאחר שמיעת טיעונים בעל פה, הגענו לכלל דעה, כי אין יסוד להתערב בפסק דינו של בית משפט קמא.

4. נזכור, כי הסכם הפשרה הושג בגדרו של הליך בו פתחו רוכשי המגרשים, על רקע טענות שהיו להם כנגד המערערת 1, אשר מכרה להם את המגרשים. כאמור, בעת עשייתו של הסכם הפשרה לא הייתה תוכנית בתוקף לגבי הגבעה המערבית, שם מצוי השטח הכולל את המגרשים. בהסכם הפשרה נקבע, בין השאר, כי על המנהל המיוחד (וכאמור היום מדובר במשיבים) להמשיך בעבודות הפיתוח של המקרקעין וכי עליו

לגבות מן הרוכשים את הכספים הדרושים לצורך ביצוען של עבודות הפיתוח (סעיף 6 להסכם). עוד הוסכם (סעיף 7) כי למנהל המיוחד יימסר כל החומר הקשור לעבודות התכנון. במקום אחר בהסכם נקבע (סעיף 13), כי המערערת 1 (ומר יערי רוזן, שהיה אחד מבעלי מניותיה) מוותרים "על כל זכות שיש להם בכל הקשור לעבודות הפיתוח". כמו כן נאמר שם, כי כל הזכויות עוברות לכלל המשתכנים וכי הן תמומשה באמצעות המנהל המיוחד. המערערת 1 (ומר יערי רוזן) התחייבו שלא לעשות כל פעולה שתפגע בהתקדמות הפרוייקט. רוכשי המגרשים ויתרו מצידם הם על כל טענה נגד המערערת 1 (ומר יערי רוזן) "בכל הקשור לעבודות הפיתוח". הסכם הפשרה אף הוסיף (בסעיף 14) כי המנהל המיוחד יפעל למימוש הסדר הפשרה.

5. הבאנו באריכות מה מהוראות הסכם הפשרה. ניתן ללמוד מהוראות אלה, כי המשיבים מוסמכים להגיש תוכנית בנין עיר, וזאת כחלק מסמכויותיהם. ברור, כי הפרוייקט עצמו אינו ניתן לביצוע בלא שתהא קיימת תוכנית בנין עיר. כאמור, החומר הנוגע לעבודות התכנון נמסר אף הוא לידי המנהל המיוחד. ההוראות השונות שבהסכם מובילות יחדיו למסקנה, כי המשיבים רשאים היו, ואף חייבים, לפעול לקבלתה של תוכנית בנין עיר, שכן בלא תוכנית כאמור קשה לראות כיצד ניתן לקדם את הפרוייקט ולהשלימו. עוד נזכור, כי התוכנית שהגישו המשיבים כוללת מספר מגרשים העולה על מספר המגרשים שנמכרו לרוכשים, והרי מטרתו העיקרית של ההסכם הייתה להגן על האינטרסים של רוכשי המגרשים ולהוציא מידי המערערת (ומר יערי רוזן) את המשך הטיפול בפרוייקט. אפשר שהיה טעם בעמדתן של המערערות אילו אושרה תוכנית בנין עיר הכוללת 243 מגרשים לפני עשייתו של הסכם הפשרה. אולם, משזה נכרת כאשר באותה עת לא הייתה תוכנית בתוקף, ברי כי יש להעדיף את עמדתם של המשיבים.

6. המסקנה המתבקשת היא שצדקה הערכאה הראשונה משקבעה, כי המשיבים היו מוסמכים להגיש את תוכנית בנין העיר שהגישו. אי לכך, הערעור נדחה. המערערות ישאו בשכר טרחת עורך דין לזכות המשיבים בסכום של 30,000 ש"ח.

ניתן היום, כ"ז בתמוז תשס"ו (23.7.06).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט