



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 2914-11-25 קלייזרמן ואח' נ' לוסין ואח'

לפני כבוד השופט סארי ג'יוסי

המבקשים  
1. יואב לוסין  
2. אפרת בן זאב  
ע"י ב"כ עו"ד ד. מקליס

נגד

המשיבים  
1. עודד קלייזרמן  
2. יהודית קלייזרמן  
ע"י ב"כ עו"ד ה. לפידות ואת'

### החלטה

- 1 בקשה למתן סעדים זמניים, ביניהם צו עשה, שהגישו הנתבעים/התובעים שכנגד, בגדרה  
2 עתרו ל- :  
3 א. צו מניעה האוסר ביצוע כל דיספוזיציה או פעלה המשנה את מצב רישום הזכויות  
4 בנחלה 26 מושא הסכם המכר שנערך בינם לבין המשיבים.  
5 ב. צו המאפשר המשך קידום תכנון ובנייה של הנחלה כדי להכשיר את החריגות  
6 והמבנים שהקימו המשיבים על הנחלה, וכן לחייבם לחתום על מסמכים שונים  
7 ולאפשר אותה הכשרת זכויות לרבות פנייה לרמ"י לרכישה או היוון זכויות תוך  
8 חיובם בשיתוף פעולה.  
9 ג. כי כנגד הפקדת 2,000,000 ₪ בנאמנות בקופת בית משפט או בדרך אחרת, **תימסר**  
10 **החזקה** בנחלה למבקשים.  
11 ד. ליתן כל סעד נכון ראוי וצודק בנסיבות העניין.  
12  
13 2. הבקשה נתמכת במסמכים שונים ובעיקר בתצהירי המבקשים, תצהיר גב' מיטל נחמיאס -  
14 מתכנתת ומומחית לרישוי, וכן תצהיר עו"ד שחר חסן אשר על פי הנטען, כך גם בתצהירו,  
15 ייצג את המבקשים - הרוכשים כעו"ד בעסקת המכר אל מול המשיבים אשר יוצגו ע"י עו"ד  
16 דה לנגה.  
17  
18 3. המשיבים הם התובעים/הנתבעים שכנגד בהליך העיקרי התנגדו לבקשה במסגרת תשובה  
19 שהגישו אליה צירפו תצהיר המשיב 1 - מר עודד קלייזרמן.  
20 4. במהלך הדיון שהתקיים בפני ויתרו המשיבים על חקירת מצהירי המבקשים. מנגד נחקר  
21 המשיב על תצהירו, לא היה בה כדי להוסיף, ובהמשך סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל  
22 פה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 2914-11-25 קליידרמן ואח' נ' לוסין ואח'

- 1 .5 אתעכב תחילה ובקצרה על הרקע להגשת הבקשה לסעד זמני ועל טענות הצדדים בהליך  
2 העיקרי:  
3  
4 בין הצדדים נערך ביום 8.3.22 הסכם מכר של נחלה מס' 26, חלקה 29 בגוש 10147 במושב  
5 גבעת עדה (להלן: "הנחלה"), בגדרו מכרו המשיבים למבקשים את הנחלה תמוכת סכום  
6 בסך של 9,000,000 ש"ח, וזאת בכפוף לתנאים כאמור בהסכם המכר.  
7  
8 הצדדים חלוקים ביניהם בשאלה מי הפר את החוזה, כאשר מועלות טענות מכאן ומכאן,  
9 עת המשיבים הגישו ראשונים ביום 2.11.2025 תביעה לביטול ההסכם, ואילו המבקשים  
10 הגישו תביעה שכנגד בגדרה עתרו לאכיפתו.  
11 וביתר פירוט;  
12  
13 הסכם המכר מחזיק 27 עמודים, לא כולל נספחים, ועל כן אתמקד ובקצרה בעיקר תנאיו  
14 ובהמשך במחלוקות שנתגלו בין הצדדים, כעולה מכתבי הטענות.  
15  
16 כאמור, ההסכם נערך ביום 8.3.22, במסגרתו צוין כי קיימים עיקולים ושעבודים על  
17 הזכויות בנחלה, כעולה מאישור הזכויות ואשר יוסרו בהתאם להוראות ההסכם. עוד נקבע  
18 כי ההסכם אינו כולל חלק משטח א' של הנחלה בשטח של כ-420 מ"ר, עליו בנוי בית  
19 המגורים הקיים אשר יפוצל מן הנחלה ואינו תלוי בממכר, כאשר העלויות תתחלקנה בין  
20 המוכרים לקונים באופן כמפורט בהסכם.  
21  
22 ההסכם כולל הצהרות והתחייבויות שונות של שני הצדדים, כאשר בסעיף 5.28 נקבע כי  
23 ככל שהיקף הבניה ברמ"י יפחת לשטח הנחלה הרי שיקוזז סך התשלום האחרון ואשר תנאי  
24 לתשלומו יהיה אישור כי השטח המפוצל קוזז או לא קוזז וכי במידה וקוזז, יקוזז התשלום  
25 ובמידה ולא, הרי שלא יקוזז.  
26  
27 אשר לתמורה - נרשם בסעיף 6, כי "הינה תמורה נטו בסך של 9,000,000 ש"ח.... עבור הנחלה  
28 ללא החלק המפוצל".  
29  
30 נקבעו בהמשך המועדים לתשלום התמורה: תשלום ראשון בסך 1,000,000 ש"ח, סך של  
31 3,500,000 ש"ח תוך 60 יום מקבלת אישור ועדת הקבלה של האגודה, ובלבד שהומצא אישור  
32 זכויות נקי מכל חוב, סך של 2,500,000 ש"ח תוך 12 חודשים ממועד אישור ועדת הקבלה  
33 והאגודה, וסך אחרון של 2,000,000 ש"ח כנגד מסירת החזקה בפועל ולא יותר מ-48 חודשים  
34 מיום חתימת ההסכם, כאשר ס. 52.8 קובע: "מוסכם כי ככל והיקף הבנייה ברמ"י יפחת



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 25-11-2914 קליידרמן ואח' נ' לוסין ואח'

- 1 משטח החלקה, הרי שיקוזז סך התשלום האחרון ואשר תנאי לתשלומי יהיה אישור כי  
2 השטח המפוצל קוזז או לא קוזז במידה וקוזז יקוזז התשלום ובמידה ולא לא יקוזז".  
3  
4 עוד הוסכם כי מדובר ב"עסקת נטו" ועל המוכר לא תחול כל חובה כספית לכל רשות ומוסד  
5 בגין עסקת מכר זו, למעט חיובים בהם חב המוכר מפורשות בהתאם להסכם ועלויות  
6 הפיצול לרמ"י.  
7  
8 .6. כאמור, המשיבים עתרו לביטול החוזה בעקבות הפרות יסודיות מצד המבקשים, אשר  
9 התבטאו בין היתר בכל אלה:  
10  
11 א. בניגוד להוראת ס. 5.8 המבקשים לא הפקידו סך של 3 מיליון ₪ בחשבון נאמנות בסמוך  
12 לחתימת ההסכם;  
13 ב. בניגוד להוראת ס. 6.1.4 להסכם, המבקשים לא שילמו יתרת התמורה בסך 2 מיליון ₪  
14 והם מחזיקים בפרשנות שגויה לפיה בעקבות גריעה נטענת של זכויות בניה מהנחלה  
15 בעקבות גריעת המגרש עליו בנוי ביתם של המשיבים ופיצולו, יש לקזז מהתמורה את  
16 הסך של 2 מיליון ₪, בעוד שלטענת המשיבים הקיזוז ייעשה באופן יחסי לשיעור  
17 הגריעה מזכויות הבניה, וכי מדובר בגריעה מינימלית;  
18 ג. המבקשים תפסו חזקה בנחלה, בניגוד להוראות ההסכם, התגוררו, בנו בעצמם ואף  
19 הציבו מבנים ללא היתר ותוך שימוש חורג. על כן רמ"י רשמה הערה מפורשת באישור  
20 הזכויות בדבר שימוש שלא כדין וסירבה לקדם תכנית היוון ופיצול בנחלה;  
21 ד. בעקבות פעולות המבקשים נגרם עיכוב בהשלמת הוראות ההסכם ורמ"י לא אפשרה  
22 פיצול המגרש מהנחלה, כי המבקשים לא פעלו לטובת קידום הליכים ברמ"י, וכי בשל  
23 התנהלותם, מחדליהם והעיכוב מצידם ביצוע הפיצול עולה כיום עשרות מונים על  
24 המחיר אותו ידעו שישלמו, וכי על פי מדיניות רמ"י, לא ניתן להגיש מסמכים לפעולות  
25 הפיצול ללא הסרת חריגות הבניה שביצעו המבקשים.  
26  
27 .7. לעומתם, המבקשים אשר עתרו בתביעה שכנגד לאכיפת ההסכם, טענו:  
28 א. בהתאם להסכם המכר התמורה המוסכמת היא בסך נטו של 7 מיליון ₪ בתוספת 2  
29 מיליון ₪ שישולמו רק במידה ולא תהיה גריעה מזכויות הבניה בנחלה כתוצאה מגריעת  
30 השטח המפוצל;  
31 ב. בהתאם להסכמות הצדדים, המבקשים העבירו למשיבים סך של 7 מיליון ₪. התשלום  
32 האחרון על סך 2 מיליון ₪ הותנה בקבלת אישור רמ"י בדבר אי קיזוז זכויות בניה  
33 מהנחלה בגין השטח המפוצל, כאשר רמ"י ציינה בתשובה לפנייתם ובמסגרת התכתבות,



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 2914-11-25 קליידרמן ואח' נ' לוסין ואח'

- 1 כי הליך הפיצול מחייב גריעת זכויות בניה מהנחלה, בהיקף מינימלי של 160 מ"ר  
2 ומכאן יש לקזז מהתמורה הסך של 2 מיליון ₪;  
3 ג. המורכבים-המשיבים כלל לא פנו לרמ"י לקבל אישור המלמד אחרת;  
4 ד. כי חריגות הבניה ושימושים חורגים בנחלה הם באחריות המשיבים-המוכרים;  
5 ה. הסך של 3 מיליון ₪ שלא הועבר על פי המשיבים נועד לשם הבטחת תשלום המיסים  
6 ששולמו בפועל ע"י המבקשים, זאת לאחר שהעסקה דווחה  
7 ו. כי הוסכם בין הצדדים כי עד לסיום ההליכים מל רמ"י תינתן למבקשים רשות  
8 להתגורר בנחלה על דרך העמדת קרוואן טיולים על גגלים אותו פינו המבקשים עוד  
9 לפני שהוגשה התביעה.  
10  
11 8. עוד לטענת המבקשים הם החלו לשפץ את הדיר ולגדל בו בעלי חיים, ואף התחילו לגדל  
12 בנחלה כבשים ותרנגולות, וערכו הכנות למימוש הנחלה לשימוש חקלאי ולמגוריהם. עוד  
13 לטענתם, הם אף התקבלו כחברים באגודה השיתופית גבעת עדה ומשלמים מיסי אגודה  
14 וארנונה עבור בית אימון.  
15  
16 לטענת המבקשים, מעת שנתחוויר למשיבים כי יקוזז התשלום של 2 מיליון ₪, עקב הפחתת  
17 הזכויות, והתבררו הפרות הבניה שלהם, הם מנסים בכל דרך פסולה להפוך את היוצרות,  
18 להחזיק בידיהם כספי התמורה, אשר שולמו במלואם, ומנוע מהמבקשים לקבל לחזקתם  
19 את הנחלה.  
20  
21 9. אשר לבקשה לסעדים זמניים, טענו המבקשים כי הם באו לשרת את הסעד העיקרי, וכדי  
22 לנסות ולעצור את היקף הנזקים שגורמים וממשיכים לגרום המוכרים לרוכשים. עוד טענו  
23 כי מלבד הסכום האחרון שטרם הגיע זמנו, שילמו את כל התמורה ואף מעבר לכך שילמו  
24 את המיסים ושלל ההוצאות שקשורים למיסוי המוכרים ועלויות שונות במקומם וכן  
25 עלויות תכנון ופעילות להסדרת הפרות של נחלת המשיבים. עוד לטענתם, ביצוע פעולות  
26 להכשרת הנחלה, הסדרת ורכישת זכויות או היוון ברמ"י בוודאי שאינן גורמות לכל נזק  
27 למשיבים וימנעו יצירת עלויות כבדות העלולות להיווצר עקב שינוי השווי והחישוב על פי  
28 נוהלי רמ"י ועוד.  
29  
30 אשר לעיתוי הגשת הבשקה, נטען כי זה נכפה עליהם שכן מדובר על שמירה ואכיפה של  
31 הזכות לרישום ולקניין, כי אין להם מקום מגורים והם נאלצים לשאת בהוצאות כבדות,  
32 וכי הם נותרו בפני שוקת שבורה, הגיעו לשברון גדול, לאחר כל הסכומים האדירים בהם  
33 נשאו ושילמו, כאשר נותרו ללא כספם, ללא הנכס, ללא אפשרות לממן את התקדמותם וכי





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 2914-11-25 קליידרמן ואח' נ' לוסין ואח'

- 1 המשך המצב הקיים אך מגביר את הפסדיהם ונזקיהם, כאשר הם מציעים להקדים את  
2 התשלום האחרון, הגם שאין מקום לבצעו, ולהפקידו בקופת בית משפט עד להכרעה  
3 בתובענה.  
4  
5 עוד לטענת המבקשים, מרבית הסעדים הזמניים אינם משנים כל מצב, להוציא פעולות  
6 הסדרה ופניה לרמ"י.  
7  
8 10. מנגד, טענו המשיבים כי דין הבקשה על כל ראשיה להידחות, כי זו אינה עומדת במבחנים  
9 למתן סעד זמני, וכי מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובתם עת מדובר בסעד הזהה במהותו  
10 לסעד הסופי שנדרש בתובענה. לדידם, הסעד הראשון של מניעת דיספוזיציה מיותר,   
11 משנרשמה הערת משכון לטובת המבקשים, כעולה ממרשם רשם המשכונות. אשר לסעד  
12 השני זה לא נועד לשמור את המצב הקיים ולהקפיאו, בעוד שהסעד השלישי הוא לצו עשה  
13 – מסירת החזקה החופף בשלמותו לסעד העיקרי.  
14  
15 11. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בכתב ובעל-פה, קראתי את מלוא החומר שהונח לפני,   
16 אני מחליט לדחות את הבקשה במרביתה.  
17  
18 פרק ט"ו, לתקנות סדר הדין האזרחי, מסדיר את הדין באשר להכרעה בסוגית סעדים  
19 זמניים. תקנה 94 קובעת את מטרת הסעד, בזו הלשון:  
20 **"מטרת הסעד הזמני היא להבטיח זכות לכאורה במהלך ההליך המשפטי ואת**  
21 **קיומו התקין והיעיל של ההליך או את ביצועו הראוי של פסק הדין".**  
22  
23 בהמשך, קובעת תקנה 95(ב):  
24 **"הוגשה בקשה למתן סעד זמני במסגרת תביעה, רשאי בית המשפט לתת את**  
25 **הסעד המבוקש, אם שוכנע, על בסיס ראיות מספקות לכאורה בקיומה של עילת**  
26 **תביעה, בקיום התנאים למתן הסעד כאמור בפרק זה ובנחיצות הסעד הזמני**  
27 **לצורך הגשמת המטרה".**  
28  
29 ובהמשך, בתקנה 95(ד) נקבע כך:  
30 **"בהחלטתו אם לתת סעד זמני וכן בקביעת סוג הסעד, היקפו ותנאיו, ישקול בית**  
31 **המשפט, בין השאר, את השיקולים האלה:**



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 2914-11-25 קליידרמן ואח' נ' לוסין ואח'

1 (1) הנזק שעלול להיגרם למבקש אם לא יינתן הסעד הזמני לעומת הנזק שעלול  
2 להיגרם למשיב אם יינתן הסעד הזמני, וכן נזק העלול להיגרם לאדם אחר או  
3 לעניין ציבורי;

4 (2) אם אין סעד אחר שפגיעתו במשיב קלה יותר, המשיג את התכלית שלשמה  
5 נועד הסעד הזמני;

6 (3) תום לבם של בעלי הדין, הן בקשר לגוף העניין והן בקשר להגשת התביעה  
7 ובקשת הסעד הזמני, והאם המבקש לא השתהה יתר על המידה בנסיבות העניין  
8 בהגשת כתב התביעה או בהגשת הבקשה לסעד הזמני".

9  
10 אפנה לדבריו של כב' השופט ד. מינץ ב-רע"א 5234/17 סובחיה עלי נ' עיזבון המנוח יוסף  
11 עלי (15.10.2017) (להלן: "עניין סובחיה"), פסקה 21:

12  
13 "כידוע, ההחלטה האם לתת צו מניעה זמני אם לאו הינה תולדה של איזון  
14 בין שני שיקולים עיקריים: האחד, האם הציג מבקש הסעד ראיות  
15 מהימנות לכאורה לביסוס תביעתו, ולעניין זה די בכך שהוכח כי התביעה  
16 אינה טורדנית וקיימת שאלה רצינית הצריכה ליבון; והשני, האם שכנע  
17 המבקש כי מאזן הנוחות נוטה לטובתו, כך שהנזק שייגרם לו במקרה שלא  
18 יינתן הסעד המבוקש מאפיל על הנזק שייגרם לצד שכנגד ככל שיינתן  
19 הסעד (תקנה 362 לתקנות; רע"א 1379/16 נופי נ' נופי [פורסם בנבו]  
20 (3.4.2016); רע"א 2905/15 שוורץ נ' ציביון [פורסם בנבו] (3.6.2015); רע"א  
21 5841/11 אקסלרוד נ' בנק המזרחי [פורסם בנבו] (20.9.2011)). בין שני  
22 תנאים אלה מתקיים יחס תחלופה של מעין "מקבילית כוחות", כך שככל  
23 שגדל משקלו של אחד התנאים ניתן להפחית בהתאם בדרישת משקלו של  
24 האחר (רע"א 5982/14 יהודה נ' חוגי [פורסם בנבו] (27.11.2014); רע"א  
25 *Alleyne Properties נ' Green Park International Inc. 191/14*  
26 *Limited* [פורסם בנבו] (31.3.2014)). לצד שיקולים אלה יובאו בחשבון גם  
27 שיקולי צדק ויושר כגון תום לבו של התובע וכיוצא בזאת (רע"א 3127/16  
28 עובדיה נ' אורי [פורסם בנבו] (1.6.2016)).

29  
30 12. סבור אני, כי בענייננו המבקשים אינם עומדים בגדרי כל אחד מן התנאים שנקבעו בתקנות  
31 האמורות ובעיקר, היות הסעדים המבוקשים, זהים לסעד העיקרי שנתבקש בתובענה, והם  
32 לצו עשה, כאשר על בית משפט לנקוט משנה זהירות טרם מורה הוא על מתן צו עשה זמני,  
33 בפרט כזה המשנה מצב קיים, זאת להבדיל מסעד זמני שנועד כדי לשמור על מצב קיים.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 2914-11-25 קליידרמן ואח' נ' לוסין ואח'

1 סעד מסוג זה יינתן במקרים חריגים ביותר עת נדרשת התערבות בית משפט על מנת למנוע  
2 תוצאה קשה ביותר שעה שהעדר התערבות תגרום למבקש הסעד נזק משמעותי שאינו בר  
3 פיצוי.

4  
5 עוד נפסק, כי לדברים האמורים משנה תוקף כאשר מדובר בסעד זמני החופף לסעד העיקרי  
6 שהתבקש בתביעה (רע"א 6252/23 נאות אט יזום ובנייה בע"מ נ' אליהו גאון ואח'  
7 ((7.12.23)) בדומה למקרה שלפנינו, שהרי כאמור המבקשים עתרו בגדרי תביעתם לאכיפת  
8 ההסכם וקבלת החזקה בנחלה.

9  
10 בנוסף יש לזכור כי שיהוי בהגשת בקשה לסעד זמני מהווה טעם לדחיית הבקשה וקשה  
11 במקרה שלנו להתעלם מאותו שיהוי משמעותי, הנמדד לכל המאוחר מספטמבר 2024-  
12 המועד בו פנה עו"ד שחר חסאן בשם מרשיו המבקשים אל המשיבים בכתב (מכתב מיום  
13 22.09.2024), בו הודיע כי המבקשים שילמו מלוא התמורה ומבקשים לקבל לחזקתם את  
14 הנחלה, שעה שבאותו מועד כבר נתגלעה מחלוקת ביניהם ביחס לתשלום האחרון של 2  
15 מיליון ₪ ולפרשנות ס' 5.28 להסכם.

16  
17 יתר על כן, גם בגדרי אותו מכתב התריעו המבקשים על כך שהמשיבים לא נקטו "כל הליך  
18 על מנת לקדם את העסקה, השארת חריגות בנייה בנחלה ולא פנית...". מכאן מדובר בשיהוי  
19 משמעותי, גם אם נמדד ממועד מאוחר יותר, עת הוגשה התביעה הראשונה ע"י המשיבים,  
20 אשר נמחקה בהמשך. שיהוי זה שומט את הקרקע מתחת לטיעון בדבר היות הסעד דחוף  
21 וחיוני.

22  
23 13. ומעל לכל, הנזק שעלול להיגרם למבקשים הינו כספי, כשם שציינו בבקשתם, והוא בר  
24 פיצוי.

25  
26 14. אמנם אין חולק כי המבקשים שילמו עד כה 7 מיליון ₪ (מלוא סכום התמורה על פי  
27 המבקשים ומעל ל-75% מהתמורה על פי המשיבים) וקשה להתעלם מעובדה זו על  
28 השלכותיה. כך גם קשה להתעלם מנכונות המבקשים להפקיד הסך של 2 מיליון ₪ בקופת  
29 בית משפט כאשר התשלום של סכום זה חל בימים אלה (לכל המאוחר 48 חודשים מחתימת  
30 ההסכם). הדברים אמורים בהתעלם מהטענה לפיה היה עליהם להפקיד בנאמנות סך של 3  
31 מיליון ₪ להבטחת תשלום מיסים, עת הראיות שהוצגו עד כה מלמדות לכאורה כי דרישה  
32 זו כמעט התייתרה, זאת לצד טענות נוספות הדדיות בעניין היתרים וכיו"ב. מכאן מן הראוי  
33 להתמקד במחלוקת המרכזית אשר סבה סביב התשלום של 2 מיליון ופרשנות ס' 5.28  
34 להסכם.





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 2914-11-25 קליידרמן ואח' נ' לוסין ואח'

1

2 אלא שאין באמור כדי להצדיק מתן סעד של תפיסת חזקה בנחלה או קידום תכניות בניה  
3 והיתרים, המשנים את המצב הקיים, לאחר שהמבקשים פונו מהנחלה, ועדין מלוא  
4 הטעמים שמניתי לעיל לצד ההלכה הנוהגת בעניין צוי עשה הזהים לסעד העיקרי, מטים  
5 את כפות המאזניים לטובת דחית הבקשה לסעדים אלה.

6

7 לצד זאת, אף שנראה כי יש במשכון שנרשם כדי להבטיח כי לא תתבצע כל דיספוזיציה  
8 בנחלה, מצאתי להיעתר לסעד זה במלואו, בהיותו מקפיא את המצב הקיים.

9

10 אי לכך, ניתן בזאת צו מניעה האוסר ביצוע כל דיספוזיציה ו/או פעולה המשנה את מצב  
11 רישום הזכויות בנחלה, לרבות מכירתה. לא מצאתי להתנות הצו בערובה, נוכח הסכומים  
12 ששולמו עד כה ע"י המבקשים, העומדים גם כיום, למצער בחלקם, לרשות המשיבים.

13

14 15. כל צד ישא בהוצאותיו.

15

16 16. בנסיבות העניין ראיתי להועיד מועד קרוב לישיבת קדם משפט ביום 31.03.2026 בשעה  
17 10:30, ולשמיעת הוכחות ביום 16.06.2026 בשעה 10:00 עד 15:00.

18

19 ניתנה היום, כ"ג אדר תשפ"ו, 12 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.

20

סארי גיוסי, שופט

21  
22

