

ת"ב 621/59/2019

הליך בוררות בפני הבוררת  
עורכת דין נורית היינריך-אשר

- בעניין:
1. סיון חרמוני, ת"ז 025492869
  2. יעל גלבוש חרמוני, ת"ז 038713478
- באמצעות עו"ד זיו לאטי

"התובעים"

-נגד-

1. נורדיה מושב שיתופי של חיילים משוחררים בע"מ (נמחקה)
  2. אסתי זליקוביץ, ת"ז 051058865
- הנתבעת 2 באמצעות עו"ד מרדכי ווהב

"הנתבעים"

-נגד-

נורדיה מושב שיתופי של חיילים משוחררים בע"מ  
באמצעות עוה"ד גלי פלד ומשה עוזיאל

"הצד השלישי" או "האגודה"

### פסק בוררות

הריני ליתן פסק בוררות זה בהתאם לתקנה 19 לתקנות האגודות השיתופיות (בוררות בסכסוכים), תשל"ב-1972 (להלן: "התקנות").

#### תמצית הסכסוך

עסקינן בתביעתם של בני הזוג סיון ויעל גלבוש חרמוני (להלן: "התובעים") נגד אסתר (אסתי) זליקוביץ (להלן: "הנתבעת"), אשר הוגשה תחילה גם נגד נורדיה מושב שיתופי של חיילים משוחררים בע"מ (להלן: "האגודה"). התביעה נגד האגודה נמחקה כחלק מהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק בוררות ביום 2 בדצמבר 2019. לאחר מכן הגישה הנתבעת הודעת צד שלישי נגד האגודה. בתמצית, עניינה של התביעה הינו התנגדותה של הנתבעת לאפשר בניית שתי חניות המשויכות לבית המגורים של התובעים שנבנה במגרש מספר 223, במושב נורדיה (להלן: "החניות"), בתחומי מגרש מספר 222, בו בנוי בית המגורים שלה, והכל כפי שיתואר להלן.

### עיקרי העובדות הרלבנטיות

להלן יובאו עיקרי העובדות הרלבנטיות.

במהלך שנת 1999 החליטה האגודה לפצל את מגרשים מספר 134-136 (להלן: "המגרשים"), הנמצאים באזור המגורים של האגודה, לחמישה מגרשים ולהקצותם למגורים של חברים בוגרים רווקים, ובהם הנתבעת.

ביום 5 ביולי 2001 הגישה האגודה בקשה להיתר בניה במגרש שיועד לנתבעת (בו שורטטו 2 חניות) (להלן: "הבקשה הראשונה להיתר").

בטרם הבקשה הראשונה אושרה, החליטה האגודה לפצל את המגרשים לשישה מגרשים שסומנו 220 ו-221 (מגרש 134 לפני הפיצול); 222-223 (מגרש 135 לפני הפיצול); ו-224-225 (מגרש 136 לפני הפיצול). מגרש 222, הנמצא בחזית מגרש 135, הוקצה לנתבעת (להלן: "המגרש של הנתבעת").

ביום 16 ביוני 2002 הגישה האגודה בקשה להיתר בניה לבניית בית מגורים במגרש של הנתבעת (בו שורטטו 4 חניות) ("הבקשה המאוחרת להיתר"), וביום 30 ביוני 2002 ניתן היתר הבניה (להלן: "היתר הבניה של הנתבעת") על-ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון ("הועדה").

במהלך שנת 2007, ולאחר שהושלמה בנית ביתה של הנתבעת, הקצתה האגודה לתובעים את מגרש 223, הנמצא בעורפו של מגרש 135 (להלן: "המגרש של התובעים").

ביום 11 בפברואר 2010 הגישו התובעים בקשה להיתר בניה לבניית בית מגורים במגרש שלהם, וביום 13 בפברואר 2011 ניתן היתר הבניה (להלן: "היתר בניה של התובעים") על-ידי הועדה.

(היתר הבניה של הנתבעת והיתר הבניה של התובעים יחד – "היתרי הבניה").

לאחר השלמת בנית ביתם של התובעים, החלו להתקבל מכתבי התראה מהועדה באשר לאי בנית החניות המופיעות בהיתר הבניה של התובעים במגרשה של הנתבעת, ובהתאם לא ניתן "טופס 4" לביתם. נעשו ניסיונות להגיע להבנות בענין אשר לא צלחו ולאחר מכן הוגשה תביעה נשוא בוררות זו.

### עיקרי טענות הצדדים

להלן יובאו עיקרי טענות הצדדים כפי שעלו מכתבי בי-הדין הראשונים שהוגשו<sup>1</sup>, ואשר גדרו את המחלוקת.

**טענות התובעים בכתב התביעה שהגישו<sup>2</sup>** – בניית החניות הינה בהתאם להיתר הבניה שלהם, בהתאם לתוכניות החלות על השטח, בהתאם לתוכניות בינוי שהכינה האגודה ועל-פי הנחיות האגודה לתובעים ולאדריכלית שהכינה את הבקשה להיתר בניה שלהם; אי מסירת החזקה במגרש של הנתבעת לשם בניית החניות הינה הפרה של הוראות תקנון האגודה, התוכניות החלות על השטח, ובניגוד למצגים ולהחלטות שניתנו בענין זה על-ידי האגודה; התעקשותה של הנתבעת הינה בלתי סבירה, לא הגונה, לקויה וחסרת תום לב; התנהלות זו גרמה וגורמת לתובעים להוצאות ולנזקים, בסכום של כ- 10 אש"ח.

<sup>1</sup> טענות הסף או טענות פרוצדורליות אינן מתוארות בפרק זה. אתיחס לטענות הסף בסופו של פסק בוררות זה.

<sup>2</sup> טענות התובעים המופנות נגד האגודה אינן מתוארות להלן לאור מחיקת התביעה נגד האגודה.

**טענות הנתבעת בכתב ההגנה** – אין אפשרות מעשית לבנית החניות במגרש של הנתבעת ומדובר בסעד תיאורטי; אין לה כל ידיעה על תוכנית בניה שהכינה האגודה ולפיה החניות ממוקמות במגרשה, גם אם היו קיימות כאלו - הן לא הובאו לידיעתה והיא לא נתנה להן הסכמה, וכך גם תוכניות אלו חסרות תוקף משפטי והן אינן מחייבות אותה; האגודה מחויבת לפעול בהתאם לתקנון האגודה לענין השוויון בין חבריה ולענין אי הוצאת חבר אגודה מביתו; הסעד המבוקש פוגע בקניינה ולא ניתנה לה אפשרות להתנגד לבקשה למתן היתר של התובעים; הסעד המבוקש מנוגד לעקרון תום הלב הואיל והתובע פנה לראשונה שנים לאחר שבנה את ביתו וגר בו, ו-15 שנים לאחר שהסתיימה בניית ביתה שלה.

**טענות הנתבעת בהודעה לצד שלישי** – האגודה גרמה וגורמת לנתבעת לנזקים ולפגיעה בזכויותיה הקנייניות; האגודה מפרה את זכותה לשוויון המעוגנת בתקנון האגודה ובדין; האגודה הפרה את החלטות האסיפה הכללית, החלטות ועד ההנהלה ו/או החלטות רשויות האגודה; האגודה הפרה התחייבויות ומצגים כלפי הנתבעת, תוך שהיא פועלת בניגוד להחלטותיה ובניגוד לתוכניות שהכינה, לרבות היתר הבניה של הנתבעת; האגודה גורמת לנתבעת לנזקים, לחסרון כיס והוצאות אותן היא אומדת ב-50 אש"ח; האגודה פועלת בחוסר תום לב כלפי הנתבעת; האגודה הציגה לנתבעת מצג לפיו בחלקה הצמודה לביתה לא יבנה מבנה כלשהו; האגודה פעלה מאחורי גבה של הנתבעת והיא לא עודכנה שהוחלפה אדריכלית ושבהיתר הבניה שלה שורטטו 4 חניות; היתר הבניה של התובעים עליו חתומה האגודה אינו תואם את תוכנית צש/4 – 6/22, לפיה על מבקש היתר הבניה להציג מקומות חניה בתחומי מגרשו.

**לטענת האגודה בכתב ההגנה שהגישה** – הסקיצה המחלקת את המגרשים המקוריים לחמש לא הוגשה לגורמי התכנון הרלבנטים, לא אושרה על-ידם ולא קיבלה תוקף; בעלת הזכויות במגרשים המקוריים והמפוצלים הינה האגודה, זכות השימוש למגורים כפופה לזכויות האגודה, ועל כן הייתה לאגודה זכות מלאה לחלק את המגרשים כפי שראתה לנכון; במועד בו פוצלו המגרשים לשש טרם הוקצה המגרש לנתבעת אלא רק יועד לה; חלוקת המגרשים לשש נעשתה מטעמים ענייניים ומוצדקים; האגודה מעולם לא התחייבה בפני הנתבעת שהיא לא תקצה את המגרשים (העורפיים) בעתיד או תבנה עליהם; המגרשים היו צמודים לשטח חקלאי ולכן לא ניתן היה לבנות חנויות במגרשים העורפיים, ומשכך תוכננו להבנות ארבעה מקומות חניה במגרש המפוצל החזיתי, כאשר שתיים מתוכן שייכות למגרש המפוצל החזיתי ושתיים מתוכם למגרש המפוצל העורפי; על-פי תוכנית הבינוי שהגישה האגודה לועדה, לפני מתן היתר הבניה של הנתבעת, נמצאים ארבעה מקומות חניה במגרש של הנתבעת; תוכנית הבינוי אושרה כדין וניתן לה תוקף סטטוטורי; הנתבעת הייתה מעורבת בבקשה להיתר בניה שלה, היא הוצגה בפניה והיא הסכימה לה.

### הראיות שהוצגו והעדים

מטעם התובעים -

- התובע עצמו הגיש תצהיר עליו נחקר (להלן: "תצהיר התובע" ו-"עדות התובע"); מטעם הנתבעת -
- הנתבעת עצמה הגישה תצהיר עליו נחקרה (להלן: "תצהיר הנתבעת" ו-"עדות הנתבעת").
- המומחה, מר יוסף שבתאי גואטה (להלן: "גואטה", "חוות דעת גואטה", ו-"עדות גואטה", בהתאמה). מטעם האגודה -
- מר אבי לייב (להלן: "לייב"), מנהל תשתיות באגודה משנת 1995, הגיש תצהיר עליו נחקר (להלן: "תצהיר לייב" ו-"עדות לייב").
- המומחה, מר מנחם מאיוסט (להלן: "מאיוסט", "חוות דעת מאיוסט" ו-"עדות מאיוסט", בהתאמה).

התקיימו בתיק שני דיונים מקדמיים (בראשון לא נכחה האגודה אשר צורפה כצד שלישי רק לאחר מכן), ושני דיוני הוכחות: האחד ביום 11 בנובמבר 2021 במסגרתו נחקרו המומחים מטעם הנתבעת והאגודה; והשני ביום 27 בדצמבר 2021, במסגרתו נחקרו יתר העדים.

### השאלות שעמדו להכרעה

להלן יובאו הסוגיות שהובאו להכרעתי.

תחילה אתיחס לסוגיות הנוגעות להיבט התכנוני-סטטוטורי שנוגע למיקום החניות, שכן זוהי השאלה המרכזית עליה נסוב תיק זה (כך גם עולה מהסיכומים שהגישו כל הצדדים). התובעים מבססים את תביעתם בין היתר על היתר הבניה שניתן להם, אולם אקדים דווקא ואתיחס להיתר הבניה שניתן לנתבעת והינו המוקדם בזמן ומסייע לשפוך אור. בהמשך לכך אתיחס לעמדת הועדה בענין זה. לסיום חלק זה, אתיחס גם לטענות שהועלו בקשר לתוכניות החלות בענייננו ואשר בהתאם להן הוכנו היתרי הבניה. לאחר מכן, אתיחס לטענת הנתבעת שלא ניתן בפועל לבנות את החניות במגרש שלה, לטענה הנוגעת לעצם פיצול המגרשים, לבניה מאחורי ביתה ומיקום החניות במגרשה, ולבסוף אתיחס לטענת הנתבעת לפיה היא לא ידעה על מיקום החניות במגרשה. במהלך ניהול התיק הועלו על-ידי הצדדים סוגיות נוספות, שמצאתי את חלקן כפריפריאליות, אולם אתיחס אליהן למען הסדר הטוב, בין לבין או בשולי פסק הבוררות.

דיון והכרעהמיקום החניות בהתאם להיתר הבניה של הנתבעת

מקריאת כתבי הטענות עולה כי אין מחלוקת שהבקשה המאוחרת להיתר הבניה של הנתבעת, ואשר אושרה, כוללת 4 חניות הממוקמות בחזית המגרש שלה ומשויכות למגרש העורפי, לימים המגרש של התובעים (ראה למשל סעיף 10.5.6 לכתב ההגנה של הנתבעת וסעיף 12.7 לתצהירה).

חרף האמור, במהלך ניהול התיק הוצג בפני מספר פעמים תשריט שצורף כביכול להיתר של הנתבעת, ובו שורטטו רק 2 חניות: בכתב ההגנה במסגרת נספח "ג" שכותרתו "העתק מהיתר בניה ומתשריט ביתה של הנתבעת" צורף בעמוד האחרון לו תשריט שכולל רק 2 חניות; בדיון המקדמי מיום 20 ביוני 2020 הוצג לי תשריט שצורף כביכול לבקשה להיתר ובו רק 2 חניות (הדבר אף מצא את ביטויו בפרוטוקול, 20.6.2020, עמוד 3 באמצע); הדבר חזר על עצמו גם בתצהיר הנתבעת במסגרת נספח "ג" לתצהיר, לגביו היא נחקרה והודתה כי זהו לא התשריט שאושר (עדות הנתבעת, עמ' 34, ש' 30 ואילך; עמ' 35, ש' 1-30). מצאתי כי היה בדרך הצגה זו טעם לפגם. בניגוד לדבריו של בא-כוחה של הנתבעת שמצאו ביטוי בפרוטוקול (עמ' 35, ש' 31) אין בסעיף 3.2 לתצהירה של הנתבעת לשנות מהרושם שמתקבל כאילו זהו התשריט שנלווה לבקשה להיתר בניה שאושר.

אם לא די בכל האמור, בסעיף 6 לחוות דעת גאוטה צורף תשריט תחת הכותרת "היתר הבניה של אסתר זליקוביץ מדבר על 25 מ"ר-שטח חניה עבור 2 חניות צמודות", והדבר אף חזר בעדותו עת הצביע גאוטה על התשריט שצורף לבקשה הראשונה להיתר וציין כי "ההיתר מדבר על שתי חניות צמודות" (עדות גאוטה, עמ' 2, ש' 21). הדבר חמור במיוחד שעה שמדובר במומחה מטעם אחד הצדדים, אשר מצופה כי ידייק בהצגת הדברים. בנסיבות אלו, מצאתי, בהקשר זה, את חוות דעתו של גאוטה כלא מקצועית, כלא אמינה, ואף מטעה.

בענין זה אוסיף, כי התרשמתי כי אין בעובדה שבהיתר הבניה של הנתבעת מופיע משטח חניה של 25 מ"ר בלבד, ונדרשה בנית חניה אחת בלבד בפועל, כדי לגרוע מכך שהבקשה להיתר בניה כוללת 4 חניות. שוכנעתי כי הדבר נובע מכך שלא נדרשו באותה עת 4 חניות, הן מהטעם שגודל ביתה של הנתבעת לא הצדיק זאת והן מהטעם שביתם של התובעים טרם נבנה (סעיף 5 לתצהיר מאיוסט; עדות לייב, עמ' 62, ש' 20-28). לענין זה מצאתי את עדות גאוטה כלא ברורה (עדות גאוטה, עמ' 6, ש' 1-13) ובמקרה אחר אף שגויה בהתייחסו לגודל ביתה של הנתבעת (עדות גאוטה, עמ' 2, ש' 22-29).

### מיקום החניות בהתאם להיתר הבניה של התובעים

שוכנעתי כי הבקשה להיתר בניה (נספח 4 לתצהיר התובע, תחת ה"מפרט" ותחת טבלת שטחים) והיתר הבניה של התובעים (נספח 5 לתצהיר התובע, עמוד 1 באמצע) כוללים התיחסות ל- "משטחי חניה".

מכאן עלתה השאלה היכן ממוקמות החניות, ולענין זה שוכנעתי כי צורך להיתר הבניה של התובעים תשריט ובו מופיעות 4 חניות במגרש של הנתבעת (ראה לענין זה סעיפים 3 ו-5 לחוות דעת מאיוסט). לענין זה, מצאתי את עדותו של חרמוני, כי הדביק את חלק מהתשריט של תוכנית הבינוי (שתתואר להלן) על הבקשה להיתר בניה (להלן: "התשריט"), לבקשת הועדה (עדות התובע, עמ' 27, ש' 9-1) ועל בסיס תוכנית שמסרה לו האגודה (עדות התובע, עמ' 29, ש' 1-23), כאמינה. התרשמתי גם שלכל הפחות חותמת האדריכל בז'רנו מופיעה על התשריט (עדות התובע, עמ' 27, ש' 10-23; חוות דעת מאיוסט, עמ' 5 למעלה).

האמור לעיל מקבל חיזוק מכך שקיימות 4 חניות גם בהתאם לבקשה המאוחרת להיתר של הנתבעת כאמור לעיל.

נדבך נוסף המעניק חיזוק לאמור, הינו העובדה שאין כל יכולת למקם חניות במגרש של התובעים, והנני מאמצת לענין זה את חוות דעתו של מאיוסט (עמוד 7) שלא נסתרה. לענין זה, התרשמתי כי עדותו של חרמוני, כי הם בחרו במגרש זה לאחר שבחנו את סוגיית החניה, כמהימנה (פרוטוקול, עמוד 28, שורות 24-33), אולם יובהר כי לא היה בהסתמכות משתמעת זו כדי להשפיע על הכרעתי.

לא נעלמה מעיני בהקשר זה טענת הנתבעת לפיה ייתכן שחישוב שנעשה למשטח החניה בבקשה להיתר בניה של התובעים אינו תואם כביכול את השטח הנדרש לשתי חניות (עדות התובע, עמ' 27, ש' 25 ואילך). אולם, לא הוכח בפני כי יש בכך כדי לגרוע מכך שהחניות ממוקמות על מגרשה של הנתבעת. יובהר כי אף ששאלת גודלן של החניות נשוא המחלוקת עלתה במהלך ניהול התיק כחלק מהמחלוקת באשר למיקומן, סוגיה זו לא הייתה כשלעצמה חלק מהמחלוקת שהובאה לפתחי, ולגופו של ענין – גודל החניות כהגדרתן במבוא צריך להיות תואם את התשריט.

לענין זה, לא מצאתי כי האזכור של השיפוע של גג החניה בעמוד השני של ההיתר של התובעים משנה ממסקנתי האמורה, והנני מאמצת לענין זה את עדותו של מאיוסט לפיה מדובר בנוסח סטנדרטי שאינו נגזר מתוכנו של ההיתר (עדות מאיוסט, עמ' 19, ש' 32-34).

אציין כי לא מצאתי את ניסיונה של הנתבעת לתקוף את עדותו של התובע בהקשר זה (סעיף 7, עמודים 11-12 לסיכומי הנתבעת) כמסייעת, שעה שאין מחלוקת שעדותו לא באה להחליף עדותו של מומחה.

עוד לענין זה, העלתה הנתבעת בסיכומיה (סעיף 11) התיחסויות לסוגיית אי תשלום אגרה בגין החניות על-ידי התובעים. אין ביכולתי להתייחס בהכרעתי לסוגייה זו שעה שהועלתה לראשונה בסיכומי הנתבעת, אולם ממילא לא היה בה כדי להשליך על החלטתי באשר למיקום החניות.

בהקשר זה, העלתה הנתבעת את הטענה לפיה האגודה נדרשה לקבל את התייחסותה או הסכמתה לבקשה להיתר הבניה של התובעים (סעיף 6 לתצהיר הנתבעת). דברים דומים העלה גאוטה בחוות דעתו (סעיף 9), שם טען שהיה צורך להחתיים את הנתבעת על "הודעה לשכנים". אולם גאוטה עצמו מסכים בחקירתו כי הפנה בענין זה להוראת חוק שאינה רלבנטית (עדות גאוטה, עמ' 8, ש' 23-33), והתרשמתי שמדובר בטענה שהועלתה על-ידי הנתבעת ללא כל בסיס.

לאור האמור, ושעה שהכרעתי באשר למיקום החניות כאמור, לא מצאתי כי נדרש שאכריע בטענה שהעלו התובעים לפיה שטח מגרשה של הנתבעת גדול מיתר המגרשים כפיצוי על כך שהחניות של התובעים ממוקמות בשטחה (סעיף 27 לסיכומי התובעים וההפניות שם) ולתגובה שניתנה לכך על-ידי הנתבעת (סעיף 6, בעמוד 11, לסיכומי הנתבעת).

#### **עמדת הועדה באשר למיקום החניות**

אין מחלוקת כי הועדה הוציאה לתובעים מכתב התראה (נספח 9 לתצהיר התובע) ובו ציינה "סירוב למתן טופס 4 – אין חניה כפולה עפ"י היתר הבניה מתאריך 13/2/2011".

אין גם מחלוקת כי הועדה הוציאה גם לנתבעת (באמצעות האגודה) מכתב התראה בו ציינה כי קיימות לה עבירות בניה ובהן "ביצעו ביטול 3 מקומות חנייה שחלקם שייכות לבית השני במגרש" (הטעות במקור). בענין זה ציינה הנתבעת בתצהירה כי "...ניתן להניח שהמכתב נשלח בהשפעת התובע או מי מטעמו" (סעיף 15 לתצהירה). המדובר בסברה שראוי הייתה שלא הייתה מועלית בעלמא בתצהיר עדות ראשית, וודאי לאור העובדה שהינה מטילה גם דופי בפעולת הועדה.

בענין זה מעלה הנתבעת בסיכומיה טענות נוספות (סעיף 15) לפיהן "שליחת המכתב... 14 שנים לאחר שניתן לאסתי טופס 4... מעלה תמיהה גדולה...". לענין זה, לא הוכח בפני כי טופס 4 שניתן בקשר לביתה של הנתבעת מאין את הצורך בבניית החניות. באשר להסתפקות בחניה אחת ראה התייחסותי לעיל.

הנה כי כן, אף אם היה ספק, הועדה עצמה הבהירה במכתביה את עמדתה הן באשר לחסרונו של החניות, הן באשר למיקומן (במגרש של הנתבעת) והן באשר לשיוכן למגרש של התובעים. הנתבעת לא פנתה בשלב כלשהו לועדה בניסיון להתגונן או לשנות את האמור במכתביה של הועדה כאמור, ואתייחס לענין זה גם בהמשך.

### סיכום ביניים

מצאתי כי הן בהתאם לבקשה המאוחרת להיתר בניה של הנתבעת, אשר לפיה ניתן היתר הבניה לביתה, והן בהתאם לבקשה להיתר בניה של התובעים ולהיתר הבניה שלהם, יש לבנות שתי חניות נוספות בשטח המגרש של הנתבעת, ואשר משויכות לתובעים.

זוהי גם עמדתה הברורה של הועדה כפי שהובעה במכתביה לנתבעת ולתובעים. לאור החזקה הקיימת – ושלא נסתרה – לפיה הנתבעת מחויבת לפעול בהתאם להוראות רשויות התכנון, על-פניו, די באמור כדי להורות לנתבעת שעליה לאפשר את בניית החניות. בהתאם, גם נדחית טענת התובעת כאילו התובעים פעלו בחוסר תום לב כלפיה עת דרשו את בנית החניות. עם זאת, לאור טענות נוספות שהעלתה הנתבעת במהלך ניהול הבוררות, לרבות באשר למצב הסטטוטורי, אתיחס אליהן להלן, למען הסר כל ספק.

### הטענות הנוגעות לתוכניות החלות

כחלק מניסיונה של הנתבעת לתקוף את היתרי הבניה, העלתה הנתבעת לאורך ניהול התיק טענות שונות הנוגעות לתוכנית לפיה הוכנו הבקשות להיתרי בניה. בכתב הגנתה טענה הנתבעת, בין היתר, כי כלל לא ידוע לה על תוכנית בינוי במסגרתה נמצאות 4 חניות במגרשה (לענין ידיעתה אתיחס בהמשך).

ראשית אציין, כי חזקה על הועדה שכאשר אישרה את היתרי הבניה פעלה בהתאם לתוכנית תקפה ורלבנטית (הפתיח לסעיף 5 לחוות דעת מאיוסט; עדות לייב, עמ' 61, ש' 15-11). כל ניסיון לסתור חזקה משמעו תקיפת פעולות רשויות התכנון ואין מקומו בהליך שבפני. עם זאת, למען הסר ספק ולמעלה מן הנדרש, אתיחס להלן למספר סוגיות שעלו בענין זה.

מצאתי, כי תוכנית הבינוי שהוכנה על-פי תוכנית מספר צש/4 – 6/22 מחודש מארס 2002 (סעיף 21 לתצהיר לייב ונספח 5 לתצהירו, סעיף 2 לחוות דעת מאיוסט ונספח 4 לחוות דעתו) (להלן: "תוכנית הבינוי"), ואשר הוצגה על-ידי התובעים ועל-ידי האגודה, חלה בענינו.

קבעתי מסתמכת, בין היתר, על כך שהוכח בפני כאמור שהתשריט שצורף לבקשה להיתר בניה של התובעים נלקח מתוך תוכנית הבינוי.

במקביל, אני למדה זאת מכך שכותרת תוכנית הבינוי "עפ"י תב"ע צש/4 – 6/22" תואמת את מספר התוכנית המופיע על גבי העמוד הראשון של הבקשות להיתר בניה – הן של הנתבעת, הן של התובעים והן של המגרש השכן (סעיף 13 ונספח 8 לתצהיר התובע; סעיפים 22 ו-35-34 ונספח 7 לתצהיר לייב).

אין מחלוקת שבהתאם לתוכנית הבינוי, משורטטות 4 חניות בחזית מגרשה של הנתבעת (נספח 5 לתצהיר לייב). על כן, חיזוק נוסף לכך שתוכנית הבינוי חלה בענינו, ניתן גם לראות מכך שבפועל הסדר חניה

דומה מופיע גם בבקשה להיתר בניה של המגרש השכן, בה שורטטו 4 חניות במגרש החזיתי. בענין זה מצאתי כי גאוטה התחמק משאלות שהופנו אליו (עדות גאוטה, עמ' 8 ; ש' 12-25).

בסעיף 2 לסיכומיה מעלה הנתבעת טענה כאילו היה על התובעים להמציא החלטת וועד הנהלת האגודה לענין בינוי החניות "דווקא בשטח מגרשה של אסת"י". שעה שקבעתי שתוכנית הבינוי קובעת זאת מפורשות, איני מוצאת טעם להידרש לטענה זו. לענין סבירות החלטות האגודה, אתיחס להלן.

בענין זה מפנה הנתבעת בסיכומיה לפסיקת בית המשפט המבהירה את מעמד תוכניות הבינוי השונות (למשל עע"מ 8489/07 ריכטר ואח' נ' ועדת המשנה הנקודתית של הועדה המחוזית ואח' (23.11.2009)). אף אם אאמץ את עמדת הנתבעת כי מדובר בתוכנית מ-"הסוג השני", שנעשתה לאחר אישורה של תוכנית סטטוטורית ולא כחלק ממנה (סעיפים 5.6, ו- 5.5-5.9, בעמוד 8, לסיכומי הנתבעת), אין בכך כדי לאיין את תחולתה ותוקפה של תוכנית הבינוי בענייננו. לענין זה יובהר כי הנתבעת לא הוכיחה כי תוכנית הבינוי סותרת תוכנית סטטוטורית כלשהי ולא ברור מאין שואבת הנתבעת את הדברים האמורים בסעיף 5.12 לסיכומיה לפיהם "בתב"ע נקבעו הסדרי חניה, לפיהם יש להציג חניה לרכב פרטי בתחום המגרש לגביו מתבקש היתר הבניה". לא רק שהנתבעת לא הוכיחה טענה כזו במהלך ניהול הבוררות, היא אף לא התיימרה לעשות כן וטענה זו מופיעה לראשונה בסיכומיה.

למען הסר ספק, אציין כי לא נטען בפני כי לסקיצה שצורפה כנספח 1 לתצהיר הנתבעת ישנה השלכה כלשהי על תוכנית הבינוי או תוקף סטטוטורי אחר, ועל כן כלל לא מצאתי מקום להדרש לה בהכרעתי (סעיף 9 לתצהיר לייב).

כחלק מנסיונה של הנתבעת לסתור את תוכנית הבינוי מסתמכת הנתבעת על סעיף 13.1 ל-"תכנית בינוי ופיתוח למגרשי המגורים" (התוכנית צורפה כנספח 11 לתצהירה; סעיף 4 לחוות דעת גאוטה), ולפיו כביכול היה על התובעים "להציג מקומות חניה לרכב פרטי בתחומי מגרשו". אולם, ברישא של סעיף זה נרשם מפורשות "בכל מקום בו לא פורטו הוראות מפורשות...", ובענייננו התרשמתי כי נקבעו הוראות מפורשות אחרות בתוכנית הבינוי כהגדרתה לעיל. מה גם שהתרשמתי כי בענייננו אף לא ניתן היה למקם את החניות במגרשם של התובעים (סעיף 7 לחוות דעת מאיוסט שלא נסתר), כמו גם ביתר המגרשים העורפיים, והתרשמתי כי גאוטה עצמו מבין זאת (עדות גאוטה, עמ' 9, ש' 4-5). גם בשל כך התרשמתי כי סעיף זה אינו רלוונטי לענייננו (ראה גם סעיף 27 לתצהירו של לייב). לאור האמור, לא מצאתי מקום להדרש לשאלה אם תוכנית זו כלל אושרה בועדה (סעיף 22 לסיכומי התובעים).

הנתבעת מקדישה חלק נכבד מטיעוניה לכך שהתובעים והאגודה נמנעו מלצרף את תוכנית מספר צש/4 – 6/22 המאושרת (סעיף 5, עמוד 7, לסיכומי הנתבעת) והינה מטילה ספק בקיומה. טענתה זו של הנתבעת תמוהה עת היא מוזכרת בכתב תביעתה. בנוסף, טענתה זו תמוהה עת היא נסמכת היא עצמה על תוכנית

בינוי שצורפה כנספח ב1 לתצהירה ובו כתוב בכותרת "צש/4 – 6/22 (מס' קודם צש/6/76)" וכך גם מפורשות בסעיף 1.1. לה "התכנית המפורטת צש/6/76 (שקבלה מס' חדש: צש/4 – 6/22)...". בסיכומיה מציינת הנתבעת בסעיף 5.4 כי קבלת מספר חדש כאמור "גם לא עולה בקנה אחד עם הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965", מבלי לפרט דבר מעבר לכך. לא נעלם מעיני כי המומחה מטעמה של הנתבעת כלל לא התייחס לטענות שמעלה הנתבעת בסעיפים 5.4-5.1 לסיכומיה, למרות שמתבקש היה שיעשה זאת כיוון שמדובר בסוגיות שאמורות להיות בתחום מומחיותו.

לגופו של ענין – אין מחלוקת שהתובעים והאגודה לא הציגו את אישורה של התוכנית. אולם, אין מחלוקת שמספר תוכנית זו מופיע על גבי הבקשות להיתר בניה הן של הנתבעת, הן של התובעים והן של השכן כאמור, וחזקה שהועדה לא הייתה מאשרת היתרי בניה על סמך תוכנית שלא אושרה. כמו כן, חותמת הועדה מופיעה על תוכנית הבינוי שכותרתה "עפ"י תב"ע צש/4 – 6/22" וספק אם הועדה הייתה חותמת על תוכנית בינוי המשויכת לתוכנית שאינה מאושרת.

בענין זה התרשמתי גם מעדותו של מאיוסט אשר ביקר בועדה ובחן את הנושא, ואשר ציין כי "אני יכול להגיד שהוצאתי את זה בוועדה לתכנון ובנייה לב השרון והם הולכים לפיה. עשיתי תחקיר, ניגשתי לשטח ולוועדה והוצאתי חומר ושאלתי, יש מחלוקת בתיק, מה התב"ע שחלה, מה תכנית הבינוי." (עדות מאסיוט, עמ' 17, ש' 10-8). כל זאת, להבדיל מגאוטה אשר כלל לא ביקר בועדה ועל כן לא ברורה לי אמירת הנתבעת בסיכומיה כי דרישתה לקבל את התוכנית מהועדה לא נענתה (סעיף 5 (פסקה פותחת), עמוד 7, לסיכומי הנתבעת), וברי שאמירה זו לא הוכחה. העובדה שגאוטה לא טרח לבקר בועדה תמוהה ביותר גם לנוכח העובדה שכבר בהחלטה שנתתי ביום 28 בפברואר 2021 בענין גילוי המסמכים הספציפי שהתבקש על-ידה (להלן: "ההחלטה בבקשה לגילוי מסמכים") התייחסתי לכך שהנתבעת יכולה לפנות לוועדה לשם קבלת מסמכים. כך גם בשולי פרוטוקול הישיבה שהתקיימה ביום 21 בינואר 2021 נתתי החלטה המתיחסת לסוגיה זו ולפיה במידה שהנתבעת תפנה לוועדה ופנייתה תושב ריקם, תגיש הנתבעת בקשה מתאימה. בקשה כזו מעולם לא הוגשה.

בענין זה, מפנה גאוטה בסעיף 3 לחוות דעתו לתוכנית צש/מק/4 – 22/26 אשר אושרה בשנת 2004. בחקירתו הנגדית של גאוטה התרשמתי כי הוא כלל לא הכיר את הוראותיה (עדות גאוטה, עמ' 11, ש' 25-34; עמ' 12, ש' 13-1), ולגופו של ענין – לא ברור כלל כיצד הנתבעת סבורה שתוכנית זו מסייעת בענינו. למעלה מן הנדרש אציין, כי עלתה בחוות הדעת גאוטה טענה לפיה תוכנית זו חסרה את חתימתו של רשות מקרקעי ישראל, בניגוד לסעיף 145 לחוק התכנון והבניה-תשכ"ח-1965 (סעיף 2 לחוות דעת גאוטה). אולם, סעיף זה עניינו "הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה להיתר", אבחנה שמצופה היה מהמומחה לעשות (עדות גאוטה, עמ' 5, ש' 9-1). משכך, אף בענין זה מצאתי כי איני יכולה להסתמך על חוות דעתו של גאוטה.

בנוסף, טענה הנתבעת כי בקשר למגרש השכן הגישה האגודה תכנית לפתרון בעית החנייה (סעיף 2.1 לתצהירה), תוך שהיא מצרפת את תוכנית צש/מק/4 – 32/22 (נספח "ז" לתצהירה). קיים ספק אם תוכנית זו אכן חלה כלל על מגרשו של השכן (עדות הנתבעת, עמ' 34, ש' 10-14; עדות לייב, עמ' 54, ש' 14-15). אולם, לנוכח העובדה שברור שתוכנית זו אינה חלה על המגרש של הנתבעת או על המגרש של התובעים (ואף לא נטען כך על-ידי הנתבעת), לא מצאתי בה כדי להשפיע על הכרעתי באשר לתוכנית החלה בענייננו.

בנוסף, מצאתי את הפניתו של גאוטה לתקני חניה שונים כלא מסייעת בידי, ובהתאם לה היה בכך כדי להשפיע על הכרעתי באשר לתוכנית החלה בענייננו. כך הפניתו של גאוטה לתקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה), תשנ"ו-1996 (סעיף 10 לחוות דעת גאוטה), התבררה כלא רלבנטית כלל לענייננו ואף מטעה (עדות גאוטה, עמ' 7, שורות 1-22). במקביל, גאוטה התחמק מלהשיב לשאלה שהופנתה אליו לגבי תקני החניה שהופיעו בתוכנית מתאר צש/0 – 0/2 שצורף כנספח ה2 לתצהיר הנתבעת (עדות גאוטה, עמ' 13, ש' 7-12).

לענין זה מצאתי גם את הטענה המופיעה בחוות הדעת כאילו על האגודה להקצות מקום חניה אחר במרחק שלא יעלה על 100 מ' (סעיף 5 לחוות דעת גאוטה; על דברים דומים חזר בעדותו, עמ' 3, ש' 29-33) כלא מסייעת בידי. ואסביר – גם אם אאמץ את עמדתו המקצועית לפיה ניתן למקם חניה בעד 100 מ' ממיקום הנכס, אין בכך כדי לחייב את האגודה "להקצות מקום אחר במרחק שלא יעלה על 100 מ'", וודאי שעה שמופיעות בתוכנית הבינוי חניות על מגרשה של הנתבעת. מעיון בתקן אף ספק בעיני אם הוא רלבנטי לענייננו, אולם לא מצאתי כי אני נדרשת להכריע בכך לאור האמור.

### **סיכום ביניים נוסף**

הנה כי כן, ולהשלמת החלק התכנוני-סטטוטורי, הוכח כי קיימת תוכנית בינוי לפיה החניות ממוקמות במגרשה של הנתבעת, ואשר לפיה הוגשו הבקשות להיתר בניה. כפי שניתן לראות, גם העדרה של תוכנית צש/4 – 6/22 המאושרת אינה משפיעה על הכרעתי האמורה ולא יכולה להיות מחלוקת כי היתרי הבניה ניתנו על בסיס תוכנית זו. כל ניסיונות הנתבעת (לרבות באמצעות המומחה מטעמה) להציג תוכניות אחרות או תקני חניה אחרים, אשר משליכים על ענייננו, נדחו.

### **הטענה להעדר יכולת מעשית לבנות את החניות**

הנתבעת פותחת את כתב הגנתה (סעיף 2) בכך שכיום "... אין כל אפשרות מעשית לבנות 2 חניות נוספות בתוך מגרשה". דברים דומים מופיעים בסעיף 10 לתצהירה.

משמע, טענתה של הנתבעת בהקשר זה התמקדה בשינויים שנעשו בשטח ברבות השנים, כאשר בהקשר זה מוזכרים מערכת הזנת מים ועמוד חשמל שנוספו בסמוך למגרשה של הנתבעת ואליהם אתיחס להלן.

לאור העובדה שהחניות מופיעות בתשריט, הנחת המוצא שלי היא שהמצב בשטח מאפשר את הקמתן של החניות, וזאת ככל שביתה של הנתבעת נבנה בהתאם להיתר הבניה. הנחה זו לא נסתרה על-ידי הנתבעת בשלב כלשהו כפי שיפורט להלן.

בסעיף 1 לחוות דעת גאוטה, קובע גאוטה "ניתן לראות שיש גמל מים ענק עמוד תאורה ותשתיות של צנרת מים שנמצאת בחזית המגרש של אסתר זליקוביץ זה אומר שגם מבחינת תכנונית ביצועית לא ניתן למקם 2 חניות בחזית הבית" (לצד זה מצורפת תמונה), ובסעיף 1 לסיכום דבריו קובע גאוטה כי "מבחינה מעשית לא ניתן להקים עוד חניות במגרשה של אסתר זליקוביץ שכן מחוץ למגרשה נבנה גמל מים ענק, עמוד תאורה וצנרת מים. מעבר לכך לא מופיע כל הסבר או פירוט. לאור חשיבותה של טענה זו של הנתבעת היה מצופה, כי המומחה מטעמה יתיחס לטענה זו בפירוט, לאחר מדידות מדויקות שיעשו על-ידי מודד מוסמך מטעמו או לכל הפחות על-ידי המומחה עצמו. עם זאת, התברר במהלך החקירות כי המומחה כלל לא ביקר במקום והנתונים המוצגים בחוות דעתו מבוססים על תמונה ועל מדידות שערך בא-כוחה של הנתבעת שאף הוא אינו מודד מוסמך (עדות גאוטה, עמ' 1, ש' 27-31). בנסיבות אלו, התרשמתי שחוות דעתו של גאוטה, גם בהקשר זה, אינה מקצועית וכלל לא ניתן להסתמך עליה.

בהקשר זה, בעדותו של גאוטה (עדות גאוטה, עמ' 9, ש' 7-16; עמ' 13, ש' 10-11) הוא מעלה באופן ספציפי את החשיבות של קבלת חוות דעת של יועץ תנועה תוך הפנית אצבע מאשימה לאגודה. מכך אני למדה שאף שהמומחה מטעמה של הנתבעת סבור שחוות דעת כזו הינה קריטית, ועם זאת הנתבעת בחרה שלא להביא חוות דעת כזו מטעמה על כל המשמעויות של החלטה זו. אם לא די בכך, כפי שעולה מתצהירו של לייב (סעיף 45) שלא הופרך שני יועצי תנועה נדרשו לענין, ואף הציעו יותר מפתרון אחד שמתאים לשטח. בעדותו של גאוטה (עדות גאוטה, עמ' 13, ש' 22 ואילך), עלה כי הוא כלל לא עודכן בכך על-ידי הנתבעת ולדבריו חוות דעתו הייתה משתנה אם היה יודע על כך. ברור שהדבר לא רק שומט את חוות דעתו בהקשר זה, אלא גם מעורר שאלות בדבר המידע שהוצג לו על-ידי הנתבעת.

לענין זה, לא נעלם מעיני כי האגודה סברה תחילה כי "...פיזית לא סביר לבצע את החניות בהתאם לתב"ע" (מכתבה מינואר 2018, נספח "ט" לתצהיר הנתבעת) אולם אין בכך כדי לסתור את העובדה שלא הוכח בפני שלא ניתן לבנות את החניות. מה גם שעמדתה של הנתבעת כפי שהוצגה בתיק הייתה שונה. לענין זה התרשמתי מדבריו של נציג האגודה כי ניתן להזיז את מערכת הזנת המים ועמוד החשמל, שנוספו ברבות השנים (עדות לייב, עמ' 63, שורות 19-31; עמ' 64, שורות 7-9), ואליהם התייחסה הנתבעת כגורם שאינו מאפשר את בניית החניות. לאור האמור, מצאתי כי איני נדרשת להתייחס בהכרעתי למדידות שונות שערך התובע ובא-כח הנתבעת (אליהם מפנים התובעים בסעיף 35 לסיכומיהם), אשר גם אין מחלוקת שאינן מדידות מקצועיות ומאפשרות התרשמות כללית בלבד.

בשולי הענין אבקש להתייחס לכך שהנתבעת בסיכומיה (סעיפים 8.4-8.5 בעמוד 13) מעלה את הטענה ש- "החניה הרביעית חוסמת את מרבית הכניסה לבית", תוך הפניה לאחד מעמודי היתר הבניה שלה ולתוכנית הבינוי. לא רק שטענה זו לא הוכחה בשלב כלשהו, ואף לא נזכרה – כפי שמצופה היה שיעשה – בחוות דעת המומחה מטעמה, אלא שגם לגופו של ענין טענה זו מתייחסת לחניה הרביעית בעוד תביעה זו עניינה בניית עוד 2 חניות בנוסף על זו הקיימת (סך הכל 3 חניות). כאמור טענת הנתבעת לאורך ניהול הבוררות הייתה כי "..." אין כל אפשרות מעשית לבנות 2 חניות נוספות בתוך מגרשה" כאמור במבוא לפרק זה.

בהתאם לאמור, נדחית טענת הנתבעת לפיה מדובר בתביעה בסעד תאורטי, משלא הוכח כי לא ניתן לבנות את החניות במגרשה.

### **טענות הנוגעות לפיצול המגרשים ולהבטחה שניתנה לנתבעת שלא יבנו מאחורי ביתה**

ראשית יובהר כי לא מצאתי כי טענות הנוגעות לפיצול המגרשים ולבניה מאחורי ביתה של הנתבעת עשויות לשנות את הכרעתי, שכן עניינה של תביעה זו הינו הדרישה למיקום החניות המשויכות לביתם של התובעים על מגרשה של הנתבעת. במילים אחרות – אף אם הייתה מוכיחה הנתבעת כי הובטח לה שלא יבנו מאחורי ביתה – אין זה מעלה או מוריד מהצורך בחניות שעה שהבית נבנה כדין.

בנוסף, לא נטען בפני על-ידי הנתבעת כי היא התנגדה בזמן אמת לפיצול המגרשים או לבניה מאחורי ביתה וטענה זו עלתה רק שעה שעלתה סוגיית החניות. יצוין, כי הנתבעת טוענת כי "האגודה התחייבה בפני 5 המשפחות, שלא יבנו בתים נוספים בקרבתנו" (סעיף 3.3 לתצהירה), ועם זאת היא בחרה שלא להביא לעדות בתיק זה אף אחד מבין ארבעת המשפחות האחרות.

עם זאת, למעלה מן הנדרש, אתיחס להלן לכמה נקודות בולטות שעלו בענין זה. בין היתר מעלה הנתבעת טענה לפיה כביכול פיצול המגרשים לא אושר כדין (סעיפים 5 ו- 8.3 לסיכומי הנתבעת). לענין זה, טענת האגודה כי במועד בו הוחלט על פיצול נוסף למגרשים טרם הוקצה לנתבעת המגרש (סעיף 15 לתצהיר לייב) לא נסתרה. לגופו של ענין, מתעלמת הנתבעת מקיומו של פרוטוקול (מספר 28) משיבת ועד ההנהלה של האגודה (להלן: "הועד") מיום 12 באפריל 1999 המציין תחת הכותרת "מגרשים לחברים הרווקים הוותיקים" כי "סוכם להעמיד 1/2 מגרש לכל חבר וזאת עקב מצוקת המגרשים שברשות האגודה." (נספח 7 לתצהיר התובע, עמוד 2, סעיף 8). מטעם זה גם לא מצאתי לנכון להדרש לטענת הנתבעת בדבר חסרונם של פרוטוקולים (סעיפים 13.6 ו- 14.1, בעמודים 16-17, לסיכומי הנתבעת), אולם יובהר כי לא התרשמתי שהאגודה התחמקה מלאפשר לעיין בספר הפרוטוקולים בניגוד לנטען בסיכומי הנתבעת (סעיף 5, בעמוד 3, וסעיף 4, בעמודים 6-7) והתייחסתי לסוגיה זו בפירוט גם בהחלטתי בבקשה לגילוי מסמכים.

בנוסף, ההנחה כי פיצול המגרשים ומיקום החניות נעשה משקולים עניינים לא נסתרה בשלב כלשהו והציטוט המובא לעיל מתוך פרוטוקול ישיבת הוועד רק מחזק זאת. בהקשר זה, העלתה הנתבעת טענות הנוגעות למעורבותה של אמו של התובע, גברת אסתר חרמוני, ולחצים שהפעילה באשר להקצאת מגרש עבורו (סעיף 6 לכתב ההגנה מטעמה וסעיף 6 להודעה לצד שלישי) והנושא אף עלה בחקירות (עדות הנתבעת, עמ' 35, ש' 32 ואילך). אולם, התרשמתי כי מדובר בטענות שנזרקו בעלמא ולא היה בהן כדי להואיל להגעה להכרעה בתיק זה. שכן, גם אם מגרש זה לא היה מוקצה לטובתם בניית ביתם של התובעים, הוא היה ממילא מוקצה לטובת בניית ביתו שלו חבר האגודה אחר בנסיבות שתוארו בפרוטוקול ישיבת הוועד כאמור (מצוקת מגרשים).

בנוסף, כאמור, הנני מאמצת לענין זה את חוות דעתו של מאיוסט (עמוד 7) ולפיה לא ניתן לבנות את החניות במגרש של התובעים. על כן, גם ההחלטה של האגודה על מיקום החניות במגרש של הנתבעת נראית סבירה ושקולה.

בהקשר זה טענה הנתבעת בכתבי הטענות כי האגודה פעלה תוך פגיעה בשוויון. אולם, טענות אלו הועלו בעלמא, ללא שום פרמטרים המאפשרים לבחון את הטענה. למעלה מן הנדרש אציין, כי התרשמתי מהחומר שהוצג בפני כי אף אם הייתה מפרטת הנתבעת טענתה זו הייתה מתקשה להוכיחה, ולענין זה אתיחס לשתי סוגיות בולטות שעלו מהראיות. ראשית, אין מחלוקת שהאגודה מימנה את בניית ביתה של הנתבעת, למעט התוספת שביקשה (סעיף 3 לתצהיר הנתבעת; סעיף 25 לתצהיר התובע; עדות הנתבעת, עמ' 44, ש' 4-5), להבדיל מבניית ביתם של התובעים שמומן מכספם (פסקה אחרונה לסעיף 11 לתצהיר התובע שלא נסתרה). שנית, אין מחלוקת ששלושת המגרשים הרלבנטיים, בהם נמצא המגרש של הנתבעת, פוצלו ל-6 מגרשים ועליהם חלה אותה תוכנית בינוי עליה הנתבעת מלינה. אם לא די בכך, מחומר הראיות כאמור עולה, כי גם במגרש השכן החזיתי הוגשה בקשה להיתר בניה ובו שורטטו 4 חניות.

הנתבעת טענה עוד בהקשר זה להפרה של הוראה בתקנון האגודה הנוגעת להוצאת "חבר מביתו" (סעיף 56(א)(2) לתקנון). לא מצאתי כי יש בבניית החניות בתחום מגרשה של הנתבעת משום מניעת מגורים של הנתבעת בביתה, כך שלהבנת הסיטואציה נשוא תיק זה כלל לא חוסה תחת סעיף זה לתקנון. מה גם שבפועל, במקרה זה האגודה הותירה לצדדים, עת נתגלעה המחלוקת, לפתור זאת ביניהם. משמע – האגודה נמנעה מטעמיה לעשות כל פעולה אקטיבית מצדה. מטעם זה, גם לא ראיתי ממש בטענת הנתבעת שהאגודה פעלה בחוסר תום לב עת הגיעה לפשרה עם האגודה במסגרתה הסכימה לכבד כל החלטה שתנתן (במגבלות המצוינות בהסכם הפשרה).

בהתאם לאמור, נדחות טענות הנתבעת המופנות כלפי האגודה ולפיהן היא פעלה כביכול בניגוד למצגים ו/או הבטחות שנתנה לנתבעת, בניגוד להחלטות כלשהן שלה או בניגוד לתקנון האגודה.

אציין בהקשר זה, כי בסיכומי הנתבעת מצוטטות הוראות תקנון האגודה (סעיף 2, עמוד 3), מבלי שברור בחלק מהמקרים מהן ההפרות הנטענות הנגזרות מהן.

בשולי הענין, אבקש לציין כי מצאתי כי היה זה מיותר לצייר את האגודה באופן בה צוירה על-ידי הנתבעת (למשל: סעיף 8.3 סיפא, בעמוד 13, לסיכומי הנתבעת; סעיף 12.2 לסיכומי התשובה של הנתבעת).

### **טענת הנתבעת על העדר ידיעתה בדבר מיקום החניות על מגרשה**

לנוכח העובדה שהחניות מופיעות בהיתרי הבניה שהוכנו בהתאם לתוכניות החלות כאמור, מצאתי כי אף אם הטענה להעדר ידיעה הייתה מוכחת לא היה בכך להשפיע על הכרעתי כי היה על הנתבעת לפעול בהתאם להיתרי הבניה ולאפשר את בניית החניות.

בנסיבות אלו, בהן קבעתי שאף אם הטענה להעדר ידיעה הייתה מוכחת לא היה בכך להשפיע על הכרעתי, לא מצאתי מקום להכריע בשאלה אם החזקה לפיה הנתבעת מכירה את התוכנית, לאור מעמדה כחיקוק, חלה בענייננו (סעיף 53 לסיכומי הנתבעת). אף שאסייג ואציין כי במקרה זה לאור העובדה שהתוכנית לא המאושרת לא אותרה, ספק אם חזקה זו חלה בקשר לתוכנית, וספק עוד יותר הוא אם היא חלה בקשר לתוכנית הבינוי (ראה סעיף 13.5, עמוד 13, לסיכומי הנתבעת).

כך גם, בנסיבות אלו, בהן קבעתי שאף אם הטענה להעדר ידיעה הייתה מוכחת לא היה בכך להשפיע על הכרעתי, לא מצאתי מקום להכריע בשאלה אם היה על האוגדה לעדכן אותה כ-"בת רשות" בדבר הגשה או אישור של תוכנית הבינוי (סעיף 1, בעמוד 5, לסיכומי הנתבעת).

עם זאת, ולמעלה מן הנדרש אבקש להביא את התרשמותי לפיה הנתבעת לכל הפחות הייתה אמורה לדעת על מיקום החניות, עת הופיעו בבקשה המאוחרת להיתר. התרשמתי כי הנתבעת הייתה מעורה עד מאוד בבניית ביתה – הן בשלב התכנון והן בשלב הבנייה, וזאת כעולה מעדותה שלה עצמה (עדות הנתבעת, עמ' 24, ש' 24-4; עמ' 35, ש' 16-14; עמ' 50, ש' 23 ואילך), ומעדותו של נציג האגודה (סעיף 25 לתצהיר לייב).

הנתבעת נסתה לסתור את עדותו של נציג העמותה באשר לשיחות שקיימו בענין (עדות לייב, עמ' 58, ש' 1-32), אולם נראה שלכל היותר עדותו נסתרה באשר למועד בו התקיימו ביניהם שיחות בענין זה ואין מחלוקת שהם שוחחו בענין אף לגרסתה (עדות הנתבעת, עמ' 45, ש' 6-5). מה גם שבהקשר זה, הנתבעת העידה ש- "אמרו שעושים כביש עוקף בפירוש ויהיו שם חניות לבתים (עדות הנתבעת, עמ' 45, ש' 2-1). מבלי להכריע באמיתות טענה זו, ברור מאמירות אלו כי הנתבעת לכל הפחות ידעה על הצורך למצוא פתרון לחניות התובעים ולא עשתה דבר גם כאשר הושלמה בניית ביתם ולא נסלל אותו כביש שהיה אמור להביא לפתרון סוגיית החניות.

אין גם מחלוקת שהנתבעת ידעה על כך שהבקשה הראשונה להיתר בניה לא אושרה "הואיל והבקשה טעונה שינויים..." לדבריה (סעיף 12.5 לתצהירה ונספח "יד").

אין גם מחלוקת שלאחר הגשת הבקשה הראשונה להיתר בניה לכל הפחות הופסקה הבניה וייתכן שאף נהרס חלק מהמבנה (ראה מכתבה האמור של מולכו, נספח 19 לתצהיר התובע; סעיף 12.4 לתצהיר הנתבעת) וחלפה כשנה עד מועד הגשת הבקשה המאוחרת להיתר. אף בשל שכך, ולאור העובדה שהנתבעת העידה על מעורבותה בבניה, סביר להניח שהנתבעת ידעה על תוכנה של הבקשה המאוחרת להיתר.

נוסף על האמור, אין מחלוקת כי הנתבעת הייתה מלווה באשת מקצוע, האדריכלית מירב מולכו (האדריכלית מטעם האגודה שאת שירותיה שכרה הנתבעת גם כן; להלן: "מולכו"), עליה התרשמתי כי הנתבעת סמכה, ואשר חזקה שהסבירה לה את השינויים שנערכו בבקשה המאוחרת להיתר. גם הטענה כאילו לא ידעה הנתבעת על החלפת האדריכלית אין בה כדי לשנות לענין זה שכן התרשמתי ממכתבה של מולכו מיום 4 במארס 2002 (נספח 19 לתצהיר התובע) כי היא הייתה מעורבת בתיקון שנדרש בבקשה להיתר הראשונה. לא נעלם מעיני כי הנתבעת בחרה שלא להזמין לעדות את מולכו, אשר הוזכרה על-ידה רבות במהלך ניהול הבוררות (לענין זה ראה את הפסיקה המוזכרת בסעיף 47 לסיכומי התובעים).

### **טענות מקדמיות**

אבקש להתייחס להלן לטענות מקדמיות שעלו על-ידי הנתבעת ועל-ידי האגודה.

**טענת הנתבעת להעדר יריבות בין התובעת לבין הנתבעת** – טענה זו הועלתה על-ידי הנתבעת בבקשה "בקשה למחיקה/דחייה על הסף" מיום 23 ביוני 2020, ואשר ניתנה בה על-ידי החלטה ביום 22 ביולי 2020 (להלן: "הבקשה לסילוק" ו-"החלטה בבקשה לסילוק", בהתאמה). באותה החלטה מנומקת הכרעתי כי לא מצאתי בסיס לטענה להעדר יריבות בהקשר זה ואין לי אלא לדחותה. אציין עוד כי אף האגודה – ששאלת החברות בה היא הבסיס לטענת העדר היריבות – לא התנגדה, בשלב כלשהו, להשתתפותה של התובעת בהליך. במהלך ניהול התיק לא הובאו בפני טיעונים או נתונים חדשים כלשהם אשר יש בהם כדי לשנות מאותה הכרעה, ומשכך אני שבה ודוחה את הטענה להעדר יריבות ומפנה בהקשר זה לנימוקים שהובאו בהחלטה בבקשה לסילוק.

**טענת הנתבעת להתיישנות התביעה** – גם טענה זו הועלתה על-ידי הנתבעת בבקשה לסילוק וניתנה בה החלטה. באותה החלטה מנומקת הכרעתי כי לא מצאתי בסיס לטענה להעדר התיישנות כטענת סף ואין לי אלא לדחותה. במהלך ניהול התיק לא הובאו בפני טיעונים או נתונים חדשים כלשהם אשר יש בהם כדי לשנות מאותה הכרעה, ומשכך אני שבה ודוחה את הטענה להתיישנות ומפנה בהקשר זה לנימוקים שהובאו בהחלטה בבקשה לסילוק.

**טענת האגודה שההודעה נגדה הוגשה בניגוד לתקנות סדר הדין** – לא מצאתי מקום להדרש לטענה מקדמית זו שעה שטענות הנתבעת נדחו לגופן.

**טענת האגודה שעל ההודעה נגדה להידחות מחמת התישנות, ולחלופין שיהוי** – לא מצאתי מקום להדרש לטענה מקדמית זו שעה שטענות הנתבעת נדחו לגופן. עם זאת, אציין כי לא נעלם מעיני כי על פניו חלק מטענות הנתבעת כלפי האגודה (כמו ההחלטה על פיצול המגרשים) נוגעות להחלטות שהתקבלו לפני שנים רבות.

**טענת האגודה שהנתבעת אינה יכולה לתקוף בהודעה נגדה החלטות של גורמי התכנון** – כאמור לעיל, הנני מקבלת את טענת האגודה לפיה הליך זה אינו המקום לתקיפת החלטות גורמי התכנון, כפי שציינתי לעיל.

### בשולי הפסק

אבקש להתייחס בשולי הפסק למשך הזמן שלקח לברר את הסכסוך אף שענין זה לא הועלה על-ידי הצדדים בסיכומיהם. תיק זה הועבר לידי במאי 2020. לצערי, חרף הניסיון להכריע בו בסד זמנים קצר ובמסגרת המועד הקבוע בתקנה 18 לתקנות, הדבר לא הסתייע. בין היתר מהטעמים הבאים: הוגשה בקשה מקדמית שנדרשתי להכריע בה; נשלחה הודעה לצד שלישי; הוגשו בקשות למחיקת תצהיר, גילוי מסמכים ועיון מסמכים; הוגשו בקשות בקשר לאורך התצהירים; ובעיקר הוגשו בקשות רבות להארכת מועד ולדחיית דיון (בין היתר בשל עניינים בריאותיים של הנתבעת).

מצאתי מקום ליתן גם התייחסות נפרדת להתנהלותה הדיונית של הנתבעת. הנתבעת העלתה לאורך ניהול התיק טענות מן הגורן ומן היקב, אשר הועלו בדעיבד אף שהמועד הנכון להעלותן היה לפני שנים רבות (למשל הטענה לכך שלא יבנו מאחורי ביתה), וכאשר מרבית הטענות אף היו מוכחות לא היה בהן כדי לשנות את העובדה שהחניות משורטטות בתחום מגרשה בהיתר הבניה שלה עצמה. אם לא די בכך, בחלק מהמקרים הוצגו הדברים על-ידי הנתבעת באופן מטעה (למשל בכל הנוגע לנספח "ג" לתצהירה, כפי שפורט לעיל). מצאתי גם כי חוות דעתו של המומחה מטעמה, גאוטה, הייתה לא מקצועית ולא מהימנה. לצד זה, חוות דעתו ועדותו הצריכה מהצדדים להדרש לטענות ולהוראות דין שכלל לא היו רלבנטיות לענייננו. לבסוף, לא מצאתי ולו נושא אחד בו יכולתי להסתמך על חוות דעתו. בנוסף, התרשמתי כי הנתבעת (לרבות המומחה מטעמה) כלל לא טרחו לפנות לועדה – דבר אשר סביר להניח היה מצמצם את המחלוקת, ולכל הפחות מייעל את ההליכים המשפטיים.

בנוסף, לא נעלם מעיני שהנתבעת לא שילמה את ההוצאות שפסקתי במסגרת ההחלטה בבקשה לגילוי מסמכים, מהטעמים המפורטים בה. תחילה טענה הנתבעת כי כלל לא ידעה על כך, אולם לאחר מכן אישרה כי גם אם הייתה יודעת לא הייתה משלמת (עדות הנתבעת, עמ' 40, ש' 14-3).

באשר להתנהלותה של הנתבעת טרום הבוררות, ואף זאת אציין בשולי הפסק, התרשמתי שהנתבעת פעלה בחוסר תום לב עת ביצעה נטיעה של עץ או עצי זית בדיוק באזור בו אמורות לקום החניות, וזאת לאחר שנתגלעה המחלוקת (נספח 12 לתצהיר התובע, שלא נסתר).

לאור תרומתה של הנתבעת להתמשכות ההליכים ומורכבותם מעבר לנדרש, מצאתי נכון לעשות צו להוצאות נגד הנתבעת כפי שיפורט בסעיף 4 להלן. באשר לשקלול סכום ההוצאות – לנוכח העובדה שהתובעים והאגודה לא הציגו את העלויות הראליות של ניהול ההליך (למעט אמירה בענין זה בסעיף 83 לסיכומי התובעים שלא פורטה) ההוצאות שנפסקו נקבעו על בסיס העלויות שידוע לי שהצדדים נשאו במהלך ניהול ההליך בפני ובהתאמה לתקנה 13 לתקנות, כאשר ברור שלצדדים נגרמו הוצאות גבוהות מאלו. לא נשתכח כי אף לא עשיתי צו להוצאות בהחלטה בבקשה לסילוק, אף שצינתי שהועלו בה טיעונים ללא ביסוס ראוי.

מנגד, בשקלול סכום ההוצאות גם הבאתי בחשבון שהתובעים המתינו עם הפניה לאגודה ולנתבעת למועד בו פנתה אליהם הועדה, וייתכן שפניה מוקדמת יותר במהלך הבניה הייתה מקטינה את ההוצאות. מסיבה זו גם לא הכרתי ברכיב של עגמת הנפש בתביעתם הכספית.

## סוף דבר

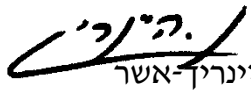
בהתאם לכל האמור לעיל, הנני מורה כדלקמן:

1. על הנתבעת לאפשר לתובעים לבנות על מגרשה את החניות בהתאם לתוכנית הבינוי והיתר הבניה שלהם. על הנתבעת לפנות על חשבונה את האזור הרלבנטי במגרשה תוך 30 ימים מהיום.
2. ככל שיהיה צורך בהעתקת מערכת הזנת המים ועמוד החשמל, שנוספו ברבות השנים לצד מגרשה של הנתבעת כמתואר לעיל, על האגודה לטפל בכך על חשבונה, בתוך 45 ימים מהמועד בו יודיעו לה על כך התובעים.
- סעד זה ניתן אף שלא התבקש מפורשות, בהתאם לסמכותי ליתן סעד הנראה לי צודק בנסיבות הענין (ראו לעניין זה ע"א 69/98 נהאד מחמד אסעד מחאג'נה נ' לביבה מחאג'נה (פורסם בנבו, 8.6.05). לאור האמור, במקרה זה, אך הגיוני שהאגודה אשר התקינה את אותן מערכות גם תטפל בהעתקה שלהן, ככל שידרש.
3. על הנתבעת לשלם לתובעים את סכום התביעה (למעט רכיב עוגמת הנפש) בסך 8,700 ש"ח, תוך 45 ימים מהיום.

4. על הנתבעת לשאת בהוצאות התובעים והאגודה, בסך 30,000 ש"ח לכל אחד מהם, אשר ישולמו ב- 10 תשלומים שווים (ללא ריבית והצמדה), שהראשון שבהם ישולם תוך 45 ימים מהיום.

אשר על כן, התביעה מתקבלת כמעט במלואה (למעט רכיב אחד בתביעה הכספית כאמור) והודעת הצד השלישי נדחית כמעט במלואה (למעט ההסתייגות בהתאם לסעיף 2 לעיל).

הצדדים רשאים להשיג על פסק הבוררות תוך 10 ימים ממועד זה, בפני רשם האגודות השיתופיות.



נורית היינריך-אשר  
עורכת דין – בוררת

תאריך: 31 באוגוסט 2022