



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

לפני כב' השופטת תמר בר-אשר צבן

התובעות

1. עיריית ירושלים
2. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים

נגד

הנתבעים

1. "שורש" מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ
2. אפרים אלה
3. שלמה אלה
4. ברוך אלה
5. כדורי אלה
6. רחמים אלה
7. כרמי אלה
8. בריכת ירושלים בע"מ

באי-כוח התובעות: עו"ד יוסי חביליו, היועץ המשפטי לעיריית ירושלים
עו"ד שירין ברגותי-מלחם, עו"ד עמיר שקד

באי-כוח הנתבעים: עו"ד יצחק ננר, עו"ד טלי שפרבר, עו"ד דניאל אברבנאל, עו"ד גיא פורר

פסק דין

1
2 בריכת ירושלים נבנתה ברחוב עמק רפאים שבירושלים בסוף שנות החמישים של המאה הקודמת.
3 השאלה נושא פסק-דין זה היא, אם תמשיך הבריכה לפעול, או שמא, בחלוף למעלה מיובל מאז
4 שנבנתה, תיסגר הבריכה.
5

א. ההסדר הדיוני

6
7
8 2. ביום 21.9.2010 הוגשה תביעת התובעות – עיריית ירושלים והועדה המקומית לתכנון
9 ולבניה, ירושלים – שבה עתרו הן לקבלת צו עשה, המורה לנתבעים להמשיך ולהפעיל את בריכת
10 ירושלים במתכונתה הנוכחית, במשך כל השנה, בהתאם להסכם שנחתם עם הנתבעים לפני
11 כשלושים שנה.
12

13 בד בבד עם הגשת התביעה, הוגשה בקשה למתן סעד זמני, אשר יורה לנתבעים להימנע מסגירת
14 הבריכה, וכן יורה להם להמשיך ולהפעילה במתכונת הפעלתה הנוכחית, עד מתן פסק-דין בתובענה
15 העיקרית.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1
2 הבקשה נתמכה בתצהירים מטעם מר קובי כחלון, סגן ראש עיריית ירושלים ויו"ר ועדת המשנה
3 המקומית לתכנון ולבניה בירושלים, מר יוסף פפה אללו, יו"ר האופוזיציה וחבר מועצת עיריית
4 ירושלים זה שנים רבות, ומר שייקה אל-עמי, מנהל המנהל הקהילתי "גינות העיר". סמוך לדיון
5 שהתקיים בבקשה, הגישו התובעות תצהיר נוסף, מטעם הגב' ענת הופמן, שכינה בתפקיד חברת
6 מועצת עיריית ירושלים בין השנים 1989-2002.

7
8 ביום 26.9.2010 (מועד העברת הבקשה אליי) ניתן על-ידי סעד ארעי כפי שהתבקש. הנתבעים
9 התבקשו להגיב לבקשה, ותגובתם, שלפיה הם מתנגדים למתן הסעד הזמני שהתבקש, הוגשה ביום
10 11.10.2010. לתגובה זו צורף תצהירו של מר רם בראל, חבר מושב שורש ומנהל במושב ובחברות
11 בנות של המושב.

12
13 3. דיון במעמד הצדדים התקיים ביום 12.10.2010. לאחר שמיעת עיקרי טענותיהם, הגיעו
14 הצדדים להסדר דיוני, שנוסח כך:

15
16 "בשלב זה של הדיון ובהמלצת בית המשפט, הגענו להסדר דיוני כלהלן:

17 1. הבריכה תישאר פתוחה לרחצה פעילה עד יום 12.12.2010, באותה מתכונת
18 שבה פעלה עד כה, אלא אם כן עוד קודם למועד זה יינתן פסק הדין בתיק
19 העיקרי שייקבע אחרת.

20 2. מוסכם על הצדדים שהמצהירים מטעמם לא ייחקרו על תצהיריהם, ולא
21 יוגשו תצהירים נוספים.

22 3. הצדדים יגישו סיכומים בכתב בתיק העיקרי, ופסק הדין יינתן על סמך כל
23 החומר המצוי בתיק בית המשפט.

24 4. אם מסיבה כלשהי, לא ייקבע מועד למתן פסק-דין עד יום 10.12.2010,
25 תישלח לצדדים הודעה עד יום 1.12.2010 וגם אם לא תישלח כאמור, הם
26 יהיו רשאים להגיש כל בקשה שימצאו לנכון".

27
28 בהחלטה שניתנה בתום דיון זה, אומץ ההסדר הדיוני ונקבעו המועדים להגשת סיכומי טענות
29 הצדדים. בהתאם למועדים שנקבעו, הגישו התובעות את סיכומי טענותיהם ביום 26.10.2010,
30 הנתבעים הגישו את סיכומי טענותיהם ביום 9.11.2010, והנתבעות השיבו ביום 16.11.2010.

31
32 **ב. רקע עובדתי**

33
34 4. הנתבעים 1-8 הם בעלי הזכויות במקרקעין ששטחם כשמונה דונם ברחוב עמק רפאים
35 בירושלים (חלקות 72 ו-73 בגוש 30003 (חלק מחלקות ישנות 22, 49 ו-56)) (נסחי הרישום מלשכת



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 רישום המקרקעין סומנו א'ה' במסמכי התובעות). על חלק ממקרקעין אלו נבנתה בשנת 1958, לפני
2 למעלה מחמישים שנה, בריכת ירושלים (בריכת השחייה האולימפית היחידה בירושלים, שאורכה 50
3 מטר ורוחבה 25 מטר). הבריכה נבנתה על-ידי הנתבעים (או חלקם) והם שהפעילו אותה במשך כל
4 השנים.

5
6 על-פי תוכנית המתאר לירושלים 62 (שאושרה בשנת 1959), יועדו המקרקעין בשלמותם לשטח פרטי
7 פתוח.

8
9 במהלך השנים נחתמו בין הצדדים שני הסכמים בעניין הפעלתה של בריכת ירושלים ובנוסף לתוכנית
10 62, אושרו שתי תוכניות מתאר (תב"ע), החלות על המקרקעין שבהם נבנתה. הסכמים ותוכניות אלו
11 עומדים במוקד המחלוקת שבין הצדדים. תחילה נביא את עיקריהם.

הסכם 1980

12
13
14
15 5. בשלהי שנות השבעים, פנו הנתבעים אל התובעות ביוזמה לשינוי ייעוד המקרקעין משטח
16 פרטי פתוח לשטח למסחר ולמגורים. בין הצדדים התנהל משא ומתן, שבסופו נחתם ביום 15.6.1980
17 הסכם בין התובעת 1 (עיריית ירושלים), לבין הנתבעים (שכינו בהסכם "היזמים"). הסכם זה זכה
18 לכינוי "הסכם 1980" (מסמך ו' במסמכי התובעות). בשל חשיבותו, נפרט את תנאיו של הסכם זה.

19
20 6. המבוא להסכם מדגיש את הרקע לחתימתו, את מטרותיו, ואת רצונותיהם של כל אחד
21 מהצדדים להסכם: מן הצד האחד, רצונה של עיריית ירושלים שהבריכה תמשיך לפעול ושתהיה
22 בריכה עממית הפתוחה לשימוש הציבור במחירים עממיים. מן הצד השני, רצונם של היזמים, בעלי
23 הזכויות בחלקות ומפעילי הבריכה, לשנות את ייעוד חלק מהמקרקעין, ולהופכו לשטח מסחרי
24 שייעודו יהיה למסחר ולמגורים.

25
26 כך נאמר במבוא:

27
28 "הואיל והיזמים הינם בעלי הזכויות של החלקות ... ברחוב עמק רפאים ירושלים
29 (...) ומפעילי בריכת השחייה שבחלקה זו והידועה כבריכת ירושלים;
30 והואיל והעירייה מעוניינת שהבריכה הנ"ל תמשיך להתנהל כבריכה עממית
31 הפתוחה לשימוש הציבור הרחב בתנאים ובמחירים עממיים וסבירים;
32 והואיל והיזמים פנו לעירייה לועדה ולועדות המוסמכות בבקשה לאפשר להם
33 שינוי היעוד של חלק החלקה משטח פרטי פתוח לשטח מסחרי/מגורים,

34
35 אי לזאת הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן".



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

- 1
2 עוד נקבע (בסעיף 1 בהסכם), כי "המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו".
3
4 7. סעיפים 2 ו-3 בהסכם 1980 קובעים שהמקרקעין יחולקו לשני חלקים. חלק אחד, ששטחו
5 5.622 דונם, הכולל את בריכת השחייה ואת מתקניה, ימשיך להיות מיועד, כפי שהיה קודם לחתימת
6 ההסכם, כשטח פרטי פתוח. לגביו גם נקבע, כי זכות הבעלות עליו תועבר בלשכת רישום המקרקעין
7 מהנתבעים לעיריית ירושלים. לעניין החלק השני, ששטחו 2.222 דונם, הוסכם שיעודו ישונה לשטח
8 למסחר או למגורים. בגין שינוי ייעודו של חלק זה תיערך שומת השבחה, והנתבעים יידרשו לשלם
9 רק שליש מסכום היטל השבחה שייקבע, וזאת בכפוף לקיום התחייבויותיהם על-פי ההסכם.
10
11 סעיף 2(ב) עד (ה) בהסכם, קובע כיצד תיקבע שומת היטל השבחה, וכיצד ינהגו במקרה של
12 מחלוקת בעניין קביעתה. הסעיף הרלוונטי לענייננו הוא סעיף 2(ג), שבו נקבע כך:
13
14 "בהתחשב בכל הפעולות, ההתחייבויות, ההוצאות ויתר המגבלות אשר מוטלות על
15 היזמים לפי הסכם זה, מסכימים הצדדים כי מיד עם אישור התוכנית ישלמו
16 היזמים שליש מסך כל שיעור היטל השבחה שקבע השמאי כאמור לעיל, ואילו
17 יתרת הסכום שקבע השמאי תשולם על-ידי היזמים לעירייה אם וכאשר יפרו הם או
18 מי מהם תנאי יסודי מתנאי ההסכם כאמור בסעיף 6 להלן"
19
20 סעיף 3 בהסכם, שעל תוכנו עמדנו, חשוב להמשך הדברים, ולפיכך נביא גם את תוכנו כלשונו:
21
22 "א) החלק הנותר של החלקה, חלק 'הבריכה' שגודלו 5.622 דונם יועבר לעירייה
23 ללא תמורה, ויוחכר ליזמים בהתאם לתנאים ולהתחייבויות כמפורט
24 בהסכם זה.
25 ב) חלק 'הבריכה' כולל הבריכה עצמה ומתקניה יועברו על ידי היזמים
26 לעירייה והבעלות תירשם על שם העירייה".
27
28 8. סעיף 4 בהסכם קובע שהשטח הכולל את הבריכה יוחכר על-ידי העירייה לנתבעים לתקופה
29 של ארבעים ותשע שנים, שבסופם יוחכר כאמור, לתקופה נוספת של ארבעים ותשע שנים "וכן
30 הלאה", בכפוף לכך שהנתבעים ימלאו את התחייבויותיהם על-פי ההסכם.
31
32 סעיף 5 קובע, כי בתמורה להחכרה זו, מתחייבים הנתבעים למלא אחר כל ההתחייבויות הקבועות
33 בהסכם, ובנוסף לכך עליהם להבטיח שטחי מעבר אל הבריכה ומתקניה, ואף לרשום זיקת הנאה
34 ביחס לאותם שטחים (סעיף 5(א)). כן מתחייבים הם לפתח את הבריכה, לשפצה, ולתחזק את
35 הבריכה על חשבונם במצב תקין (סעיף 5(ב)). סעיף זה מוסיף וקובע שהנתבעים "מתחייבים לפתוח



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 את הברירה לשימוש הציבור הרחב בעונת הקיץ המקובלת, בכל שנה, ובזמנים המקובלים, ברמה
2 סבירה ונאותה" (סעיף 5(ג)), וכן לגבות דמי כניסה שיהיו "במחירים עממיים וסבירים" שייקבעו
3 בתיאום עם העירייה, ובמקרה של מחלוקת, יכריע בעניין ראש העירייה (סעיף 5(ד)).
4

5 9. סעיף 6 בהסכם קובע שההתחייבויות שנקבעו לפי סעיף 5 הן "מאושיות הסכם ההחכרה,
6 והפרתן תיחשב כהפרה יסודית של ההחכרה". הסעיף מוסיף וקובע שבמקרה של הפרה כאמור שם,
7 "תהיה העירייה רשאית לדרוש מהיזמים, והיזמים יהיו חייבים לשלם לעירייה את יתרת הסכום של
8 היטל ההשבחה בשיעור של שני שלישים מהסך הכול שקבע השמאי כאמור בסעיף 2 לעיל ... עם
9 קבלת התשלום כאמור תחזיר העירייה לבעלות היזמים את חלק הברירה ומתקניה, והיזמים יישאו
10 בכל המיסים, אגרות ההעברה וההוצאות לעניין רישום בעלות וכל הכרוך בכך". עוד נאמר כי "אין
11 האמור בסעיף זה גורע מכל סעד אחר שבדין ועומד לעירייה במקרה של הפרה כאמור".
12

13 סעיף 7 בהסכם מתייחס להפרה שאינה יסודית, ואילו סעיף 8 מתייחס למצב שבו לא יפעלו
14 הנתבעים על-פי המועדים הקבועים בסעיף 6 ובהתאם להוראותיו, שאז תישאר הבעלות בידי
15 העירייה, תבוטלנה זכויות החכירה, והנתבעים יצטרכו לפנות את שטח הברירה, למעט מתקניה
16 והציוד המשמש להפעלתה.
17

18 סעיף 9 קובע שהעברת הברירה לבעלות העירייה על-פי ההסכם תיעשה במקביל להחכרתה לנתבעים.
19 בסעיף 10(א) נקבע, שהנתבעים הם אלו שאחראיים למתרחש בשטח הברירה, לרבות לנזקים לגוף או
20 לרכוש, אם ייגרמו. בסעיף 10(ב) נקבעה אפשרות שהברירה תוחכר לגורם אחר שיפעיל אותה, בכפוף
21 למילוי כל התחייבויות הנתבעים על פי ההסכם, אשר במקרה שכזה, לא יהיו משוחררים מקיומם.
22

23 סעיף 11 מטיל אחריות זהה על כל אחד מהנתבעים וסעיף 12 קובע שהנתבעים רשאים להקים חברה
24 שתיקרא "בריכת ירושלים בע"מ", בכפוף לכך שתהיה אף היא אחראית למילוי כל ההתחייבויות
25 על-פי ההסכם.
26

27 סעיף 13(א) בהסכם קובע שההסכם ייכנס לתוקפו עם מתן תוקף לתוכנית המתאר (תב"ע) שתוכנה
28 יהיה כאמור בסעיף 2 בהסכם, וכי ההסכם טעון אישורים כחוק (אישור מועצת העירייה ואישור שר
29 הפנים). עוד נקבע, בסעיף 13(ב), שההסכם יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית ומהיתר הבניה שיינתן
30 על-פיה.
31

תוכנית 2417

32
33
34 10. בהתאם להסכם 1980, הגישו הנתבעים את תוכנית 2417 לאישור, וזו אושרה ופורסמה
35 למתן תוקף ביום 15.10.1981 (ילקוט הפרסומים 2756).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1
2 11. בתקנון התוכנית (מסמך ז' במסמכי התובעת), נקבע בסעיף "תחולת התוכנית" (סעיף 8),
3 שהתוכנית "מותנית מעיקרה" בביצוע הסכם 1980.

4
5 התוכנית שינתה את ייעודו של חלק החלקות שהוגדרו בתוכנית, כפי שנקבע בהסכם 1980 לאזור
6 מסחרי (סעיף 9), ולגביו נקבעו זכויות בנייה בשטח של 4,396 מ"ר (שטחים עיקריים), והשימושים
7 שהותרו באזור זה הם מסחר, משרדים ומגורים. זכויות הבניה כאמור, נקבעו על בסיס מלוא שטח
8 המקרקעין, לרבות שטח הבריכה (לאחר הפרשה לצרכי ציבור), ולא רק על בסיס השטח שלגביו שונה
9 הייעוד למסחר ולמגורים (שם, סעיף 9(א)).

10
11 לגבי חלק המקרקעין שיייעודו נותר "שטח פתוח פרטי" (שטח הבריכה), נקבע כי "חלות על שטח זה
12 ההוראות הבאות: 1. על השטח תמשיך להתקיים בריכת ירושלים; 2. הפיתוח והניהול של הבריכה,
13 תהיה בהתאם להסכם ... 3. פתוח השטח יהיה ..." (סעיף 10).

הסכם הפשרה משנת 1993

14
15
16
17 12. ביום 10.6.1993 הגיעו הצדדים לידי הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק-דין במסגרת ת"א
18 224/92 בבית המשפט המחוזי בירושלים, שהצדדים באותו הליך היו זהים לאלו שבתובענה הנדונה
19 (מסמך ח' במסמכי התובעת).

20
21 כתבי הטענות באותה תובענה לא צורפו, אולם מכתבי הטענות בתיק הנדון עולה שהרקע להסכם
22 פשרה זה, היה תובענה שהגישו התובעות נגד הנתבעים בשל כך שלא עמדו בהתחייבותם לרשום את
23 חלק המקרקעין שבו הבריכה על שם עיריית ירושלים, בהתאם להסכם 1980.

24
25 13. בהסכם פשרה זה (שלהלן יכונה גם – הסכם 1993), הוסכם שהנתבעים ישלמו לעיריית
26 ירושלים את יתרת היטל ההשבחה שטרם שולמה בהתאם להסכם 1980, שהועמד על סך של
27 350,000 ₪, וכי סעיף 3(א) בהסכם 1980 יבוטל.

28
29 מפאת חשיבות הדברים, נביא את הוראות הסכם הפשרה משנת 1993 החשובות לענייננו (הסעיפים
30 בהסכם זה סומנו 1(א) עד 1(ח)).

31
32 סעיף 1(א) קובע את סכום היטל ההשבחה לתשלום כאמור, את מועדי התשלום, ואת היות התשלום
33 מעיקרי ההסכם. סעיף 1(ב) קובע שתשלום זה מהווה סילוק של מלוא חוב הנתבעים בגין היטל
34 ההשבחה החל על המקרקעין הנדונים בעקבות אישור תוכנית 2417.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 סעיף 1(ג) קובע שהתשלום יביא לביטולו של סעיף 3(א) בהסכם 1980, שבו כזכור, נקבע, שחלק
2 הבריכה יועבר לבעלות העירייה ללא תמורה ויוחכר לנתבעים בהתאם לתנאים ולהתחייבויות
3 שנקבעו בהסכם. זה לשונו של סעיף 1(ג):

4
5 "במידה והנתבעים יעמדו בתשלום עפ"י סעיף א' לעיל, יהיה סעיף 3(א) להסכם
6 מיום 15.6.80 (...) בטל ומבוטל כאילו לא היה קיים מלכתחילה ולא תבוצע כל
7 העברת זכויות לעירייה".

8
9 סעיף 1(ד) קובע כי אם ישלמו הנתבעים כאמור בסעיף א' לעיל, "ולמניעת ספיקות מוסכם ומובהר כי
10 סעיף 5(ד) להסכם ימשיך לחול מתוקף הסכם פשרה זה כהתחייבות בפני עצמה" (סעיף 5(ד) כזכור,
11 קבע את התחייבות הנתבעים לגבות מהציבור דמי כניסה לבריכה במחירים עממיים וסבירים).

12
13 סעיף 1(ה) קובע שאם יעמדו הנתבעים בתשלום כאמור בסעיף א' לעיל, כי אז "מסכימים ומתחייבים
14 הנתבעים לפעול על-פי יתר הוראות ההסכם הזה ו/או הוראת דין לצורך מימושו, בכפוף לאמור
15 בסעיף 1(ג) לעיל" (סעיף 1(ג) כאמור, מבטל את סעיף 3(א) בהסכם 1980, שעניינו העברת הזכויות
16 במקרקעין לעירייה). נאמר כבר עתה, שהצדדים חלוקים באשר לכוונת המילים "ההסכם הזה". אם
17 כוונתו להסכם 1980 או להסכם הפשרה הנדון.

18
19 לבסוף קובע סעיף 1(ו) שהנתבעים יודעים שהסכם הפשרה טעון קבלת האישורים הנדרשים (ועדת
20 הכספים של העירייה, מועצת העירייה ושר הפנים). סעיף 1(ז) קובע שאם לא יקויים הסכם הפשרה
21 על-פי סעיף א' לעיל, כי אז יוכלו הנתבעות לפעול לאכיפתו או לביטולו. בסעיף 1(ח) מבקשים
22 הצדדים שבית המשפט ייתן להסכם תוקף של פסק-דין וכי כל צד יישא בהוצאותיו, ואמנם הסכם
23 הפשרה אושר כאמור, בפסק-דין ביום 10.6.1993.

תוכנית 2417א

24
25
26
27 14. ביום 27.10.1994 אושרה למתן תוקף תוכנית 2417א (ילקוט הפרסומים 4256), שאותה יזמו
28 הנתבעים, והיא מהווה שינוי להוראות תוכנית 2417 שאושרה כאמור, בשנת 1981. מטרתה של
29 תוכנית זו הייתה בניית קירווי חורף לבריכה, שיאפשר את הפעלתה במשך כל השנה, לרבות בעונת
30 החורף.

31
32 מטרות תוכנית 2417א על-פי התקנון של התוכנית הן אלו (שם, סעיף 6) (מסמך ט' במסמכי
33 התובעת):

34



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

- 1 "א. שינוי הוראות תכנית המתאר בגין בניה באבן וקביעת בינוי והוראות בניה
2 בדבר קירווי עונתי של 'בריכת ירושלים', בחומר קל בהתאם לנספח הבינוי.
3 ב. קביעת מגבלת זמן לקירווי הבריכה לעונת החורף בלבד.
4 ג. התאמת שטחי המגרשים המאושרים בתוכנית מס' 2417 לשטחים שעל-פי
5 תוכנית מדידה לצרכי רישום על-ידי איחוד וחלוקה מחדש".
6
7 15. בתקנון של תוכנית 2417א הודגש באופן מפורש, בסעיף 18, שכל יתר ההוראות שנקבעו
8 בתוכנית 2417, אשר לא שונו במפורש בתוכנית 2417א, ימשיכו לחול. בעניין זה ראו למשל, את
9 הסעיפים הבאים: סעיף 7 שעניינו כפיפות לתוכנית, סעיף 9 בעניין ההוראות שיחלו על השטח שהוא
10 שטח פתוח פרטי, סעיף 11 בעניין האזור המסחרי, סעיף 12 בעניין שטחי החניה הפרטית.
11
12 סעיף 11 העוסק באזור המסחרי, אף קובע באופן מפורש שזהו שטח עם זיקת הנאה על גג הבניין
13 לציבור באי הבריכה, וכי תירשם בעניין זה הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על-ידי הנתבעים. זאת
14 כזכור, בהתאם להוראות הסכם 1980.
15
16 במועד כלשהו לאחר אישורה של תוכנית 2417א נבנה קירווי החורף, ומאז הייתה הבריכה פתוחה
17 במשך כל השנה.

הפעלת בריכת ירושלים מאז הסכם 1980 ועד הגשת התביעה

- 18
19
20
21 16. עד לאחרונה, המשיכו הנתבעים להפעיל את בריכת ירושלים, במשך כל עונות השנה.
22
23 בשנת 2006 החלו הנתבעים לקדם יוזמה לשינוי ייעוד המקרקעין שבהם מצויה הבריכה לאזור
24 מגורים. ישיבה בעניין זה התקיימה בלשכת מהנדס העיר ירושלים ביום 12.11.2006, ובסיכום
25 הישיבה נקבע כי "הפרויקט מקובל עקרונית" (נספח א1 לתגובת הנתבעים). דברים דומים גם נכתבו
26 בסיכומה של ישיבה נוספת שהתקיימה אצל מהנדס העיר ביום 27.8.2009, בעת שנדונה הצעת
27 הנתבעים, שלפיה עד אישורה של התוכנית לשינוי הייעוד למגורים, יהפוך מתחם הבריכה לחניון
28 (שם, נספח א3).
29
30 17. במקביל, לאור פניות מצד תושבי ירושלים ותושבי השכונה שהביעו את התנגדותם לכוונה
31 להביא לסגירת הבריכה שגם התנגדו לבנייה למגורים במקום, נוהל משא ומתן בין גורמי העירייה
32 לבין הנתבעים באשר להמשך הפעלת הבריכה. העמדה שהציגה עיריית ירושלים לנתבעים, הנתמכת
33 באמור בתצהירים מטעמה, הייתה, כי יש להמשיך להפעיל את בריכת ירושלים במתכונת הנוכחית,
34 ללא הגבלת זמן. ביום 11.10.2009 שלח היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, עו"ד יוסי חביליו, מכתב
35 לנתבעים בעניין זה, שבו הובעה דרישתה של עיריית ירושלים שהנתבעים ימשיכו להפעיל את



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 הברכה בהתאם להתחייבותם בהסכם 1980. כך גם דרשה העירייה שהנתבעים יבצעו את כל
2 העבודות והתיקונים, לרבות תיקונים שנדרשו על-ידי משרד הבריאות, הדרושים להמשך הפעלתה
3 התקינה של הברכה (מסמך י' במסמכי התובעת).

4
5 ביום 17.11.2009 התקיימה בעיריית ירושלים פגישה שבה נכחו נציגי העירייה לרבות היועץ
6 המשפטי, עו"ד חביליו, ונציגי הנתבעים ובאי-כוחם. בסופה של הישיבה הוסכם בין השאר, כי החל
7 מיום 2.1.2010 תיסגר הברכה למשך כחודשיים וחצי עד שלושה חודשים לצורך עריכת שיפוצים על-
8 פי דרישות משרד הבריאות. לאחר מכן תיפתח הברכה לרחצה החל מיום 1.5.2010, או מוקדם יותר
9 אם יסתיימו השיפוצים קודם לכן, ותישאר פתוחה עד יום 1.10.2010. במהלך תקופה זו ינהלו
10 הצדדים מגעים מתוך "ניסיון להגיע להסדר מוסכם על כל הצדדים ולטובת הציבור" (מסמך י"א
11 במסמכי התובעת).

12
13 בישיבה שנערכה מאוחר יותר אצל סגן ראש העיר מר קובי כחלון, הודיעו הנתבעים שהם מתחייבים
14 להפעיל את הברכה רק עד 31.10.2010 (סעיף 9 בתצהירו של מר קובי כחלון). בחודש ספטמבר 2010
15 גם התקבלה בעיריית ירושלים מכתב מעמותת "איתן ירושלים", המפעילה בברכה קבוצות כדור
16 מים, שבו נאמר שמפעילי הברכה הודיעו לעמותה על כוונתם לסגור את הברכה בסוף חודש
17 אוקטובר 2010 (מסמך י"ב במסמכי התובעת). משהתחוויר לתובעות שאמנם מתכוונים הנתבעים
18 להביא לסגירת הברכה, הוגשו התובענה והבקשה לסעד הזמני.

ג. טענות הצדדים

19
20
21
22 18. הצדדים העלו טענות רבות ונראה שלא פסחו על אף טענה אפשרית. מקצתן עוסקות בלב
23 המחלוקת שבין הצדדים, ואחרות נראה כי עוסקות רק בשוליה של המחלוקת וספק אם הן טעונות
24 הכרעה במסגרת זו. תחילה נפרט את טענותיהם ולאחר מכן נדון בעיקריות שבהן.

טענות התובעות

25
26
27
28 19. טענתן העיקרית של התובעות היא, כי על הנתבעים חלה חובה להמשיך ולהפעיל את בריכת
29 ירושלים במשך כל השנה, וזאת מכוח הסכם 1980 ומכוח הסכם הפרטה משנת 1993, וכך גם
30 בהתאם לתוכנית 2417 ולתוכנית 2417א.

31
32 בעניין זה, טוענות התובעות כי תכליתו של הסכם 1980 היא להבטיח את פעילות הברכה למצער
33 למשך תשעים ושמונה שנים, עובדה שלטענתן, מתחזקת בהוראות תוכנית 2417 החלה במקום.
34 לטענת התובעות, התחייבות הנתבעים לא פקעה ולא בטלה מעולם. הנתבעים קיבלו תמורה מלאה
35 להתחייבותם זו, בכך ששונה ייעודו של חלק מהמקרקעין למסחר ולמגורים. לטענת התובעות, הן לא



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

- 1 היו מסכימות לשינוי יעוד המקרקעין על-פי תוכנית 2417, ללא התחייבות זו של הנתבעים. לפיכך
2 טוענות התובעות, כי לא זו בלבד שעל הנתבעים לעמוד בהתחייבויותיהם, אלא שהפרתן אף מהווה
3 עשיית עושר ולא במשפט.
4
- 5 20. באשר להסכם הפשרה משנת 1993, טוענות התובעות, כי הוא נועד רק להסדיר את נושא
6 יתרת תשלום היטל ההשבחה בתמורה לביטול העברת הזכויות במקרקעין לעיריית ירושלים. מעבר
7 לכך, לא היה בהסכם הפשרה כדי לבטל את התחייבויות הנתבעים להמשך הפעלתה של בריכת
8 ירושלים על-פי הסכם 1980, אלא דווקא נקבעו בו הוראות הנותנות משנה תוקף להסכם 1980.
9
- 10 התובעות מוסיפות וטוענות כי פרשנות אחרת של הסכם הפשרה משנת 1993 מאיינת את הוראותיו,
11 ובייחוד את ההוראות שנקבעו בו בסעיף 1(ד) ובסעיף 1(ה), המתייחס לחובת הנתבעים להמשיך
12 ולהפעיל את בריכת ירושלים.
13
- 14 עוד טוענות התובעות כי אין לקבל טענה שלפיה במסגרת הסכם פשרה, שנועד להסדיר תשלום היטל
15 השבחה, תשונה עמדתה העקבית של עיריית ירושלים, שבה היא דבקה שנים רבות, וזאת עוד מבלי
16 שהתקיים דיון ציבורי ורציני בעניין המשך הפעלתה של בריכת ירושלים. בעניין זה הזכירו התובעות
17 כי גובה היטל ההשבחה היה שנוי במחלוקת, והיווה נושא לדו"ח ביקורת פרטני של מבקר העירייה.
18
- 19 21. לחלופין טענו התובעות, שהסכם הפשרה היה טעון אישר של שר הפנים. מאחר שלא ניתן,
20 הרי שאין תוקף להסכם.
21
- 22 יוער כבר עתה כי לא ראיתי לנכון להידרש לטענה זו. כך גם לנוכח הסתמכותה של העירייה גם על
23 הסכם 1993, וגם לאור טענות הנתבעים ובעיקר, כי התובעות לא הראו מדוע היה האישור דרוש,
24 היעדר האישור לא הוכח, והעלאת הטענה לראשונה בחלוף כשבע-עשרה שנה.
25
- 26 22. פרשנות הנתבעים שלפיה אינם חייבים להמשיך ולהפעיל את בריכת ירושלים אף מהווה, כך
27 לטענת התובעות, סתירה למצב התכנוני הסטטוטורי החל על המקרקעין בהתאם לתוכניות 2417 ו-
28 2417א, המתנות את תחולתן בהתחייבות הנתבעים לפי הסכם 1980. דברים אלו אמורים במיוחד
29 לאור העובדה שביסוד החלטותיהן של ועדות התכנון, שאישרו תוכניות אלו המשביחות את
30 המקרקעין ומשנות את ייעודם, עמדה המטרה של המשך פעילותה של בריכת ירושלים.
31
- 32 23. הנתבעים הם שהכינו ושהגישו את תוכנית 2417, שבה נקבע שבמקום תמשיך להתנהל
33 בריכת ירושלים על-פי הסכם 1980. כך גם הם אלו שהכינו ושהגישו את תוכנית 2417א, שקבעה
34 באופן מפורש את המשך תוקפן של הוראות תוכנית 2417. לפיכך לטענת התובעות, מנועים הנתבעים



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 ומושתקים מלטעון נגד המשך התחייבויותיהם מכוחו של הסכם 1980. בייחוד מושתקים הנתבעים
2 מלטעון כאמור, לאור העובדה שזה שלושים שנה הם פועלים על-פי הסכם 1980.

טענות הנתבעים

3
4
5
6 24. הנתבעים, בעלי המקרקעין שעליהם בנויה הבריכה חולקים על טענות התובעות, שלפיהן
7 לאור הסכם 1980 עליהם להמשיך ולהפעיל את בריכת ירושלים ללא הגבלת זמן.

8
9 הנתבעים טוענים שהסכם 1980 יצר שני מסלולים חלופיים. האחד, העירייה תסתפק בשליש מהיטל
10 ההשבחה, הבעלות על המקרקעין תהיה של העירייה והיא תוכל לאכוף על הנתבעים להמשיך
11 ולהפעיל את הבריכה, או לפנותם מחלק הבריכה ולהחכיר את המקרקעין שעליהם הבריכה
12 לאחרים, שיפעילו את הבריכה. השני, העירייה תקבל את מלוא היטל ההשבחה, שאז חלק הבריכה
13 ישוב לבעלות הנתבעים, תבוטל ההחכרה למטרת הפעלת הבריכה, והנתבעים לא יהיו חייבים עוד
14 להפעיל במקום את הבריכה.

15
16 לשון, אחר, לטענת הנתבעים, בהסכם 1980 נקבעה חלופה אשר לפיה, עם תשלום יתרת שני השליש
17 של היטל ההשבחה, כך שישולם במלואו, תבוטל החכרת המקרקעין למטרת הפעלת בריכה. לפיכך,
18 אין מקום לטענת התובעות כי התחייבות הנתבעים להפעיל את הבריכה ניתנה בתמורה לשינוי
19 הייעוד בחלק המקרקעין שייעודו שונה למסחר ולמגורים.

20
21 25. הנתבעים טוענים כי לימים הגיעה העירייה למסקנה שההסכם, שהותיר את החלופה
22 השנייה, היה בבחינת מקח טעות מבחינתה, ולפיכך נדרשו הנתבעים לשלם את מלוא היטל
23 ההשבחה, ואף נתבעו בהליך משפטי בגין כך. כך לטענת הנתבעים, נולד הסכם הפשרה משנת 1993.
24 בהסכם זה בוטל כאמור, הסעיף שקבע בהסכם 1980 את התנאים להעברת הבעלות על הקרקע
25 לעירייה (סעיף 3(א) בהסכם 1980), ולפיכך, המשמעות היא, לטענת הנתבעים, שחלק החלקה שבו
26 הבריכה חוזר לבעלותם, מבוטלת החכרתו למטרת הפעלת הבריכה, והנתבעים רשאים לנהוג בחלק
27 זה של הקרקע מנהג בעלים, ואינם חייבים עוד בהפעלת הבריכה.

28
29 לפיכך לטענת הנתבעים, מששונה הסכם 1980 בהסכם הפשרה משנת 1993, כטענתם, על העירייה
30 לכבדו, שהרי איש לא כפה עליה שינוי זה. לטענתם, משפעלו הם על-פי הסכם 1993 ושילמו את יתרת
31 היטל ההשבחה, יש לפעול על-פי פרשנותם האמורה.

32
33 26. הנתבעים טוענים עוד, כי ההסכם משנת 1980 להפעלת הבריכה, אפילו היה תקף, מתייחס
34 רק להפעלת הבריכה בחודשי הקיץ, ולכן, אם ייקבע שעליהם להמשיך להפעיל את הבריכה, אזי בכל
35 מקרה, לא ניתן לחייבם להפעיל את הבריכה גם בחודשי החורף.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1
2 27. עוד טוענים הנתבעים, כי הפעלת הבריקה אינה כדאית מבחינה כלכלית והפעלתה מחייבת
3 השקעה כספית של כ-6,000,000 ₪, ולכן לא ניתן לכפות עליהם את הפעלתה. בעניין אי הכדאיות
4 בהפעלת הבריקה טוענים הנתבעים שורה של טענות, שאליהן נתייחס בהמשך הדברים.
5
6 כך גם טוענים הנתבעים שאכיפת הפעלת הבריקה אינה סבירה, מאחר שהיא מצריכה מידה לא
7 סבירה של פיקוח מצד בית המשפט.

8
9 28. עוד טוענים הנתבעים, שעיריית ירושלים קידמה בברכה יוזמה להקמת פרויקט חדש
10 למגורים, ואף הציעה שעד אשר יושלמו הליכי התכנון, יוקם במקום חניון ציבורי שייתן מענה
11 למצוקת החניה באזור, אשר יאושר בהליך של מתן היתר לשימוש חורג במקרקעין.
12
13 הסתייגות העירייה, או חזרת העירייה מתמיכתה ביוזמת הנתבעים, מהווה כניעה לקולות
14 "קולניים" ונקיטה בעמדה פופוליסטית, שמשמעותה רמיסת זכויות הקניין של הנתבעים, ואילוצם
15 לעשות בקניינם פעולות שאינם חייבים לעשות, ושאינם חייבים להם מבחינה כלכלית. כל זאת
16 עוד "לעולמי עד".

17
18 **ד. דיון**

19
20 **(1) פרשנות הסכם 1980 והסכם הפרשה משנת 1993**

21
22 29. השאלה המרכזית היא כיצד יש לפרש את הסכם 1980, אשר עוגן כאמור בתוכנית 2417
23 שאושרה למתן תוקף עוד בשנת 1981. כמו כן מהי הפרשנות הנכונה שיש לתת להסכם הפרשה משנת
24 1993, ומה המשקל שיש לתוכנית 2417 משנת 1994 בעניין השאלות השנויות במחלוקת.
25
26 ככל שהדברים אמורים בפרשנותם של ההסכמים, ניתן ללמוד על האמור בהם ועל תכליתם מלשון
27 ההסכמים, וכך גם מנסיבות החיצוניות להסכמים. כך לאור הפירוש שניתן בפסיקה לסעיף 25(א)
28 בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, הקובע כי "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי
29 שהיא משתמעת מתוך החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו – מתוך הנסיבות".

30
31 30. ההלכה בעניין פרשנותם של חוזים, היא "הלכת אפרופים" (ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ'
32 אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265, 311-313), שאושרה בפסק הדין ובדיון הנוסף
33 בעניין "ארגון מגדלי הירקות", שנדון בפני הרכב של תשעה שופטים, והפכה זה מכבר להלכה
34 מחייבת (ע"א 2553/01 ארגון מגדלי הירקות נ' מדינת ישראל (13.1.2005), דנ"א 2045/05 ארגון
35 מגדלי הירקות נ' מדינת ישראל (11.5.2006)).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1
2 בהלכה זו נקבע כי אומד דעת הצדדים, שלפיו מתפרש חוזה, הוא "המטרות, היעדים, האינטרסים,
3 והתכנית אשר הצדדים ביקשו להגשים". על כך ניתן ללמוד הן מלשון החוזה הן מנסיבותיו
4 החיצוניות של החוזה, שהם בעלי משקל שווה לפרשנותו של החוזה, וכי המעבר מלשון החוזה אל
5 נסיבות כריתתו נעשה בעת ובעונה אחת. עוד נקבע בהלכה זו, כי "אם אומד הדעת הסובייקטיבי של
6 אחד הצדדים שונה מזה של הצד השני, אין כל אפשרות לגבש אומד דעת סובייקטיבי משותף. החוזה
7 יפורש במקרה זה, כמו גם במקרים אחרים בהם אומד הדעת הסובייקטיבי המשותף אינו רלבנטי
8 לפתרון הבעיה הפרשנית הניצבת לפני השופט, על-פי תכליתו האובייקטיבית". תכלית אובייקטיבית
9 זו היא "המטרות, האינטרסים, והתכליות שחוזה מהסוג או מהטיפוס של החוזה שנכרת נועד
10 להגשים. התכלית האובייקטיבית מוסקת מתוך 'אופייה מהותה של העיסקה שנקשרה בין הצדדים'.
11 זהו מבחן אובייקטיבי". עם זאת בהתנגשות בין התכלית הסובייקטיבית לזו האובייקטיבית, יד
12 התכלית הסובייקטיבית על העליונה".

13
14 31. כך ככלל. במקרה הנדון, שבו אחד הצדדים לחוזה הוא רשות – עיריית ירושלים – ניתן
15 משקל יתר לתכליתו האובייקטיבית של ההסכם. בעניין זה קבע כבוד הנשיא א' ברק כי הגם
16 שלחוזה רשות עשויה להיות תכלית סובייקטיבית השונה מזו האובייקטיבית, "הטוען לקיומה של
17 כוונה משותפת השונה מהתכלית האובייקטיבית, עליו הנטל לסתור את החזקה כי הרשות הציבורית
18 פועלת על-פי אמות מידה של סבירות והגינות" (ע"א ארגון מגדלי הירקות בפסקה 16, שאושר בדנ"א
19 ארגון מגדלי הירקות, שהוזכר קודם לכן).

20
21 דברים אלו נקבעו על-ידי הנשיא ברק, תוך אימוץ תפיסתה של פרופ' גבריאלה שלו בספרה (גי' שלו,
22 חוזים ומכרזים של הרשות הציבורית (תש"ס) בעמ' 30), שלפיהם הטעם למשקל היתר שיש ליתן
23 לתכלית האובייקטיבית נובע מכך ש"חוזי רשות מבטאים אינטרס ציבורי, ומיועדים לקדם את
24 טובת הציבור. זוהי ההצדקה לקיומם" (כן ראו א' ברק, פרשנות במשפט, כרך רביעי, פרשנות החוזה
25 (2001) בעמ' 561).

26
27 על יסוד דרך פרשנות זו ועל יסוד עקרונות אלו, נידרש לטענות הצדדים.

28
29 **הסכם 1980**

30
31 32. עמדנו קודם לכן על תוכנו של הסכם 1980. מהמבוא להסכם ומתוכנו הברור עולה כי
32 תכליתו הייתה להסדיר בהסכם את האינטרסים של שני הצדדים להסכם ואת רצונותיהם. מן הצד
33 האחד, רצונה של עיריית ירושלים שהבריכה תמשיך להתנהל כבריכה עממית הפתוחה לציבור
34 הרחב, ומן הצד השני, רצון הנתבעים לשנות את ייעודו של חלק מהחלקה משטח פרטי פתוח לשטח
35 למסחר ולמגורים.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1
2 ההסכם על כל סעיפיו אכן מביא לידי ביטוי את שני האינטרסים האמורים, ומשקף את מפגש
3 רצונותיהם אלו של שני הצדדים, בכך שנקבעו בו התנאים להגשמתם. כך נקבע שהעירייה תסכים
4 לשינוי הייעוד כאמור, תפטור את הנתבעים מתשלום של שני שליש של היטל ההשבחה, המתחייב
5 משינוי הייעוד, תקבל את זכויות הבעלות במקרקעין, ותחכיר את המקרקעין שעליהם הבריכה
6 לנתבעים למשך ארבעים ותשע שנה ועוד ארבעים ותשע שנה, וכן הלאה. מנגד, הנתבעים יעבירו את
7 חלק המקרקעין שבו הבריכה לבעלות העירייה, יקבלו את זכויות החכירה בחלק זה ללא תמורה
8 למשך התקופה האמורה, ויתחייבו להפעיל את הבריכה במשך כל התקופה לטובת הציבור הרחב,
9 בכך שדמי כניסה והתשלום שיגבו עבור השימוש במתקנים, יהיה במחירים עממיים וסבירים. עוד
10 נקבע כי אם יפרו הנתבעים תנאי יסודי מתנאיו של ההסכם, שעניינו בדרך הפעלת הבריכה, כי אז
11 ישלמו את יתרת היטל ההשבחה. במקרה כאמור, תוחזר הבעלות על המקרקעין מהעירייה אל
12 הנתבעים.

13
14 נמצא אפוא, כי תכליתו של ההסכם, שלאורו יש לפרשו, הוא הפיכת חלק מהמקרקעין לחלק שייעודו
15 יוסב למסחר ולמגורים, אך בה בעת, השארת בריכת ירושלים בחלק האחר של המקרקעין "כבריכה
16 עממית הפתוחה לשימוש הציבור הרחב בתנאים ובמחירים עממיים וסבירים".

17
18 שאר התנאים שעליהם עמדנו קודם לכן ופעם נוספת עתה, לרבות נושא העברת הבעלות על
19 המקרקעין, ההפחתה שניתנה לנתבעים בתשלום היטל ההשבחה, וכל הסדר או תנאי אחר שנקבע
20 בהסכם 1980, באים להגשים את תכליתו של ההסכם. כל ההוראות המסדירות את נושא העברת
21 הבעלות, הפחתת היטל ההשבחה או כל תנאי אחר, אינו עומד לעצמו ואינו יכול לאיין את תכליתו
22 של ההסכם. הוראות אלו באות רק כדי להגשים את תכליתו של ההסכם, וקובעות כיצד יוגשם.

23
24 מכאן, שתהא מטרת הפחתת הסכום שנקבע להיטל ההשבחה אשר תהא, לא ניתן לפרשה ככזו שאי
25 עמידה בתנאי המעניק את ההפחתה מביא לאיין תכליתו של ההסכם כולו. כך גם ביחס לנושא
26 העברת הבעלות על החלקה. ההסכם קבע כי בתנאים מסוימים תועבר הבעלות מהנתבעים לעירייה,
27 ובתנאים אחרים, או במקרה של אי עמידה באותם תנאים, תוחזר הבעלות אל הנתבעים. אולם גם
28 תנאים אלו אינם ניתנים לפירוש בדרך שמאיינת את תכליתו של ההסכם כולו, ויש לפרשם לאור
29 תכליתו של ההסכם כולו.

30
31 לפיכך, כל פרשנות אשר תינתן להסכם 1980, צריכה להיות כזו שתגשים את תכליתו של ההסכם,
32 שהיא כאמור, המשך ניהול הבריכה כבריכה עממית והמשך הפעלתה, ובתמורה שינוי יעוד חלק
33 מהמקרקעין לאזור שייעודו למסחר ולמגורים. פרשנות שמשמעה ביטול תכליתו של ההסכם, או
34 ביטולה של אחת משתי מטרותיו אלו, אינה יכולה לעמוד.

35



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

- 1 33. טענת הנתבעים היא שבהסכם 1980 נקבעה חלופה אשר לפיה, אם שילמו הם את יתרת
2 היטל ההשבחה, כך שישולמו גם שני השליש של ההיטל שממנו הופטרו בתחילה, בתמורה להעברת
3 הבעלות במקרקעין לעירייה, וההיטל ישולם במלואו, אזי תבוטל החכרת המקרקעין למטרת הפעלת
4 בריכה. לפיכך כזכור, לטענתם, אין מקום לטענת התובעות כי התחייבות הנתבעים להפעיל את
5 הבריכה ניתנה בתמורה לשינוי הייעוד בחלק המקרקעין שייעודו שונה למסחר או למגורים.
6
7 טענה זו של הנתבעים, כאילו נקבעה בהסכם 1980 אפשרות שלפיה התחייבותם להפעיל את הבריכה
8 הייתה אך ורק בתמורה לכך שהעירייה ויתרה על שני שליש מהיטל ההשבחה, וכי תשלום היטל
9 ההשבחה במלואו פוטר אותם מהתחייבויותיהם להמשיך להפעיל את הבריכה, נעדרת אחיזה
10 בלשונו הברורה של הסכם 1980. טענה זו אף הופכת את היוצרות, וחוטאת לתכליתו של ההסכם.
11
12 34. מתוכנו של הסכם 1980, ומתכליתו שעליה עמדנו, עולה באופן ברור ומפורש, שעיריית
13 ירושלים רצתה שהפעלת הבריכה תימשך, ואילו הנתבעים רצו לשנות את ייעודו של חלק המקרקעין
14 שהבריכה אינה בנויה עליו. לפיכך הוחלט על חלוקת השטח לשני חלקים, בעוד שייעודו של חלק
15 אחד שונה למסחר ולמגורים, וביחס לחלק שבו מצויה הבריכה, נקבע שתישאר ותמשיך לפעול במשך
16 התקופה שנקבעה בהסכם (ארבעים ותשע שנים, ועוד ארבעים ותשע שנים וכן הלאה). בהתאם לכך
17 קובע סעיף 2 בהסכם, כיצד תיעשה החלוקה של המקרקעין (תוך הפנייה לתשריט שצורף להסכם),
18 וקובע כיצד יחושב היטל ההשבחה.
19
20 יחד עם זאת, מטעמים כאלו ואחרים, נקבע בסעיף 2 בהסכם שהנתבעים ישלמו רק שליש מהיטל
21 ההשבחה, ואת היתרה, שני השליש הנוותרים, ישלמו רק אם יפרו תנאי יסודי בהסכם (סעיף 2(ד)).
22
23 סעיף 3 בהסכם קובע שהחלק בקרקע הכולל את הבריכה יועבר לבעלותה של העירייה ללא תמורה,
24 ויוחכר לנתבעים בהתאם לתנאים ולהתחייבויות הקבועים בהסכם. עוד נקבע כי אם יופרו תנאים
25 יסודיים בהסכם אזי ישלמו הנתבעים את יתרת היטל ההשבחה, והבעלות תוחזר אליהם.
26
27 אולם בהסדרי תשלום היטל ההשבחה ובנושא זכויות הבעלות לא מתמצה ההסכם. הסכם 1980
28 ממשיך וקובע הסדרים נוספים והתחייבויות נוספות שהנתבעים נטלו על עצמם מכוחו, כפי שפורט
29 מעלה. בכלל זה תקופת החכרת הבריכה לנתבעים "למטרת הפעלת הבריכה" בכפוף לקיום כל תנאי
30 ההסכם, ולרבות אופן הפעלת הבריכה, המחירים שיגבו מהציבור ועוד (ראו בעיקר סעיפים 4 ו-5).
31
32 נמצא אפוא כי את התנאים האמורים, הכוללים את ההתחייבויות שנטלו הנתבעים על עצמם
33 והתנאים שעניינם תשלום יתרת היטל ההשבחה, העברת הבעלות אל העירייה או החזרתה אל
34 הנתבעים, אינם עומדים לעצמם ואין באי התקיימותם או בשינויים כדי לאיין את ההסכם כולו
35 ולשנות את תכליתו. ייעודו של חלק מהמקרקעין ישונה למסחר או למגורים בכל מקרה, וכפי שנעשה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 בפועל. כך גם בכל מקרה הבריכה תמשיך לפעול, בין אם שולם מלוא היטל ההשבחה, או חלקו, ובין
2 אם הבעלות בקרקע נותרה בידי הנתבעים, או הועברה אל העירייה, ולשם כך נקבעו התנאים
3 להפעלת הבריכה.

4
5 35. לאור כל הוראותיו של הסכם 1980, אין לקבל את הטענה כאילו כל פעילותה של הבריכה
6 מותנה רק בשאלת תשלום היטל ההשבחה במלואו, או בשאלת הבעלות על המקרקעין.

7
8 עוד יש לזכור שתכליתו של ההסכם, ככל שהיא נוגעת למטרתה של העירייה, נועדה לקדם אינטרס
9 של הציבור ואת טובתו, ולשם כך נקבע שהמשך הפעלת הבריכה הוא ממטרותיו של ההסכם.
10 הנתבעים מעמידים בטענותיהם את נושא תשלום היטל ההשבחה כאינטרס של העירייה, והופכים
11 אותו לתכלית ההסכם, כך שלכאורה משלא שולם, מתבטל ההסכם ומתבטלים חובותיהם מכוחו.
12 אלא שלא זו בלבד שאין זה תכליתו הברורה של ההסכם, אלא שאף אין זו תכליתו האובייקטיבית,
13 שנועדה להגשים את טובת הציבור. עניין תשלום היטל ההשבחה הוא לכל היותר אמצעי להגשמת
14 ההסכם, ואי עמידה בו אינה מאיינת את מטרת ההסכם. כמו כן, בנסיבות אלו, שבהן מבקשים
15 הנתבעים לסתור את תכליתו האובייקטיבית של ההסכם, עליהם כאמור לעיל, הנטל לסתור את
16 החזקה שההסכם, שהרשות (העירייה) צד לו, נועד להגשים מטרת ציבוריות, ושהרשות פעלה על-פי
17 אמות מידה של סבירות והגינות. בנטל זה לא עמדו הנתבעים.

18
19 36. טעם נוסף שלפיו אין לקבל את הפרשנות שמוצעת על-ידי הנתבעים נעוץ בעיקרון תום הלב,
20 שעל-פיו יש לפרש את אומד דעת הצדדים (אפרופים עמ' 311-313).

21
22 תכלית ההסכם מבחינת העירייה היה כאמור, המשך הפעלתה של בריכת ירושלים כבריכה עממית.
23 על-פי הסכם 1980 נקבעה תקופה ארוכה וממושכת לשם כך (ארבעים ותשע שנים ולאחריהם עוד
24 ארבעים ותשע שנים וכך הלאה). תכליתו של ההסכם מבחינת הנתבעים היה שינוי היעוד של חלק
25 מהמקרקעין והפיכתו לאזור למסחר ולמגורים. מטרת ההסכם מבחינת הנתבעים הוגשמה, ונראה
26 שתעמוד כך עוד שנים רבות מאד. נראה כי יש חוסר תום לב בעצם הטענה, שמטרת ההסכם מבחינת
27 העירייה אינו יכול לעמוד אף הוא לאורך ימים ושנים. כך בייחוד במקום שכך הוסכם בהסכם 1980.

תוכנית 2417

28
29
30
31 37. הפרשנות האמורה של הסכם 1980 גם מתחזקת לאור העובדה שההסכם עוגן בתוכנית
32 2417, שאושרה למתן תוקף בחודש אוקטובר 1981, והפך לחלק הימנה.

33
34 על פי תוכנית זו, ייעודו של חלק המקרקעין שונה למסחר ולמגורים, אולם קיומה מותנה בביצוע
35 הסכם 1980 (סעיף 8 בתקנון התוכנית). עוד נקבע בתקנון התוכנית שבשטח שהוא שטח פתוח פרטי



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10-09-31806 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 יחולו שלוש הוראות ובין השאר (שם, סעיף 10), כי "על השטח תמשיך להתקיים בריכת ירושלים",
2 וכן כי "הפיתוח והניהול של הבריכה, תהיה [כך במקור] בהתאם להסכם חתום בין בעלי הקרקע,
3 מגישי התוכנית ועיריית ירושלים".

4
5 כך שלא זו בלבד שמכל הוראותיו של הסכם 1980 עולה בבירור כי הכוונה הייתה שהבריכה תמשיך
6 לפעול כאמור בו, אלא שהדבר עוגן בתוכנית 2417 החלה במקום על-פי דין. מכאן שנושא הבעלות על
7 הקרקע או נושא תשלום היטל ההשבחה, חלקו או כולו, אינם מעלים ואינם מורידים מתקפותו של
8 ההסכם כולו, שאותו יש לפרש כאמור לעיל, ככזה שנועד לאפשר את המשך הפעלתה של הבריכה,
9 לצד שינוי ייעוד חלק מהמקרקעין למסחר ולמגורים.

10
11 38. לשונו הברורה של הסכם 1980, מטרתו העולה בבירור מכל הוראותיו ומהמבוא של ההסכם,
12 והעובדה שההסכם עוגן כאמור בתוכנית 2417 החלה על המקום, מובילים למסקנה שתכליתו הייתה
13 לקבוע את הפעלתה של בריכת ירושלים למשך התקופה שנקבעה בהסכם, לצד שינוי הייעוד של חלק
14 מהמקרקעין. נושא תשלום היטל ההשבחה נקבע כחלק מתנאי ההסכם, שאינם משנים מתכליתו,
15 וכך גם נושא העברת הבעלות, אינה משליכה על השימוש שיעשה במקרקעין, להפעלתה של בריכת
16 ירושלים.

הסכם הפשרה משנת 1993

17
18
19
20 39. הסכם הפשרה משנת 1993 מתייחס לשני עניינים נקודתיים בלבד, גם אם מהותיים, מתוך
21 כל הוראותיו של הסכם 1980. כפי שאף משתמע ממנו, הוא בא לקיימו וליתן לו משנה תוקף, בכפוף
22 לשינויים שנעשו בהסכם 1980 מכוחו של הסכם 1993. אך ההסכם האחרון אינו מאיין את הראשון.

23
24 בהסכם הפשרה משנת 1993 נקבע הסכום שיהווה את מלוא היטל ההשבחה שישלמו הנתבעים
25 בעקבות אישור תוכנית 2147 (סעיפים 1(א) ו-1(ב) בהסכם 1993), ונקבע בו ביטולה של הוראה אחת
26 בלבד מהסכם 1980. הוראה זו שבוטלה, הקבועה בסעיף 3(א) בהסכם 1980 מתייחסת לנושא ביטול
27 העברת הבעלות בחלק המקרקעין שבו מצויה הבריכה אל העירייה (סעיף 1(ג) בהסכם 1993).

28
29 פרט לכך, אין דבר וחצי דבר בהסכם 1993 אשר מבטל את הסכם 1980. לא רק שלא נקבע שהסכם
30 1980 יבוטל, אלא שבהסכם 1993 נקבע שהיטל ההשבחה הוא בעקבות אישורה של תוכנית 2417,
31 שכאמור, מאמצת את הסכם 1980. כך גם נקבע בהסכם 1993, וזאת באופן ברור ומפורש, שסעיף
32 5(ד) בהסכם 1980, שעניינו אופן הפעלת הבריכה "ימשיך לחול מתוקף הסכם פשרה זה כהתחייבות
33 בפני עצמה" (סעיף 1(ד) בהסכם 1993). כך שלא ברור על יסוד מה ניתן לטעון כאילו יש בהסכם
34 האחרון, משנת 1993, כדי לבטל את הוראותיו המהותיות של ההסכם הראשון משנת 1980, שלפיהן
35 על הבריכה להמשיך ולפעול, גם לאחר חתימת הסכם הפשרה בשנת 1993.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1
2 40. באשר למשמעותו של סעיף 1(ה) בהסכם הפשרה משנת 1993, איני סבורה שיש לקבל את
3 הפרשנות שמוצעת על-ידי הנתבעים, הגם שאין בכך כדי לשנות באופן מהותי.
4
5 סעיף 1(ה) קובע כי "במידה ויעמדו הנתבעים בתשלום על-פי סעיף א' לעיל, מסכימים ומתחייבים
6 הנתבעים לפעול על-פי יתר הוראות ההסכם הזה ו/או הוראות דין לצורך מימושו. בכפוף לאמור
7 בסעיף 1(ג) לעיל".
8
9 הנתבעים רואים בביטוי "ההסכם הזה" ככזה המכוון להסכם הפשרה משנת 1993, ואילו התובעות
10 טוענות כי הכוונה להסכם 1980. לאור לשונו של כל הסכם הפשרה משנת 1993, אני סבורה כי הדין
11 עם התובעות, וכי כל פרשנות אחרת היא פרשנות מתחכמת נעדרת אחיזה בלשון ההסכם. זאת
12 מטעמים אלו:
13
14 ראשית לכל, אכן הניסוח של הסכם הפשרה משנת 1993 אינו מוצלח במיוחד, אולם סעיף 1(ה) אינו
15 עומד לעצמו. קריאת שלושת הסעיפים העוקבים, סעיף 1(ג), סעיף 1(ד) וסעיף 1(ה) מלמדת על מבנה
16 אחיד. בכולם נאמר כי "במידה והנתבעים יעמדו בתשלום על-פי סעיף א' לעיל", אזי יחול האמור
17 בהמשכו של כל אחד מסעיפים אלו, שבכולם יש הפניה לעניין כלשהו בהסכם משנת 1980. בסעיף
18 1(ג) מוזכר שמו המפורש של הסכם 1980, ונאמר כי אז "ייהיה סעיף 3(א) להסכם מיום 15.6.80
19 (נספח תב/9 לתביעה) בטל...". בסעיף 1(ד) כבר לא מובא שמו המפורש של הסכם 1980, אלא ישנה
20 הפנייה רק אל "סעיף 5(ד) להסכם". בסעיף 1(ה) כבר נאמר רק "ההסכם הזה". לאור מבנה הסעיפים
21 וניסוחם, ברור אפוא, שכל שלושת הסעיפים העוקבים מפנים אל הסכם 1980, וכך גם הכוונה בביטוי
22 "ההסכם הזה" שבסעיף 1(ה).
23
24 שנית, עצם האמירה בהסכם שמילוי התנאי הקבוע בסעיף 1(א) בהסכם הפשרה מחייב עמידה
25 בתנאיו של הסכם, מלמד שהכוונה להסכם אחר, שאינו ההסכם שבו נכתב אותו סעיף 1(א) (הסכם
26 1993). לפיכך, בהיעדר הסכם נוסף, הכוונה הברורה היא, למילוי אחר תנאי הסכם 1980.
27
28 שלישית, נראה כי מנסחיו של הסכם הפשרה משנת 1993 צפו את האפשרות שביום מן הימים יבוא
29 מי שיטען, שהסכם זה בא לבטל את הוראותיו של הסכם 1980, הגם שהסכם 1993 בא לשנות רק את
30 נושא ההוראות בעניין תשלום היטל ההשבחה ובעניין העברת הבעלות. מטעם זה ראו לנכון להדגיש
31 באופן מיוחד כי הסכם הפשרה משנת 1993 מחזק את האמור בהסכם משנת 1980, ועומד
32 כהתחייבות בפני עצמה, ואף מחייב "לפעול על-פי יתר הוראות" הסכם 1980.
33



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 לפיכך, גם הוראת סעיף 1(ה) חוזרת ומדגישה את התחייבות הנתבעים להמשיך ולפעול על פי יתר
2 הוראותיו של הסכם 1980, חרף השינוי שחל בהסכם הפשרה משנת 1993 גם בנושא העברת הבעלות
3 על חלק המקרקעין שבו הברכה, וגם בכך שהנתבעים שילמו את מלוא היטל ההשבחה.
4

5 41. לבסוף יוער, שהנתבעים ביקשו לייחס משקל לטעמים שעמדו ביסוד הסכמת העירייה
6 להסכם הפשרה משנת 1993, תוך הפנייה לדברים כאלו ואחרים שנאמרו בדיוני מועצת העיר עובר
7 לאישורו של הסכם זה.
8

9 לא ראיתי לנכון להתייחס לכל אלו, מאחר שבין אם היה מי מחברי מועצת העיר שסבר כך, ובין אם
10 היה מי שסבר אחרת, אין בכך כדי לשנות ממשמעותו הברורה של ההסכם משנת 1993.
11

12 בדומה, גם איני סבורה שניתן לקבל טענה כאילו בתשלום היטל ההשבחה במלואו קנו הנתבעים את
13 האפשרות להשתחרר מהסכם 1980.
14

15 התנהלות העירייה הן בהסכם משנת 1983 הן בהסכם הפשרה משנת 1993, שלפיו הבעלות על הקרקע
16 תותנה בתשלום מלוא היטל ההשבחה, כך שתשלום מלא יותיר את הבעלות במקרקעין בידי
17 הנתבעים, ותשלום חלקי יעביר את הבעלות במקרקעין לעירייה, מעלה לא מעט תהיות. אולם היה
18 נהיר לכל הצדדים, וכך גם לעירייה, שכך או אחרת אין משמעות יתירה לרישום הבעלות, מכיוון
19 שבכל מקרה, לאורך שנים רבות, תופעל במקום בריכת ירושלים.
20

21 כך גם עולה מדברי היועץ המשפטי של העירייה דאז, מר אסא אליאב, בדיוני מועצת העיר קודם
22 לאישורו של הסכם הפשרה משנת 1993, שאמר דברים אלו (שצוטטו בסיכומי הנתבעים): "... עכשיו
23 אתה תעביר את זה על שם העירייה. העירייה התחייבה בהסכם להחכיר את זה מיד ליזמים ל-49
24 שנה ועוד 49 שנה. זאת אומרת הזכויות היחידות שיהיו לנו זה זכויות על הנייר של חכירה ל-100
25 שנה כמעט" (הפרוטוקול צורף לתצהירה של הגב' ענת הופמן. בעמ' 71).
26

27 על רקע עובדה זו ניתן להבין את העדפת העירייה לקבל את מלוא תשלום היטל ההשבחה, בגין
28 אישורה של תוכנית 2417 (המשנה את ייעוד חלק מהמקרקעין למגורים, והנבת רווחים לנתבעים),
29 על פני רישום בעלות "על הנייר", שאינו משנה מכך שבכל מקרה הברכה תמשיך לפעול.
30

31 42. בהקשר זה גם יש לזכור את דבריו של כבוד הנשיא מ' שמגר בבג"ץ חסיד נגד מינהל
32 מקרקעי ישראל, פ"ד (לט) 424, בעמ' 426 כי "חובתה של רשות ציבורית להיות חרדה לכך שרכוש
33 הציבור לא יימסר אלא בתמורה נאותה". לאור עיקרון זה, ברי שהעירייה לא הייתה מוותרת על
34 הפעלת הברכה "אלא בתמורה נאותה", ולא רק תמורת השלמת תשלום היטל ההשבחה לחלק
35 המקרקעין שייעודו שונה למגורים. כך גם חזקה על עיריית ירושלים שלא הייתה מוותרת על אותו



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 10-09-31806 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 תשלום של היטל ההשבחה בתמורה להעברת בעלות "על הנייר" בלבד, שאין בה כדי לשנות
2 מהעובדה שהפעלת הבריכה במקום תימשך.

תוכנית 2417א

3
4
5
6 43. עמדנו קודם לכן על כך שתוכנית 2417א שאושרה למתן תוקף בשנת 1994, שבה ונותנת
7 תוקף לתקפותה של תוכנית 2417 אשר כוללת גם את הסכם 1980. בכך ניתן חיזוק נוסף להסכם
8 1980. בפועל, השינוי היחיד שחל בעקבות אישורה של תוכנית 2417א, שהנתבעים היו יוזמיה, הוא
9 קירוי הבריכה לצורך הפעלתה בעונת החורף. לכך נידרש בהמשך.

(2) הטענה שהסכמים והתוכניות מחייבים הפעלת הבריכה לנצח

10
11
12
13 44. ככלל, אין מחלוקת שתוכניות 2417 ו-2417א הן התוכניות התקפות החלות על המקרקעין
14 הרלוונטיים, נוסף על תוכנית 62 לירושלים, החלה על החלק שבו מצויה הבריכה. לפיכך ובהתאם
15 לתוכניות אלו, השימוש היחיד המותר במקרקעין הנדונים הוא להפעלת הבריכה. בנוסף לכך,
16 משהגענו למסקנה שהסכם 1980 אף הוא בתוקף, ואף שההוראות בעניין אופן הפעלת הבריכה קיבלו
17 משנה תוקף בהסכם הפשרה משנת 1993, אזי המסקנה המתבקשת היא שעל הנתבעים לפעול
18 בהתאם להתחייבויותיהם בהסכמים אלו, ולהמשיך ולהפעיל את הבריכה.

19
20 העובדה שלטענת הנתבעים יש בכך משום פגיעה בקניינם אינה רלוונטית. ככל שהדברים אמורים
21 בתוכנית התקפה החלה במקום, הרי שאין חולק ששימוש במקרקעין, גם אם בכך נפגעות זכויות
22 במקרקעין או נפגעת ההנאה מהם, כטענת הנתבעים, כפוף לדיני התכנון והבנייה ולתוכניות החלות
23 על המקרקעין. "זכות הקניין של כל אדם במקרקעין שלו כפופה מכוח חוק התכנון והבניה למגבלות
24 הבניה שבחוק ושבתכניות המתאר החלות על מקרקעיו" (ע"פ 377/87 קלקא נחום בע"מ נ' מדינת
25 ישראל, פ"ד מא(4), 673 (19.11.1987), פסקה 12 לפסק הדין). דיני הקניין לעצמם, ודיני התכנון
26 והבניה לעצמם. "דיני הקניין משיבים על השאלה: מיהו הבעלים של הקרקע, כלומר מי, עלי חוק,
27 מחזיק בקובץ הזכויות בקרקע. לעומת זאת חוקי התכנון והבנייה מעצבים את אופן השימוש
28 בזכויות הקנייניות ומציבים להן גבולות" (ע"א 9569/04 חוסין אחמד עבידאת נ' הועדה המקומית
29 לתכנון ובניה ירושלים (14.2.2008), פסקה 22. ראו גם: ע"א 1054/98 חוף הכרמל נופש ותיירות 89
30 נ' עמותת אדם טבע, פ"ד נו(3), 385 (4.2.02) פסקה 15; רע"פ 2351/06 יונס סביח נ' יו"ר הועדה
31 המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (2.4.2008) פסקה 10).

32
33 45. גם אין לקבל כל טענה אחרת של הנתבעים בדבר הפגיעה בקניינם או בהנאתם מקניינם,
34 בשל כך שנכפית עליהם הפעלת הבריכה "לעדי עד". כך ולו מן הטעם שהנתבעים הסכימו לכך
35 בהסכם 1980. כשם שהסכימו לכך ש"לעדי עד" – או כל עוד לא תשונה תוכנית 2417 – יוסב חלק



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 מהחלקה למגורים, כך הם גם הסכימו שלפרק זמן ממושך מאד, שאכן כמוהו כ"עדי עד", תופעל
2 הבריכה. זאת כל עוד לא ישונו התוכניות החלות במקום או יבוטלו כדין ההסכמים התקפים היום.

3
4 גם יש לזכור שהנתבעים לא הפעילו במשך כל השנים את בריכת ירושלים בהתנדבות. רווחי הפעלת
5 הבריכה היו רווחי הנתבעים, ולא רווחיה של עיריית ירושלים, וכך גם יהיה בעתיד.

6
7 46. לבסוף, כאמור, אין חולק שאם יעלה בידי הנתבעים להביא לשינוייה של התוכנית החלה
8 במקום, ולביטולו כדין, בהסכם תקף אחר, של הסכם 1980, כי אז יוכלו לחדול מהפעלת הבריכה.
9 אך לשם כך עליהם להביא לשינוי תוכנית המתאר החלה במקום ולהביא לביטול כדין של ההסכם.
10 אך כל עוד הדבר לא נעשה, הנתבעים אינם יכולים להתנער באופן חד צדדי מהתחייבויותיהם
11 להמשיך ולהפעיל את הבריכה.

(3) טענת עשיית עושר ולא במשפט

12
13
14
15 47. אלו ואלו טוענים כי קבלת טענתו של הצד שכנגד תביא לכך שיעשה עושר ולא במשפט.

16
17 לא ירדתי לסוף דעתם של הנתבעים כיצד יש בהפעלת הבריכה, או בתשלום מלוא היטל ההשבחה
18 ששולם, כדי להעשיר את קופתה של עיריית ירושלים שלא כדין. העובדה שהנתבעים אינם יכולים
19 לבנות במקרקעין, אינה מעשירה את עיריית ירושלים, וכך גם תשלום מלוא היטל ההשבחה, ששולם
20 בתמורה לשינוי הייעוד שנעשה, ולא תמורת הפעלת הבריכה, אינו מעשיר את קופת העירייה.

21
22 יחד עם זאת, ביטול הפעלת הבריכה, לאחר שהנתבעים קיבלו את האפשרות לבנות בחלק
23 מהמקרקעין בתמורה לכך, אכן יעשיר את הנתבעים. אולם איני רואה צורך להידרש לכך, משהגענו
24 למסקנה שההסכמים תקפים, ועל הנתבעים להמשיך ולהפעיל את הבריכה. דבר שאף מניב רווחים.

(4) הטענה שהפעלת הבריכה אינה כדאית מבחינה כלכלית

25
26
27
28 48. הנתבעים טענו שלא יהיה זה נכון או צודק לכפות עליהם להמשיך ולהפעיל את בריכת
29 ירושלים, מאחר שהפעלתה כרוכה בשיפוצים ובהתאמתם לצרכים ולדרישות נאותים, שעלותם כ-
30 6,000,000 ש"ח. בעניין זה גם העלו ארבע עובדות המקשות על הפעלתה. האחת, בעת הקמתה, הייתה
31 זו הבריכה היחידה בירושלים. כיום ישנן בריכות רבות וחדישות כך שכדאיות הפעלתה ירדה.
32 השנייה, בשל קשיים בהסדרי החנייה באזור יש קושי בגיוס מנויים. השלישית, בשל משבר המים,
33 האמירו מחירי המים והמשאבים הדרושים להפעלת הבריכה גדלו. הרביעית, רוב שטחי הבריכה
34 מקורים, ולכן יש צורך בחימום הבריכה לכל אורך השנה, דבר הכרוך בעלויות גבוהות.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

49. ניתן לדחות את כל טענותיהם של הנתבעים הנשענות על היעדר כדאיות כלכלית בהמשך הפעלת הבריקה, בכך שלא הובאה כל ראייה לתמוך באף אחת מטענותיהם בעניין זה. לכך גם יש להוסיף את העובדה שהנתבעים לא הראו שניסו לפתור בעיה אחת מאלו שהזכירו. כך למשל, בעניין קשיי החניה הנתענים, לא הראו הם שנעשה ניסיון לפתרון בעיית החניה, לא התייחסו לכך שגם מדבריהם עולה שבמקום ישנו חניון מקורה, ולא הראו שאמנם אין אפשרות להסדרת החניה בכל האזור (למשל, סמוך לפסי הרכבת שאינם עוד בשימוש, הצמודים לאזור הבריקה).

(במאמר מוסגר יוער, ויכול שלמעלה מן הצורך ורק לשם העמדת עובדות על דיוקן, שאמנם בריכת ירושלים הייתה אחת הבריכות הראשונות שנבנו בירושלים, אך לא הייתה זו הבריקה הראשונה. בעת שנבנתה כבר היו בירושלים לפחות שלוש בריכות שחיה נוספות. בריכת ימק"א, בריכת מלון הנשיא, וכמדומני גם בריכת מלון המלך דוד. אכן הייתה זו, לפי מיטב ידיעתי, בריכת השחייה העממית הראשונה שנפתחה לקהל הרחב, ומאז שנבנתה, זו בריכת השחייה הגדולה ביותר בעיר).

(5) הטענה כי התחייבות הנתבעים אינה ניתנת לאכיפה

50. את טענת הנתבעים כי לא ניתן לאכוף את התחייבויותיהם מכוח ההסכם, יש לדחות, ולו מן הטעם שהבריקה פועלת כחמישים שנה, ומתוכם כשלושים שנה מאז שנחתם הסכם 1980. בנסיבות אלו, לא ברור מדוע לא ניתן לאכוף את המשך מילוי ההתחייבויות שקוימו פרק זמן כה רב מכוחו של הסכם 1980.

51. גם יש לדחות את הטענה שלפיה לאור הוראות סעיף 3 בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971, אין מקום לאכיפתו של הסכם 1980. כך קובע סעיף 3, שעניינו "הזכות לאכיפה":

הנפגע זכאי לאכיפת החוזה, זולת אם נתקיימה אחת מאלה:

(1) החוזה אינו בר-ביצוע;

(2) אכיפת החוזה היא כפיה לעשות, או לקבל, עבודה אישית או

שירות אישי;

(3) ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי סבירה של פיקוח מטעם

בית משפט או לשכת הוצאה לפועל;

(4) אכיפת החוזה היא בלתי צודקת בנסיבות הענין.

ביחס לסעיף 3(1), אין לומר שחוזה שמתקיים זה שלושים שנה "אינו בר ביצוע", מה גם שלא הובאו ראיות התומכות בטענה זו. אין די באמירות בעלמא, אלא יש להוכיח זאת בראיות של ממש. גם די באי הבאת ראיות, העומדות אל מול קיום החוזה במשך שלושים שנה, כדי להפריך את הטענה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1
2 באשר לסעיף 3(2) שעניינו ב"כפיה לעשות ... עבודה אישית או שירות אישי", בוודאי שאין לקבל את
3 הטענה, לאור העובדה שהסכם 1980 קבע באופן מפורש בסעיף 10(ב) שבו, שאין מניעה שהבריכה
4 תופעל בידי צד שלישי. העירייה אף הביעה נכונות לסייע במציאתו של אותו צד שלישי, והודיעה
5 שהמינהל הקהילתי בשכונה ("גינות העיר"), מוכן לעשות כן.

6
7 סעיף 3(3) אף הוא אינו מתקיים. אין לקבל את הטענה שאכיפת ההסכם תחייב פיקוח בלתי סביר
8 של בית המשפט. הבריכה פועלת כחמישים שנה ללא התערבותו של בית המשפט וללא פיקוח, וכך
9 גם היא פועלת כבר שלושים שנה מאז שנחתם הסכם 1980. בנסיבות אלו, לא ברור מדוע מה שלא
10 נדרש במשך שנים כה ארוכות יידרש עתה.

11
12 לבסוף, לא ברור על שום מה חל, לטענת הנתבעים, סעיף 3(4). כדי להראות שאכיפת הסכם בלתי
13 צודקת בנסיבות העניין, יש להצביע על העוול שייגרם למי שמבקש להשתחרר מההסכם, ולהראות
14 שהוא עולה על זה שייגרם לצד השני אם לא ייאכף ההסכם. הנתבעים טענו בעניין זה, שתיפגם
15 הנאתם מהמקרקעין שבבעלותם. אך לא די בכך. העוול שייגרם לציבור מסגירת הבריכה עשוי לעלות
16 על זה שייגרם לנתבעים, אשר נטלו על עצמם התחייבויות להמשיך ולהפעיל את הבריכה, בתמורה
17 לשינוי יעוד חלק מהמקרקעין, שמהם הפיקו את מלוא ההנאה. הפעלת הבריכה גם הניבה רווחים
18 לנתבעים במשך כל שנות הפעלתה וחזקה היא שתמשיך להניב רווחים, ובכל מקרה לא הוכח אחרת.

19
20 כל הסכם המגביל את שימוש בעליו במקרקעין שבבעלותו לכאורה פוגם במלוא הנאתו מן
21 המקרקעין, אך לא די בכך, ואין בכך כדי לאפשר השתחררות מהסכמים בעילה שאכיפת ההסכם
22 לכאורה אינה צודקת.

(6) הפעלת הבריכה בעונת הקיץ בלבד

23
24
25
26 52. טענה נוספת של הנתבעים היא, כי אפילו ייקבע שעליהם להמשיך ולהפעיל את הבריכה, הרי
27 שהחובה להפעלתה חלה רק ביחס לעונת הקיץ, מאחר שכך נקבע בהסכם 1980.

28
29 אכן אין חולק שבסעיף 5(ג) בהסכם 1980 נקבע שהבריכה תופעל בעונת הקיץ. אולם, פרשנותם של
30 הנתבעים מתעלמת מלשון הסעיף ומאירועים שחלו לאחר מכן, ומעניקה פרשנות מצומצמת להוראה
31 זו, שקשה לומר עליה שניתנת בתום לב.

32
33 סעיף 5(ג) קבע כי "היזמים מתחייבים לפתוח את הבריכה לשימוש הציבור הרחב בעונת הקיץ
34 המקובלת, בכל שנה, ובזמנים המקובלים ברמה סבירה ונאותה".

35



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 הסכם 1980 אכן קבע את הפעלת הבריכה רק ב"עונת הקיץ", אך גם נאמר "עונת הקיץ המקובלת,
2 בכל שנה, ובזמנים המקובלים". אם בריכה אינה מקורה, אזי העונה המקובלת והמתקבלת על הדעת
3 להפעלת בריכה בירושלים, היא רק עונת הקיץ. אך אם הבריכה מקורה, כמרבית הבריכות בירושלים
4 – אם לא כולן – אזי הופכת "העונה המקובלת", וכך גם "הזמנים המקובלים", לכל ימות השנה.

5
6 תוכנית 2417א, שאותה יזמו הנתבעים כדי לבנות קירוי לבריכה, כדי שתתאפשר הפעלתה בכל ימות
7 השנה, אמנם התירה להם לבנות קירוי חורף לבריכה. תוכנית זו אושרה למתן תוקף בשנת 1994
8 ובעקבות אישורה נבנה קירוי לבריכה. נראה שפרשנות הוגנת, הניתנת בתום לב להוראה שבהסכם
9 1980, מחייבת את המסקנה שמשנבנה הקירוי לבריכה, אזי יש להפעילה בכל ימות השנה.

10
11 53. לאמור כאן גם מתווספים שני נימוקים נוספים המצדיקים את דחיית טענת הנתבעים כי
12 החובה להפעיל את הבריכה חלה רק בעונת הקיץ. האחד נעוץ בהוראת סעיף 9(ח) של תקנון תוכנית
13 2417א הקובע כי "כל הוראות תוכנית מס' 2417 לגבי שטח פתוח פרטי, שלא שונו במפורש בתוכנית
14 מס' 2417א זו, ממשיכות לחול". ניתן לומר כי השינוי הוא בקירוי הבריכה המאפשר את פתיחתה
15 בכל ימות השנה. לנוכח שינוי זה, ממילא גם חל השינוי בתוכנית 2417 ובהסכם 1980 שאומץ בה,
16 לרבות עונת השנה שבה תופעל הבריכה. השני, עניינו בכך שבפועל, מאז בניית קירוי החורף פועלת
17 הבריכה בכל ימות השנה. בנסיבות אלו, אין הצדקה שהנתבעים ישנו מכך, רק בגלל שהם מבקשים
18 להתנער מהתחייבויותיהם ולחדול לחלוטין מהפעלת הבריכה.

ה. סיום וסיכום

19
20
21
22 54. לאור לשונו של הסכם 1980 ולאור תכליתו, וכך גם לאור לשונו של הסכם הפשרה משנת
23 1993 ולאור תכליתו, שעל אלו וגם על אלו עמדנו כאן, המסקנה המתבקשת היא, שההסכם משנת
24 1980 שריר וקיים. על-פיו על הנתבעים לעמוד בהתחייבויותיהם מכוחו, ולהמשיך ולהפעיל את
25 בריכת ירושלים במתכונת שבה הופעלה עד היום, ובכפוף לביצוע כל התיקונים והשיפוצים שיאפשרו
26 את הפעלתה התקינה.

27
28 55. אין חולק שאם יעלה בידי הנתבעים להביא לשינוייה של התוכנית החלה במקום, ואף
29 להביא לביטול כדין של הסכם 1980 בהסכם אחר, כי אז יוכלו לחדול מהפעלת הבריכה. אך לשם כך
30 עליהם להביא לשינוי תוכנית המתאר החלה במקום וכך גם לביטולו כדין של ההסכם. כל עוד הדבר
31 לא נעשה, אין הנתבעים יכולים להתנער מהתחייבויותיהם מכוחו של ההסכם באופן חד צדדי.

32
33 56. יחד עם זאת ולפני סיום, ראיתי להעיר כי לא ברורה הטענה התוקפת הסכם שתחולתו
34 עתידית, שנקבע בו כי יחול לאורך שנים רבות. חובתה של העירייה כרשות ציבורית להבטיח לא רק
35 את ההווה, אלא גם את העתיד וכך עשתה. אין בכך שתחולת ההסכם אינה רק בעתיד הקרוב, אלא



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31806-09-10 עיריית ירושלים ואח' נ' שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית
בע"מ ואח'

1 גם בעתיד הרחוק, כדי לבטלו רק בשל כך. ניתן לומר שכמעט כל תוכנית בניין עיר, המאפשרת בנייה,
2 צופה פני עתיד לשנים רבות. על כך אמר חוני המעגל: "כשם שנטעו אבותיי לי כך אטע אני לבניי".

3
4 סיפורו של חוני המעגל מובא בתלמוד (תלמוד בבלי, מסכת תענית, דף כג עמוד א'). מאחר שהמקור
5 בארמית, נביא את הדברים מתוך "ספר האגדה" מאת ח"נ ביאליק וי"ח רבניצקי (מהדורה שלישית,
6 תש"ח), בעמ' קנ"ו:

7
8 "פעם אחת היה מהלך בדרך, ראה אדם אחד שהוא נוטע חרוב. אמר לו: זה לכמה
9 שנים טוען פרות? אמר לו: לשבעים שנה. אמר לו: כלום ברי לך שתחיה שבעים שנה
10 ותאכל ממנו? אמר לו: אני מצאתי את העולם בחרובים; כשם שנטעו אבותיי לי כך
11 אטע אני לבניי".

12
13 57. בריכת ירושלים קמה בסערה. תושביה הותיקים של ירושלים עוד ודאי זוכרים את ההפגנות
14 שליוו את בנייתה של בריכת ירושלים, ושליוו את פתיחתה לקהל הרחב בשנת 1958. הפגנות אלו
15 שהעלו על סדר היום הירושלמי את חילוקי הדעות החריפים בין תושביה החרדים של העיר לבין
16 תושביה החילוניים, הובילו להתקפות קשות כלפי ראש העיר דאז, מר גרשון אגרון ז"ל, שהתיר את
17 בניית הבריכה. עד כדי כך היו הדברים, עד שבמשך שנים היו שכינו את הבריכה "בריכת התועבה"
18 (ראו: זאב וילנאי, "ירושלים, העיר החדשה", הוצאת אחיעבר, ירושלים, 1974, עמ' 212) או "בריכת
19 המריבה" (דוד קרויאנקר, "אדריכלות בירושלים, הבניה המודרנית מחוץ לחומות 1948-1990",
20 הוצאת כתר, ירושלים, 1991. עמ' 328).

21
22 יכול שביום מן הימים אכן תיסגר הבריכה, אם אמנם תמצא עיריית ירושלים לנכון לחתום על
23 הסכם שיבטל את הסכם 1980, ואף תשונה תוכנית המתאר החלה במקום. יש לקוות שהדבר, ככל
24 שיעשה, ייעשה תוך התחשבות בטובת ציבור תושבי העיר, כך שהסערה שליוותה את בניית הבריכה,
25 לא תחזור בעת סגירתה, אם כך אמנם יוחלט ביום מן הימים.

26
27 58. לאור האמור, התביעה מתקבלת במלואה. לפיכך על הנתבעים להמשיך ולהפעיל את
28 הבריכה במתכונתה הנוכחית, תוך התקנת כל הדרוש התקנה לשם כך, ותיקון כל הדרוש תיקון.

29
30 בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

31
32
33 ניתן היום, ט"ז בכסלו תשע"א, 23 בנובמבר 2010, בהעדר הצדדים.

34 תמר בר-אשר צבן, שופטת