

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

05 ינואר 2025

ת"א 24789-12-24

מספר בקשה: 1**לפני : השופט יעקב שפסר, שופט בכיר**

המבקשת: אזורים בנין (1965) בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד תומר בר נתן, דבורה ז'טניצקי

נגד

המשיבים: 1. אליהו נחאיסי
2. אילה מאי הר ציון

ספרות:

מיכאל בר זוהר בן גוריון

חקיקה שאוזכרה:

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 94, 95 (ב), 95 (ד).

חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973: סע' 39

החלטה

1. בקשת אזורים בנין (1965) בע"מ, למתן צו עשה המורה למשיבים – מר אליהו נחאיסי והגב' אילה מאי הר ציון, לחתום על המסמכים הנדרשים לצורך קבלת ליווי בנקאי וכן לפנות את דירתם ברח' בן גוריון 9 ג' בגבעת שמואל הידועה כגוש 6189 חלקה 1035 תת חלקה 13, זאת לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי-בינוי", המבוצע במקרקעין הידועים כחלקות 1035-1039 בגוש 6189 בגבעת שמואל, ולקיום התחייבויותיהם על פי הסכם שנחתם על ידם ביום 27.3.2022 בו התקשרו עם המבקשת (להלן: "המבקשת", "המשיבים", "הפרויקט", "ההסכם", ו"הדירה", בהתאמה).

2. ברקע הבקשה, כתב תביעה לאכיפת הסכם "פינוי בינוי" עליו חתמו המשיבים ביום 27.3.2022 (נספח 1 לכתב התביעה, נספח 2 לבקשה), ולפיו התקשרו המשיבים (וכן יתר

- 111 בעלי הזכויות בדירות המתחמים הרלוונטים), עם המבקשת, לצורך ביצוע הפרויקט. בכתב התביעה עותרת אפוא המבקשת להורות למשיבים לחתום על המסמכים הנדרשים לצורך קבלת ליווי בנקאי לפרויקט, לפנות את דירתם במועד הקבוע לכך בהסכם, ולחייבם לפצות את המבקשת בגין הנזקים שנגרמו לה עד כה, בסך של 5 מ"ח (לצרכי אגרה), בתוספת הפרשי הצמדה וריבית. כן עותרת המבקשת לאפשר לה פיצול סעדים ותביעת מלוא נזקיה ככל שידחה מועד הפינוי מעבר לדחייתו עד כה.
3. מדובר בפרויקט בו הוסכם שעבור כל דירה קיימת בבנינים הישנים, יקבל כל בעל זכויות, דירה חדשה ששטחה יגדל בלפחות 26 מ"ר ו-30 מ"ר (המשיבים זכאים להגדלה של 30 מ"ר), אשר תכלול מרפסת, ממ"ד, תבנה בסטנדרט בניה גבוה ובבנין חדש ומודרני, שיכלול לובי, מרתפי חניה, מעליות ועוד, ויוצמד לה מקום חניה ומחסן. המבקשת התחייבה אף לשאת בכל המיסים ותשלומי החובה הנובעים מהעסקה, וכן בדמי שכירות, הובלות וכיוצ"ב.
4. להשלמת התמונה יצויין, כי המבקשת חתמה כאמור עוד בשנת 2022 עם 100% מקרב בעלי הזכויות על ההסכם האמור. המשיבים חתמו על ההסכם אחרונים מבין 112 בעלי הזכויות, ואף זאת רק בעקבות תביעת "דייר סרבן" שהוגשה נגדם ע"י בעלי זכויות במתחם הפרויקט (ת"א 62522-05-20).
5. לטענת המבקשת, על אף התראותיה, מסרבים המשיבים לחתום על מסמכי הבנק ובכך מפרים הם את התחייבותם לפי סעיף 17.2 להסכם. כן הודיעו, כך לטענת המבקשת, כי לא יפנו את דירתם, אלא אם יתמלאו דרישותיהם ותנאים חדשים שהציבו, שאינם חלק מהוראות ההסכם, לא תואמים לאמור בו, ופוגעים בשוויוניות כלפי יתר בעלי הזכויות, תוך נסיון לסחיטתה.
6. מצב הדברים העדכני הוא, כי בידי המבקשת קיים היתר הריסה, חפירה ודיפון (ת/1 – מיום 11.12.24), שמשמעותו אפשרות לתחילת העבודה בפועל. לטענת המבקשת היא שילמה אגרות והיטלים לצורך קבלת ההיתר, בסך של למעלה מ-30 מ"ח, מתוכם שילמה בפועל 15 מ"ח, והמציאה ערבות בנקאית על יתרת הסכום, הכל תוך הסתמכות על התחייבויות הבעלים.
7. כן טוענת המבקשת כי התקשרה בהסכם ליווי עם בנק מלווה, זאת בין היתר לצורך הפקת ערבויות לבעלי הזכויות, כשרובם המכריע של בעלי הזכויות כבר חתמו על הסכם הליווי, ויתרת בעלי הזכויות צפויים לחתום עליו בימים הקרובים.
- המבקשת התקשרה כבר עם קבלן ביצוע לצורך עבודות בניית הפרויקט, ואך בשל הפרת המשיבים את ההסכם, היא נמנעת מלהוציא הודעות פינוי לבעלי הזכויות, למרות שנקטה כבר את כל האמצעים לצורך כך.
- כן החלה המבקשת בשיווק הדירות החדשות בפרויקט לצדדים שלישיים, המותנים בתנאים מתלים ובכלל זאת פינוי כל בעלי הדירות מהמקרקעין. הפרת המשיבים את התחייבותם

- לרבות הודעתם כי לא יפנו את המקרקעין, גורמת לקשיים משמעותיים בשיווק הדירות, ומעמידה בסיכון ממשי את ההשתכללות של הסכמים אלו.
8. תגובת המשיבים התבקשה והתקבלה ובה עותרים הם לדחיית הבקשה. תמצית טיעוניהם היא, כי קיים משבר אמון בינם לבין ב"כ הדיירים ומול נציגים נוספים של המבקשת, כי המבקשת מנצלת את פער הכוחות שבינה לבינם, עת מיוצגת היא על ידי משרד עו"ד מהגדולים, נגדם כאנשים פרטיים, ומנהלת מו"מ בחוסר תום לב קיצוני.
9. המשיבים מפרטים את השתלשלות העניינים מבחינתם, בנוגע למו"מ שקדם לחתימת ההסכם, וטוענים כי המבקשת הסתירה מפניהם מידע מהותי (הקמת מרכז מסחרי וגן ילדים בקומות הנמוכות של הבנין והבנין הסמוך). כן טוענים הם כי המבקשת לא קיימה הבטחות שנתנה להם בדבר העמדת דירת תמורה בקומה הגבוהה מקומה 8. לעניין זה טוענים המשיבים כי מנגנון ההגרלה בנוגע לדירות התמורה הקבוע בהסכם מקפח אותם כשבעלי הזכויות מקבלים בעיקר דירות בקומות הנמוכות. המשיבים אף טוענים לזכותם לקבלת תשלום שכר טרחת בנם עו"ד ציון נחאיסי, שיצגם במו"מ לקראת חתימת ההסכם וזאת בסך של 100,000 ₪. כן טוענים המשיבים לזכותם להפרש דמי ניהול ואחזקה של הפרויקט שיחולו עליהם בתקופה שלאחר קבלת דירת התמורה, סעיף שאינו מופיע בהסכם, לטענתם בשל רשלנות עורך הדין שיצגם בגיבוש ההסכם ובחתימתו.
10. לצד כל האמור מצהירים המשיבים, כי הסכימו יותר מפעם אחת לביצוע הפרויקט, מכחישים כי אמרו שלא יחתמו ומציינים שאף דובר על פינוי מוקדם של הדירה. המשיבים מצהירים כי אינם סרבנים, וככל שהמבקשת תכבד את ההתחייבויות הבסיסיות והסיכומים בעל פה שניתנו להם (דירת תמורה מעל קומה 8, תשלום שכ"ט עו"ד נחאיסי בסך 100,000 ₪, והסדרת דמי ניהול ותחזוקה), לא תהיה מניעה לקיים את התחייבויותיהם, לחתום על הסכם הליווי ולפנות את הדירה (ס' 42 ו-45 לתשובת המשיבים, וכן עמ' 2 לפרוטוקול ש' 12-13). לחלופין, מציעים המשיבים כי המבקשת תקנה מהם את דירתם בסך של 4 מש"ח ו"תיפטר" מהם (סיפא סעיף 7 לתשובת המשיבים).
11. בדיון שהתקיים לפני ביום 2.1.25, חזרו למעשה הצדדים על טיעוניהם. גם הצעה שהועלתה (על בסיס הצעה קודמת מצד המבקשת) לפיה תשוריין דירה בקומה 9 בנוסף לדירה בקומה 4 אשר שתיהן לא תועמדנה למכירה וזאת עד להכרעה במחלוקת שבין הצדדים, לא התקבלה על ידי המשיבים, אשר עמדו על כך שתנאי לחתימתם הוא התחייבות לקבלת הדירה בקומה הגבוהה, וסגירה כבר במעמד זה של שתי דרישותיהם האחרות בעניינים הכספיים שפורטו לעיל.
- במצב דברים זה אין מנוס אלא להכריע בבקשה לגופה.

12. לאחר שעיינתי בבקשת המבקשת ובכתב התביעה שהגישה על נספחיהם, וכן בכתב התשובה מטעם המשיבים, ושמעתי את טיעוני הצדדים לפני, מצאתי לקבל את הבקשה, בכפוף לתנאים שיצוינו בסעיף 23 בהמשך החלטתי. להלן טעמי:
13. כידוע תכליתם של סעדים זמניים מוסברת בתקנה [94 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018](#) (להלן: "התקנות") וקובעת כי "מטרת הסעד הזמני היא להבטיח זכות לכאורה במהלך ההליך המשפטי ואת קיומו התקין והיעיל של ההליך או את ביצועו הראוי של פסק הדין".
14. ער אני לעובדה כי הבקשה שלפני היא בקשה חריגה לסעד זמני מסוג "צו עשה", שאין חולק שאינו ניתן כדבר שבשגרה. תכליתם הרגילה של סעדים זמניים היא בעיקרה, שימור המצב השורר במועד הגשת התובענה, ולמניעת מצבים בהם תובע שזכה בתובענתו ימצא עצמו ניצב בפני שוקת שבורה, וללא יכולת לממש את פסק הדין שינתן לטובתו, לנוכח שינוי נסיבות שהתרחש בין מועד הגשת התובענה למועד ההכרעה בה.
15. בענייננו מתבקש צו המורה למשיבים לפעול באופן שיביא לכאורה לשינוי המצב הקיים כבר בשלב מקדמי זה של הדיון. לא בכדי הוספתי את הביטוי "לכאורה", שכן מכלול הנסיבות מלמד כי מדובר למעשה ב"טעות אופטית" בלבד, ובמכלול הנסיבות והשיקולים הלא שגרתיים הנוגעים לעניין שלפני ושיפורטו להלן, דווקא העדר חתימה הוא בעיני שינוי במצב הקיים עליו הוסכם בין הצדדים, ומנגד, צו המחייב לעשות כן – הוא שיחזיר את המצב שהוסכם ושאמור להיות קיים בעניין זה, הוא שתומך בתקינות ההליך, והוא שמבטא שיקולי יושר, תום לב, ושמירה על מאזן הנוחות, תוך שמירה על זכויות שני הצדדים ובכללם כמובן גם המשיבים.
16. בהתאם להוראות התקנות, בבוא בית המשפט להחליט בדבר מתן סעד זמני, שוקל הוא את השיקולים הבאים: קיום ראיות מספיקות לכאורה לקיומה של עילת התביעה; נחיצות הסעד הזמני להשגת המטרה וכי הוא הכרחי עוד בשלב מוקדם, לפני בירור התביעה ([תקנה 95\(ב\)](#)); בחינת מאזן הנוחות ושיקולים שביושר ובכללם תום לב הצדדים, הן לעניין ההליך והן לעניין הבקשה ([תקנה 95\(ד\)](#)).
17. אשר לשאלת הראיות לכאורה: אין צורך לומר כי המבקשת עמדה בנטל להוכיח את קיומה של עילת תביעה לכאורית, לחיוב המשיבים לחתימה על הסכם ליווי ולפינוי הדירה במועד שנקבע לכך. לבקשה צורף ההסכם שנחתם בין המבקשת למשיבים (נספח 2 לבקשה), בו התחייבו המשיבים לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי בתוך 7 ימים מיום הדרישה לכך ע"י המבקשת (סעיף 17.2 להסכם). כן התחייבו המשיבים לפנות את דירתם ולמסור את החזקה בה לידי המבקשת בתוך 90 יום מקבלת הדרישה לכך (ס' 8.1 להסכם). כאמור ההסכם נחתם כשהמשיבים מיוצגים על ידי עו"ד מטעמם – בנם עו"ד ציון נחאיסי. לפיכך,

- אין ספק שהמבקשת הציגה ראיות מספיקות לכאורה לקיומה של עילת תביעה מובהקת לזכותה.
18. גם בחינת מאזן הנוחות מלמד על כך שהוא נוטה במובהק לזכותה של המבקשת. המבקשת השקיעה עשרות מליוני שקלים בפרויקט, בו מעורבים 111 דיירים נוספים (שהם בעלי זכויות בבניינים הישנים) ועשרות דיירים נוספים שרכשו ורוכשים דירות ממצבת הדירות החדשות. בידי המבקשת היתר הריסה, חפירה ודיפון (ת/1), שמשמעותו אפשרות מעשית לתחילת העבודה בפועל. הנזקים הנגרמים ושעלולים להגרם למבקשת (וליתר הדיירים) עקב העיכוב בביצוע הפרויקט, עולים עשרות מונים על נזקיהם הפוטנציאליים, אם בכלל, של המשיבים.
19. אין מחלוקת שהטעונונים שמעוררים המשיבים בדבר נזקיהם, הם כספיים טהורים, שבקלות ניתן להבטיחם מפניהם. הדבר לא הוכחש על ידי המשיבים כלל ועיקר. הצעת המבקשת מבטיחה למשיבים את מלוא התמורות שנקבעו בהסכם ואף מעבר לכך, היא מבטיחה את טענותיהם הכספיות (שלא נקבעו בהסכם), באופן שכל שתמצאנה טענותיהם נכונות והם יזכו בדיון, לא יגרם להם נזק בכל צורה שהיא, והם יקבלו את מלוא הנטען על ידם. מאידך, ככל שלא יזכו בדיון, הנזק הכבד שיגרם למבקשת, לכלל הדיירים ולפרויקט כולו, בשל העיכוב שעד לבירור הנדרש, אינו שקול כלל כנגד נזקי המשיבים. ספק בעיני אם תהיה כלל בידי המשיבים יכולת לפצות על נזק זה, ככל שיגרם.
20. אני ער לטענה כי הסעד הזמני זהה לכאורה לסעד הסופי העיקרי (ס' 43 לתשובת המשיבים), ואולם אין מקום לטענה בעניין זה והיא נדחית. ראשית, מדובר בסעד אחד מבין שני הסעדים הנתבעים כשלו מצטרף סעד כספי. שנית וזה העיקר, המשיבים אינם חולקים על העובדה כי בהתאם להסכם עליהם לפנות את הדירה, והמחלוקת בינם לבין המבקשת היא בשאלת התמורה לה הם זכאים. המשיבים מסכימים בדבר תקפותו של ההסכם, ועניין של טענותיהם הנוספות בדבר הבטחות שניתנו להם בע"פ ושלא מצויות בהסכם החתום, להתברר במהלך ההליך עצמו. מאליו מובן, שאין לקבל מצב בו יבוררו טענות המשיבים בדבר ההבטחות שניתנו להם כביכול בע"פ, וינוהל ההליך בנוגע לתמורה, כשהמשיבים אינם חותמים על הנדרש מהם, מתגוררים בדירה ואינם מאפשרים את הוצאתו לפועל של הפרויקט כולו, במיוחד ומבלי לקבוע מסמרות, כשסיכויי המבקשת לזכות בתביעתה טובים למדי, ושהתמורה לה הם טוענים, מובטחת להם עפ"י הצעת המבקשת.
21. כידוע, מוטלת על כל צד החובה לפעול בתום לב בקיום הסכם ובניהול הליכים משפטיים. התנהלות המשיבים בעניין דנן וסירובם לקבל את הצעת המבקשת המבטיחה למעשה את זכותם לבירור הוגן ולקבלה אפשרית של דרישותיהם, היא התנהגות שאינה עולה לדעתי בקנה אחד עם החובה לתום לב מצידם. המשיבים חודלים למעשה מחובתם עפ"י ההסכם, זאת כהפעלת אמצעי לחץ בלתי הוגן כלפי המבקשת, המבקשת להתחיל בביצוע הפרויקט,

- ולקבלת וויתורים מצידה והטבות שאינן קבועות בהסכם החתום. בכך מפרים המשיבים בעיני את עקרון תום הלב בקיום ההסכם (סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973).
22. בהינתן כל האמור - קיום ראיות מספקות (ואף מעבר לכך), לקיומה של עילת התביעה, מאזן נוחות הנוטה במובהק לזכות המבקשת, נחיצות הסעד הזמני לקיומו התקין והיעיל של ההליך באופן הכרחי כבר בשלב זה לפני בירור התביעה, מניעת נזק כבד ולא מידתי כלל למבקשת וליתר בעלי הזכויות, ושיקולים שביושר ובכללם תום לב הצדדים, מביאים למסקנה כי הבקשה בדין יסודה, וכי נכון וראוי להורות על קבלתה ומתן צו כמבוקש כנגד המשיבים.
23. אשר על כן מתקבלת הבקשה. בהתאם ניתנות בזאת ההוראות הבאות:
- א. מבלי שתשתמע קביעת עמדה בנוגע לתוצאה הסופית של ההליך, ועל מנת להבטיח את זכויות המשיבים ככל שתתקבל טענתם, תשריין המבקשת את דירת התמורה מס' 39 בקומה 9 בבנין 2, וכן את הדירה שבקומה 4, ולא תשווקם לצדדים שלישיים וזאת עד הכרעה במחלוקת שבין הצדדים. למען הסר ספק, ניתן בזאת צו האוסר על המבקשת לשווק את הדירות הנ"ל וזאת עד להחלטה אחרת.
- ב. כמו כן תפקיד המבקשת בקופת בית המשפט ערבות בנקאית אוטונומית או סכום מזומן בסך של 150,000 ₪, להבטחת ההיבטים הכספיים שעניינם טענות המשיבים.
- ג. בתוך 7 ימים מביצוע האמור, יחתמו המשיבים על מסמכי הליווי הבנקאי וכן יפנו את דירתם בתוך 90 יום מקבלת דרישת המבקשת.
24. המשיבים ישלמו למבקשת את הוצאות ההליך דנן, בסך של 8,000 ₪.
25. אשר לתיק העיקרי, מופנית תשומת לב המשיבים להחלטתי מיום 9.12.24 בדבר הגשת כתב הגנה מצידם בתוך 60 יום ממועד ההמצאה.
26. המזכירות מתבקשת להמציא עותק מההחלטה לב"כ הצדדים.
- ניתנה היום, ה' טבת תשפ"ה, 05 ינואר 2025, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

יעקב שפסר 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה