



בית המשפט העליון

ע"א 4401/20

ע"א 4688/20

ע"א 4736/20

כבוד השופטת ע' ברון

לפני :

עו"ד בעז יהושע עמיר	המבקש ב-ע"א 4401/20 :
נחלה מושב עובדים להתיישבות חקלאית	המבקשת ב-ע"א 4688/20 :
שיתופית בע"מ	
1. קבוצה לרכישה בכפר בע"מ	המבקשים ב-ע"א 4736/20 :
2. אליהו מזיג	

נ ג ד

1. אסף כהן ו-18 אחרים	המשיבים :
2. נחלה מושב עובדים להתיישבות חקלאית	
שיתופית בע"מ	
3. קבוצה לרכישה בכפר בע"מ	
4. אליהו מזיג	
5. עו"ד בעז יהושע עמיר	
6. רשות מקרקעי ישראל	

שלוש בקשות לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט
המחוזי מרכז-לוד מיום 25.5.2020 (כב' השופטת ר'
שמולביץ) ב-ת"א 18225-07-13

עו"ד יוסף יפרח ; עו"ד אביחי ורדי	בשם המבקש ב-ע"א 4401/20 :
עו"ד יצחק אבידני ; עו"ד אלון איפרגן	בשם המבקשת ב-ע"א 4688/20 :
מר אליהו מזיג	בשם המבקשים ב-ע"א 4736/20 :
עו"ד אביגדור ליבוביץ' ; עו"ד אילן ציאון	בשם המשיבים 1 :
עו"ד חגית שפיצר	בשם המשיבה 6 :

החלטה

1. לפניי שלוש בקשות לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד מיום 25.5.2020 (כבוד השופטת ר' שמולביץ, ת"א 18225-07-13), שבגדרו חויבו המבקשים כולם, יחד ולחוד, בפיצוי המשיבים 1, אסף כהן ו-18 אחרים (להלן: המשתכנים) בסכום כולל של 1,746,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 31.8.2015.

2. המשתכנים רכשו מרשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) זכויות חכירה במגרשים שבהרחבה קהילתית של מושב "נחלה" (להלן: המגרשים), וזאת במסגרת תוכנית להרחבת המושב שיזמה נחלה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: האגודה). בשנת 2009 נחתם הסכם בין האגודה ובין חברת קבוצה לרכישה בכפר בע"מ (להלן: חברת השיווק), שמכוחו העניקה האגודה לחברת השיווק זכות בלעדית לשווק את המגרשים ולגבות עמלת תיווך במישרין מהרוכשים (להלן: הסכם 2009). אליהו מזיג היה המוציא והמביא מטעם חברת השיווק (להלן: מזיג); ובפסק דינו של בית המשפט המחוזי נקבע שאין חולק שחברת השיווק ומזיג חד הם, באופן המחייב הרמת מסך ביניהם (למען הנוחות, מעתה יכוננו חברת השיווק ומזיג יחד: מזיג). עו"ד בעז יהושע עמיר שימש כיועץ משפטי של האגודה, וכנאמן לכספים ששולמו על ידי המשתכנים לרכישת המגרשים (להלן: עו"ד עמיר).

במסגרת העסקאות לרכישת המגרשים, בשנים 2010-2011 התקשר כל אחד מהמשתכנים גם בהסכם עם מזיג – שלפיו התחייבו המשתכנים לשלם למזיג תמורה "בגין מכלול שירותים לרכישת המגרש", ובין היתר שירותי שיווק פרסום ומכירות, ייעוץ תיווך וארגון, ליווי בתהליך הרכישה וקבלת משכנתא, עבודות פיתוח, חתימת חוזה פיתוח מול רמ"י, ועוד (להלן: הסכמי השירותים). בתמצית, לטענת המשתכנים מדובר בהסכמים פיקטיביים, שנחתמו למראית עין וכחלק ממנגנון לגביית "כספים אסורים" מהמשתכנים תוך ניצול סמכותה של האגודה להמליץ לרמ"י על מועמדים לרכישת הזכויות במגרשים שבהרחבה. לאחר שהושלמו עסקאות הרכישה הגישו המשתכנים תביעה כספית נגד האגודה, נגד חברת השיווק, ונגד מזיג ועו"ד עמיר באופן אישי – שבגדרה ביקשו להשיב להם את אותם סכומים שנגבו שלא כדין; רמ"י צורפה אף היא כנתבעת בתביעה, ואולם לא נתבקש ממנה סעד כספי.

3. ביום 25.5.2020 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתביעת המשתכנים, והוא שעומד במוקד הבקשות לעיכוב ביצוע שבהן עסקינן. בית המשפט חייב את האגודה, חברת השיווק, מזיג ועו"ד עמיר, יחד ולחוד, בהשבת הסכומים ששילמו המשתכנים מכוח הסכמי השירותים, וזאת תוך שקיבל את עמדת המשתכנים כי מדובר בכספים אסורים.

על יסוד העדויות והראיות שהוצגו לפניו קבע בית המשפט המחוזי כי כאשר פנו המשתכנים לאגודה במטרה לרכוש זכויות במגרש בהרחבה, הם הופנו על ידה למזיג

ונדרשו לחתום עימו על הסכמי השירותים – שאינם אלא הסכמים למראית עין, שכן השירותים שנמנו בהם לא נדרשו למשתכנים ואף לא ניתנו להם בפועל. בית המשפט עמד על כך שלמשתכנים הובהר על ידי האגודה כי הדרך לרכישת מגרש בהרחבה עוברת בהכרח אצל מזיג; וכי מזיג היה המשווק הבלעדי של המגרשים בהרחבה ולמעשה החזיק בידו את זכות ההמלצה של האגודה ועשה בה ככתוך שלו. בית המשפט קבע כי גם הסכם 2009 מלמד על כך שהאגודה ומזיג סחרו שלא כדין בזכות ההמלצה לרמ"י בדבר קבלת מועמדים למושב – שכן הצדדים להסכם 2009 הסכימו כי האגודה תקצה למזיג מגרשים בהרחבה ולא תמליץ לרמ"י על מועמדים אלא לאחר תיאום עימו ובהסכמתו, ובתמורה מזיג התחייב להסיר מן המגרשים עיקולים ושעבודים שרבעו עליהם בגין חובות של האגודה וחבריה.

4. בהתייחס לעו"ד עמיר – בית המשפט המחוזי הבהיר כי הוא חב בחובת נאמנות כלפי המשתכנים, וכי הוא הפר חובה זו שעה שהיה מעורב בניסוח ההסכמים הפיקטיביים ובבניית המנגנון המשפטי שאיפשר את גביית הכספים האסורים. נוסף על כך, בית המשפט מינה מומחה מטעמו שבחן את האופן שבו ניהל עו"ד עמיר את חשבון הנאמנות, ובפסק הדין פורטו אי סדרים חמורים שנמצאו בחשבון, ובין היתר משיכות כספים למטרות אישיות של מזיג ושל עו"ד עמיר עצמו, בהיקף של מיליוני שקלים, שלא תועדו כראוי. על יסוד ממצאים אלה נקבע בפסק הדין כדלקמן:

"ממצאי החוקר מעידים על התנהלות קלוקלת בחשבונות הנאמנות והפרה בזו אחר זו של חובות הנאמן כלפי הנהנים – החל בחובה להחזיק את נכסי הנאמנות בנפרד מנכסים אחרים, עובר בחובה לנהל את חשבונות הנאמנות ולתת לנהנים דין וחשבון כדבעי אודות הניהול, וכלה באיסור קבלת טובות הנאה מנכסי הנאמנות. הנתבע 4 (עו"ד עמיר-ע"ב) הפר את החובות האמורות ופעל על פי הוראותיו של מזיג בלבד, ברובם המוחלט של המקרים, בהעדף אסמכתאות ובקרה על הכספים, ובהתעלם מדרישותיהם של התובעים (המשתכנים-ע"ב) לקבל מידע בעניין הכספים המופקדים בידיו." (פסקה 199 לפסק הדין).

5. בית המשפט המחוזי הוסיף כי האגודה, מזיג ועו"ד עמיר שיתפו ביניהם פעולה לצורך גביית הכספים האסורים מהמשתכנים, תוך ביצוע העברות של הכספים בינם לבין עצמם והסתרת הקשרים הכלכליים ביניהם; ועוד נקבע כי שיתוף הפעולה האמור מצדיק את חיובם בפיצוי המשתכנים ביחד ולחוד. בלא לגרוע מהאמור, בית המשפט הבהיר כי הגם שתביעתם של המשתכנים נגועה במידה מסוימת של חוסר תום לב בכל זאת יש לקבלה, וזאת לנוכח האינטרס הציבורי הגלום בתוצאה זו:

"כעולה מהראיות, חלק מהתובעים חשדו בגביית הכספים האסורים, אך בכל זאת בחרו להתקשר בעסקה. לדבריהם, מתוך הבנה שזו דרכם היחידה לזכות בהקצאת מגרש ולבנות את ביתם במושב. התובעים גם חתמו על תצהירים, שבמסגרתם הצהירו כי לא שילמו לאגודה או למי מטעמה כספים נוספים מעבר להוצאות הפיתוח המאושרות, דבר שלא תאם את המציאות. למרות האמור, לאחר ששקלתי את הדברים, הגעתי לכלל מסקנה כי האינטרס הציבורי הרחב, החורג מגבולותיו של מקרה זה, מחייב את השבת הכספים לתובעים - המשתכנים בהיותם המונע היעיל של עסקאות מסוג זה". (פסקה 201 לפסק הדין).

6. סופו של דבר, בית המשפט הורה על חיוב האגודה, חברת השיווק, מזיג ועו"ד עמיר, יחד ולחוד, בפיצוי המשתכנים בסכום כולל של 1,746,000 ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 31.8.2015) וכן בתשלום הוצאות ושכר טרחת עורך דין.

למען שלמות התמונה יצוין כי במסגרת הדיון בתובענה בבית המשפט המחוזי, ביום 11.7.2013 הורה בית המשפט המחוזי על הטלת עיקול זמני על זכויותיו של עו"ד עמיר בנחלה שבבעלותו במושב ערוגות.

הבקשות לעיכוב ביצוע

7. עו"ד עמיר הגיש ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי (ע"א 4401/20) ובצידו בקשה לעיכוב ביצוע של החיוב הכספי; וכך עשתה גם האגודה (ע"א 4688/20); וכן חברת השיווק ומזיג (ע"א 4736/20). ביום 16.7.2020 קבעתי כי שלושת הערעורים יידונו במאוחד, וכן הוריתי על הגשת תגובות לבקשות לעיכוב ביצוע; ביום 5.8.2020 ניתנה למבקשים לבקשתם זכות תשובה לתגובות.

המבקשים הקדישו מקום נכבד בטיעוניהם לסיכויי הערעור, ובתוך כך טענו כולם כי הסיכויים גבוהים; כי בפסק הדין נפלו שורה של טעויות משפטיות; וכי לא היה יסוד לקבוע שהמשתכנים חויבו בתשלום כספים אסורים. כפי שיבואר בהמשך, לא ראיתי מקום לנטוע מסמרות בשאלת סיכויי הערעור בגדרה של החלטה זו – ועל כן הטיעונים בנדון יובאו בתמצית.

עו"ד עמיר טוען כי גם אם צדק בית המשפט המחוזי בקביעתו כי נגבו מהמשתכנים כספים אסורים, בכל מקרה לא היה מקום לחייב אותם בהשבה של כספים אלה; שכן עו"ד עמיר לא היה לדבריו צד להסכמי השירותים, וממילא הכספים האסורים לא שולמו לו. עו"ד עמיר מוסיף וטוען כי שגה בית המשפט המחוזי בכך שלא נתן משקל בפסק דינו לעובדה שרמ"י עצמה לא סברה בזמן אמת כי מדובר בכספים אסורים – ויתר

על כן, רמ"י אף קידמה את חתימתם של הסכמי החכירה, גבתה דמי היוון בגין העסקאות, ונהנתה מהכספים ששולמו לה כנושה של האגודה לשם הסרת עיקולים על המגרשים. ועוד נטען בהקשר זה, כי חיובו של עו"ד עמיר בפיצוי המשתכנים הגם שפעל כדין, בעוד רמ"י לא חויבה בהשבה הגם שהיא נהנתה מהכספים האסורים (בדרך של פירעון חובות האגודה כלפיה), היא תוצאה אבסורדית של פסק הדין. עו"ד עמיר סבור עוד כי בית המשפט המחוזי שגה בכך שלא הפחית מסכום ההשבה את דמי הפיתוח שלא שולמו עד עתה על ידי חלק מהמשתכנים – בסכום כולל של כ-700,000 ש"ח; וכן את התשלומים שהועברו לרמ"י מתוך הכספים האסורים לשם פירעון חובות האגודה – בסך של כ-272,000 ש"ח נוספים.

האגודה טוענת כי לא היה מקום לזכות את המשתכנים בסעד של השבה, בעת שהם עצמם טוענים כי ידעו שנדרשו לשלם כספים אסורים כבר בעת ההתקשרות בהסכמי השירותים; כי הסכימו לשלם מרצון ומשיקולי כדאיות כלכלית גרידא; ועל מנת שלא יצא חוטא נשכר. בדומה לעו"ד עמיר האגודה אף היא טוענת כי לא היה מקום לחייב אותה בהשבה, משלא היתה צד להסכמי השירותים ולא נהנתה מהכספים האסורים ששולמו על ידי המשתכנים ישירות למזיג.

מזיג מוסיף וטוען כי הסמכות לקבוע שהמשתכנים נדרשו לשלם כספים אסורים נתונה אך ורק לרמ"י, ובית המשפט המחוזי חרג מסמכותו בהיכנסו לנעליה בהקשר זה. ועוד נטען כי שגה בית המשפט המחוזי בקובעו שהסכם השירותים היה הסכם פיקטיבי – שכן מזיג סיפק שירותים לאגודה ולמשתכנים, לעיתים תוך שנאלץ להוציא מכיסו שלו סכומים לא מבוטלים, והוא זכאי לדבריו לשכר בגין שירותיו.

8. במישור מאזן הנוחות, עו"ד עמיר טוען כי אם לא יינתן צו לעיכוב ביצוע, המשתכנים יפעלו למימוש העיקול שהוטל על הנחלה שבבעלותו – והדבר יסב לו נזק רב שעה שפרנסתו נשענת בין היתר על גידול זיתים בנחלה לצורך ייצור ושיווק שמן זית, ובפרט לנוכח העובדה שחיובו כלפי המשתכנים הוא יחד ולחוד עם חייבים נוספים. לעומת זאת, צו העיקול מבטיח את זכויותיהם של המשתכנים ועל כן לעמדתו של עו"ד עמיר לא ייגרם להם נזק כלשהו כתוצאה מעיכוב הביצוע של פסק הדין עד להכרעה בערעור.

האגודה טוענת כי קיים חשש ממשי שאם היא תזכה בערעור לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו. ראשית, משום שהחיוב הכספי הוא בסכום ניכר שאינו מצוי ברשותה וגבייתו עלולה להביא לקריסתה; שנית, בשל ריבוי המשתכנים (19 במספר); ולבסוף,

מאחר שכמחצית המשתכנים טרם שילמו לאגודה את דמי הפיתוח שאין חולק כי מגיעים לה, והתנהלות זו מעידה כי מדובר ב"סרבני תשלום" שברי כי לא ישיבו את הסכומים שישולמו להם במקרה שהערעור יתקבל.

אשר למזיג, הלה טוען כי בעקבות פסק הדין והתנהלות רמ"י כלפיו, ובין היתר הכפשת שמו, הלה איבד את כל כספו ומשפחתו ושב להתגורר בבית אמו. לדבריו במצבו הנוכחי כל פגיעה כלכלית בו עלולה להיות בלתי הפיכה.

תגובת המשתכנים לבקשות לעיכוב ביצוע

9. המשתכנים סבורים כי אף אחת משלוש הבקשות אינה מגלה עילה לעיכוב ביצוע של פסק הדין. לעמדתם, רק בנסיבות נדירות ניתן להורות על עיכוב ביצוע של חיוב כספי, וזאת בתנאי שהמבקש עמד ברף גבוה של ביסוס ראייתי לנזק חמור ובלתי הפיך שייגרם לו אם פסק הדין ימומש; ולגישת המשתכנים תנאי זה אינו מתקיים במקרה דנן. על פי הנטען בהקשר זה, המבקשים כשלו להצביע על נזק כלשהו שייגרם להם כתוצאה מביצוע פסק הדין, וכל טענותיהם בהיבט של מאזן הנוחות נסמכות על סיסמאות ריקות מתוכן. בהתייחס לעו"ד עמיר, נטען כי הלה הסתיר בחוסר תום לב את העובדה כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית, שמכוחה אף ניתן לו ייצוג משפטי מטעם חברת הביטוח; ולדברי המשתכנים ממילא חברת הביטוח היא שתישא גם בחיוב הכספי שהושת עליו, ובניגוד לנטען על ידו לא נראה שיהיה צורך במימוש העיקול על נחלתו לצורך ביצוע פסק הדין, ובכל מקרה לא ייגרם לו נזק כלשהו אם בקשתו לעיכוב ביצוע פסק הדין תידחה. יצוין בנקודה זו, כי עו"ד עמיר לא הסתייג מטענות אלה במסגרת תשובתו לתגובת המשיבים לבקשות לעיכוב ביצוע.

מבחינת סיכוי הערעור, המשתכנים טוענים כי בית המשפט המחוזי הוציא תחת ידיו פסק דין יסודי, מנומק ומפורט, שאין כל יסוד להתערבות בו – מה גם שקביעותיו מבוססות על שורה ארוכה של ממצאים עובדתיים שנאספו במהלך 11 ישיבות הוכחות ממושכות, ועל דוח של חוקר שמונה כמומחה מטעם בית משפט. לגופם של דברים, המשתכנים טוענים כי חומר הראיות שנפרש לפני בית המשפט מלמד בבירור כי המבקשים שיתפו ביניהם פעולה על מנת ליצור "מנגנון משומן" שבאמצעותו גזלו סכומי עתק מציבור רוכשי הזכויות בהרחבה, והכל תוך שימוש בקרקעות שהיו בבעלות רמ"י והן משאב ציבורי. בתוך כך מכחישים המשתכנים את הטענה כי חשדו או ידעו בזמן אמת כי המבקשים עושים שימוש בהסכמי השירותים לגביית כספים אסורים; והם מדגישים כי בית המשפט המחוזי עצמו סבר שאין באמור כדי לשלול את זכאותם לפיצוי.

יצוין כי המשתכנים אינם מכחישים כי לחלקם חוב תלוי ועומד לאגודה בגין דמי פיתוח שטרם הוסדר; ואולם הם טוענים כי סכום החוב שנוי במחלוקת ולשיטתם הוא נמוך מ-700,000 ש"ח, וכי בכל מקרה אין יסוד לטענה שהיה מקום להפחיתו מהחוב שהוטל על המבקשים בפסק הדין. המשתכנים מבהירים כי עצם קיומו של החוב אף אינו מהווה עילה לעיכוב ביצוע פסק הדין; ולכל היותר האגודה (והיא בלבד) רשאית לקזז מהחוב הכספי שהוטל עליה את חלקו של חוב המשתכנים שאינו שנוי במחלוקת.

תגובת רמ"י לבקשות לעיכוב ביצוע

10. רמ"י סומכת ידיה על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, ואף היא סבורה כי בדין נקבע שנגבו מהמשתכנים כספים אסורים ושיש להורות על השבתם. לעמדתה אין מקום לעכב את ביצוע פסק הדין, שביסודו חיוב כספי, משלא עלה בידי מי מהמבקשים להוכיח כי ייגרם לו נזק שאינו בר תיקון אם יתקבל הערעור. עם זאת, מאחר שרמ"י אינה צד לחיוב שנקבע בפסק הדין היא מותירה את ההחלטה בבקשות לשיקול דעתו של בית משפט.

דיון והכרעה

11. לאחר שעיינתי בבקשות, בתגובות ובתשובות לתגובות נחה דעתי כי דין שלוש הבקשות לעיכוב ביצוע להידחות; ואבאר.

כידוע, נקודת המוצא לדיון היא שבעל דין זכאי ליהנות מפירות זכייתו בפסק דין מבלי שיהיה בהגשת ערעור כדי לעכב את מימוש הזכייה (תקנה 466 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984). צד להליך המבקש לחרוג מכלל זה נדרש להרים את הנטל ולהוכיח שני תנאים מצטברים: כי סיכויי הערעור טובים, וכי מאזן הנוחות נוטה לטובתו. היחס בין שני שיקולים אלה הוא כשל "מקבילית כוחות", וככל שסיכויי הערעור גבוהים יותר כך ניתן להקל בדרישת מאזן הנוחות, ולהפך; אם כי מקובל שמאזן הנוחות הוא "אבן הבוחן המרכזית" (ע"א 636/20 טש"ת חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' מועצה מקומית גבעת זאב, פסקה 12 (14.10.2020); ע"א 4252/19 שאול נ' מדינה, פסקה 7 (19.8.2019); ע"א 4502/17 אביגדור יזמות ופיתוח נדל"ן נ' בוגנים, פסקה 8 (3.10.2017)). במקרים שבהם מבוקש עיכוב ביצוע של חיוב כספי, שהוא בר השבה מעצם טיבו, על המבקש לשכנע כי ייגרם לו נזק בלתי הפיך כתוצאה מביצוע התשלום – בין מפאת מצבו הכלכלי הרעוע; בין כאשר חוסנו הכלכלי של הזוכה מוטל בספק כך שיקשה, אם בכלל, להשיב את הכספים אם הערעור יתקבל. טענות בהקשר זה אינן יכולות להישמע בעלמא, ונדרש להניח תשתית ראיתית ועובדתית מספקת לתמיכה בהן (ע"א 7822/19 פלוני נ' פלונית,

בפסקה 7 (2.2.2020), להלן: עניין פלוני; ע"א 3314/18 א. דורי בנייה בע"מ נ' נתיבים דרום בע"מ, פסקה 11 (11.7.2018); ע"א 5906/16 שירותי בריאות כללית נ' מועצת הקהילה האורתודוקסית הלאומית בחיפה, פסקה 18 (2.3.2017).

12. המקרה שלפניי נמנה עם אותם מקרים שבהם שיקולי מאזן הנוחות מכריעים בבירור את הכף אל עבר דחיית הבקשות לעיכוב ביצוע. כל אחד מהמבקשים טוען כי הנזק שייגרם לו כתוצאה ממימוש פסק הדין לא ניתן יהיה לתיקון אם יתקבל הערעור – ואולם טענות אלה נטענו מבלי שהונחה להן תשתית עובדתית או ראייתית כלשהי. אף אחד מהמבקשים לא הציג ולו בדל ראיה לתמיכה בגרסתו בנוגע למצבו הכלכלי; והדברים אמורים במיוחד בעניינו של עו"ד עמיר, שנראה כי הגנתו מפני תביעת המשתכנים מתנהלת באמצעות חברת ביטוח המבטחת אותו בפוליסת אחריות מקצועית, והיא זו שגם עתידה לשאת בחיוב שהושת עליו בפסק הדין. עו"ד עמיר לא הכחיש את טענות המשתכנים בנדון; ויוער כי אם זה אמנם המצב, התמונה שתוארה על ידו בבקשת עיכוב הביצוע בכל הנוגע לנזקיו הנטענים היא לכל הפחות מטעה. זאת ועוד. "העובדה כי ביצוע פסק דין לתשלום כסף יגרור אחריו מכירת נכס כלשהו, אינה יכולה, לכשעצמה, לשמש הצדקה לעיכוב ביצוע" (רע"א 214/88 טוויל נ' דויטש, פ"ד מד (3) 752 (1988)); וכלל זה מקבל משנה תוקף בענייננו, כאשר נחלתו של עו"ד עמיר משמשת לדבריו כנכס מסחרי, כך שעל פניו מימוש העיקול הרובץ על המקרקעין אינו כרוך בנזק שאינו בר פיצוי (להבדיל מדירת מגורים למשל) (ראו: עניין פלוני, פסקה 7 וההפניות שם).

טענה נוספת שנטענה על ידי המבקשים באופן סתמי, היא שכספים שישולמו למשתכנים לא יושבו על ידם אם יתקבל הערעור. לגישת האגודה, התנהלות המשתכנים בקשר עם תשלום דמי הפיתוח מעידה כי הם "סרבני תשלום", ומכאן שהמשתכנים צפויים שלא לשעות גם לדרישה להשיב כספים שישולמו להם מכוח פסק הדין. אין מקום להיקש זה שעורכת האגודה; מה גם שלדברי המשתכנים תשלום דמי הפיתוח לא הוסדר בין היתר בשל מחלוקת בין הצדדים בדבר גובהו של החוב. יובהר בנקודה זו, כי ככל שיש לאגודה טענות בנוגע לדמי פיתוח שלא שולמו לה כדין, לא מן הנמנע שבאפשרותה להודיע לבעלי החוב על קיזוז הסכומים שאינם שנויים במחלוקת; ובכל מקרה אין בכך בכדי להטות את מאזן הנוחות לעבר האגודה. לא מצאתי ממש אף בטענה שלפיה ריבוי המשתכנים יקשה על גביית החוב אם יתקבל הערעור, שעה שמדובר ב-19 משתכנים בסך הכל, מתוכם 9 זוגות ואדם נוסף.

13. בנסיבות שבהן שיקולי מאזן הנוחות מובילים באופן מובהק לדחיית הבקשות לעיכוב ביצוע, איני נדרשת לקבוע מסמרות בשאלת סיכויי הערעור. עם זאת יצוין,

למעלה מן הצורך, כי פסק הדין מבוסס במידה רבה על קביעות עובדתיות והתרשמות ישירה של בית המשפט המחוזי מהראיות וממהימנות העדים הרבים שנשמעו לפניו, וכידוע אין זה מדרכה של ערכאת הערעור להתערב בממצאים מסוג זה; וכך גם ביחס לממצאים שנקבעו על ידי החוקר שמונה כמומחה מטעם בית משפט. בהיבט זה, נראה כי בפני המבקשים ניצבת משוכה לא מבוטלת בערעוריהם (ע"א 91/19 המושב עיבוד שבבי (1994) בע"מ נ' בוכריס, בפסקה 8 (21.3.2019); ע"א 3077/15 לדאוי נ' מתאני, בפסקה 6 (1.7.2015)).

סוף דבר

14. התוצאה היא שהבקשות לעיכוב ביצוע נדחות. המבקשים בכל אחת משלוש הבקשות לעיכוב ביצוע יישאו בהוצאות המשתכנים בסך 3,000 ש"ח (ובסך הכל 9,000 ש"ח).

ניתנה היום, כ"ט בחשוון התשפ"א (16.11.2020).

ש ו פ ט ת