

בקשה 1/26

בפני כבוד הבורר, השופט (בדימוס), יעקב שינמן

בעניין: סאבזירו שיווק יזמות השקעות הום דיזיין בע"מ, ח.פ. 514297969

ע"י ב"כ עו"ד אטי אברהם

(להלן: "המבקשת" ו/או "התובעת")

-נגד-

1. אפקטיבי – ביצוע וניהול עבודות בניה בע"מ, ח.פ. 516630209

2. מאמון ג'אבר, ת"ז 052377228

ע"י ב"כ עו"ד סרור מארון

(להלן: "המשיבות")

3. מ. עמית בניה וייזום בע"מ, ח.פ. 512160425

מר פיני מזרחי

(להלן: "חברת עמית")

החלטה

בבקשה לסילוק יד הקבלן

לפני בקשה לסעד זמני שבה עותרת המבקשת לסילוק ידו של הקבלן, המשיבה 1, מאתר הפרויקט.

רקע

1. עסקינן בהסכם תמ"א לחיזוק מבנים שחתמה המשיבה 3, חברת עמית (להלן: "חברת עמית"), עם דיירי המקרקעין הידועים כחלקות 1-6 בגוש 6531, ברח' הגליל 1 הרצליה (להלן: "המקרקעין" ו/או "הפרויקט" בהתאמה), וזאת בהתאם להיתר הבניה ובתמורה לחיזוק מבנה, בניית ממדים ומרפסות לדיירים הקיימים, כאשר בגין כך זכאית תהא התובעת ל-5 דירות נוספות וחדשות.
2. לימים מכרה חברת עמית את כמחצית זכויותיה מכח הסכם התמ"א לחברת "נמצא" וזו מכרה את הזכויות למבקשת, סאבזירו (להלן: "סאבזירו"). מכוח הסכמים אלו, הסכם הרכישה והסכם חברת נמצא, זכאית הייתה סאבזירו להירשם כבעלים של 40% מזכויות הבניה בפרויקט.

3. במרוצת הזמן ועת שמימנה סאבזירו מהונה האישי את בניית הפרויקט, וזאת לרבות את חלקה של חברת עמית בפרויקט, הרי שזכויות חברת עמית הוסבו במלואן לידי סאבזירו, כאשר זו זכאית להירשם כיום כבעלים של מלוא הזכויות על פי היתר הבנייה. בסיום הפרויקט ולאחר קיזוז הוצאות המימון של סאבזירו, ככל שיוותרו לחברת עמית זכויות כלשהן, אלו תרשמנה על שמה.

4. ביום 22.6.23 התקשרה המבקשת עם המשיבה 1 בהסכם פאושלי לביצוע עבודות תמ"א מסוג חיזוק מבנים ובניית היחידות החדשות בפרויקט. בהתאם לסעיף 6 להסכם, התחייבה המשיבה 1 לסיים את עבודות הבנייה תוך 24 חודשים.

5. בחודש אוגוסט 2023 החלו עבודות הבניה, כאשר במסגרת הבניה ובאישור המהנדס אושרה למשיבה 1 תוספת תשלום בגין שינויים.

6. לימים התגלעו בין הצדדים חילוקי דעות ביחס לסכומי להתחשבות כספית שבין המשיבות למבקשת ולחברת עמית, ולטענת המבקשת בהמשך לטענות אלו, הפסיקה המשיבה 1 עבודתה באתר והפרה את ההסכם הפאושלי. עקב כך פנתה המבקשת והגישה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לסילוק ידו של הקבלן מהפרויקט ומינוי בורר להכרעה שבמחלוקת.

7. ביום 30.7.25 התקיים דיון בעניין בפני כב' השופטת טלי לוי מיכאלי, במסגרתו חזרו המשיבות מהתנגדותן לבירור המחלוקת ביניהן במסגרת בוררות, וביום 12.11.25 פנתה אליי ב"כ המבקשת בשם הצדדים בבקשה כי אשמש כבורר במחלוקת הצדדים.

8. ביום 7.12.25, ועוד טרם השלמת הליך הגשת כתבי הטענות בבוררות, הגישה סאבזירו בקשה דחופה למתן סעדים זמניים בקשר למקרקעין, במסגרתם ביקשה:

**א. להורות למשיבה או מי מטעמה לסלק ידה מהמקרקעין לאלתר, לרבות פינוי כל אדם ו/או חפץ מטעמה המצוי במקרקעין;**

**ב. להורות למשיבה ו/או מי מטעמה להימנע מכניסה למקרקעין, ולהימנע מביצוע כל פעולה או עבודה בשטח, למעט פעולות הנדרשות לצורך סילוק ידה – וזאת בלבד, ובכפוף לפיקוח וליווי של מפקח הבנייה מטעם הדיירים;**

**ג. ליתן כל סעד נוסף שיימצא לנכון על ידי כב' הבורר, לצורך מניעת נזקים ו/או לצורך הבטחת ביצועו של פסק הדין שיינתן במסגרת הליך הבוררות;**

**ד. בשל הנזקים שעלולים להיגרם לפרויקט, מבוקש לדון בבקשה זו באופן דחוף ומיידי.**

ה. דיון בבקשה התקיים ביום 15.1.26 ובמסגרתו חקרו הצדדים את המצהירים של הצד שכנגד, ונשמע מר עמוס חלפון, מפקח הפרויקט מטעם הדיירים (להלן: "המפקח"), והצדדים סיכמו טענותיהם בעל-פה.

9. ביום 21.1.26 הגישה המבקשת את סיכומיה לעניין סילוק ידו של המשיבים 1-2 מהאתר וביום 28.1.26 הגישו המשיבות סיכומיהן.

## **טענות הצדדים בתמצית;**

### **טענת המבקשת**

10. במסגרת הבקשה טענה המבקשת טענות שונות.

ראשית פתחה המבקשת באומרה כי עניינה של הבקשה היא הבאת מזור למבקשת ולדיירי הבניין, שכן אלו נמצאים תחת סחיטה ואיומים מצד המשיבות, התנהלות שיש בה בכדי להוות מעשים פליליים וצורך למתן צו הפסקת עבודה כאשר מטרת הצו היא לאפשר את המשך ביצוע עבודות הבנייה, השלמת הדירות החדשות וגמר העבודות בדירות הדיירים הוותיקים.

11. לגופו של עניין טענה, כי אתר הבנייה ננטש על ידי הקבלן שעובד במקום אחר ואף רשם את מנהל העבודה תחת פרויקט במקום אחר, וכי זה משתמש באתר על מנת לגבות את חובו הנטען מחברת עמית, כפי שעולה בבירור מחקירתו.

עוד טוענת המבקשת, כי הקבלן מחזיק באתר בפועל רק עובד אחד המשמש כמאבטח, כפי שגם העיד המפקח מטעם הדיירים חלפון, כאשר הדבר נוגד את הוראות הדין (הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988) ומהווה סכנה של ממש.

12. יתרה מכך טוענת, כי בהסכם עליו מסתמכים הצדדים (כל אחד ביחס להסכם לו הוא טוען כי מהווה את ההסכם האמיתי בין הצדדים) נקבע מנגנון לפיו רשאית המבקשת לסלק ידה של המשיבה במקרה של הפרה, כאמור בסעיפים 71-75 (לשני ההסכמים).

13. עוד מוסיפה המבקשת, כי יש לסלק את הקבלן גם עקב הפרת ההסכם והאיחור במסירה, שכן זה התחייב לסיים את העבודות תוך 24 חודשים בסכום של 8,400,000 ₪ בתוספת מע"מ (כאשר חשוב לציין כי טענה זו מהווה אחת מהמחלוקות המרכזיות בין הצדדים), כאשר נציג המשיבה עצמו אישר כי יזדקק ל-6 חודשים נוספים להשלמת העבודות.

14. לסיום טוענת המבקשת, כי ככל ולא יינתן צו לא תוכל המבקשת להתקדם ולפעול לקידום הפרויקט ואין כל בסיס להנצחת המצב בשטח. המצב הנוכחי מסכן את כל הגורמים הרלוונטיים בפרויקט – המבקשת, הדיירים, בעלי הזכויות ועוד, ואין מנוס מליתן את הצו המבוקש

### **טענות המשיבים 1-2**

במסגרת התשובה פירטו המשיבות מספר טענות.

15. טענתן הראשונה היא כי הסעד הזמני המבוקש בבקשה זהה לסעד המבוקש בתביעת המבקשת. במסגרת טענה זו ביקשו המשיבות לטעון, כי לא סתם נדחה מועד הגשת כתב תביעת המבקשת, שכן זו מנסה לעשות מחטף ולקבל סעד עיקרי במסווה של סעד זמני שמקומו חייב להיות בכתב התביעה.

משכך טוענות המשיבות, לכב' הבורר אין סמכות ליתן סעד זמני לסילוק יד הקבלן טרם בירור התובענה ומתן פסק דין.

16. טענה נוספת שעולה מצד המשיבות, היא כי המבקשת יונקת את זכויותיה בפרויקט מחברת עמית ולא ההיפך, ומשכך למבקשת אין כל עילת תביעה כנגד המשיבות. חברת עמית חבה כלפי המשיבה 1 סך של 1.450 מיליון ₪ ומקור הכספים אותם בהם היא חבה אינו רלוונטי, זאת מאחר שהתחייבויות של חברת עמית והמבקשת מול המשיבה הן ביחד ולחוד, ומשכך חלות הוראות סעיף 54 לחוק החוזים (כללי) תשל"ג-1973.

17. לטענתן, סעיף 71 להסכם מגדיר את המקרים בהם קמה זכאות לסילוק ידו של הקבלן אך זאת במסגרת תביעה לסעד עיקרי ולא זמני. עד לפרוץ הסכסוך אף אחד מתנאי הסעיף לא התקיים וכן עד לנקודה זו לא פנו אליה המבקשת או חברת עמית בטענה כשלהי ביחס לקיום התחייבויותיה על פי ההסכם.

18. זאת ועוד, המבקשת לא הודיעה על המחאת הזכויות מחברת עמית לסאבזירו ולא רשמה שעבוד ברשם המשכונות או ברשם החברות, משכך הסכם המחאת הזכויות אינו תקף כלפי המשיבה ואני מחייב אותה.

19. באשר לטענת האיחור בביצוע העבודות והפרת ההסכם על ידי המשיבה טוענות המשיבות, כי מדובר בטענת סרק.

צו תחילת העבודה ניתן באוגוסט 2023, כאשר תקופת ההסכם לביצוע העבודות הוגדר ל- 24 חודשים. לאחר חגי ספטמבר 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל אשר הובילה למחסור קשה בעובדי בניין והשבתת אתרי הבניה למשך חודשים רבים.

המבקשת עצמה מודה, כי היו עבודות נוספות קשות וחריגה רצינית מהתוכניות, המצדיקות סטיה ניכרת מלוח הזמנים, כאשר על כך העיד גם מר חלפון מפקח מטעם הדיירים.

בהתחשב בנסיבות אלו טוענות המשיבות, אין ולא יכול להיות ספק כי אין שום איחור ועיכוב והפרה מצידן, וכי טענה זו הועלתה לראשונה על ידי המבקשת עת פרץ הסכסוך הכספי בין הצדדים בחודש מאי, 2025.

20. המבקשת וחברת עמית הודו כי המשיבה ביצעה חלק גדול מהעבודות נשוא ההסכם, כ- 80%, וכי מדובר בקבלן טוב ומקצועי והמחלוקת עניינה רק בהיבט הכספי. אם היו אלו

משלמות למשיבה את חובה לא היה מתגלע הסכסוך בין הצדדים והייתה ממשיכה היא  
בביצוע הפרויקט ומסיימת אותו בזמן.

טענות המבקשת ביחס לאיחור הן טענות שהומצאו לצורך הבקשה דנן וכעת מבקשת  
המבקשת לעשות שימוש בתנאי ההסכם והמועדים בו בכדי ללחות ולסחוט את המשיבה,  
תוך נישולה מזכויותיה וגזילת כספה.

21. יתרה מכך טוענות הן, כי למשיבה 1 זכות עכבון על האתר והפרויקט עד לסילוק ותשלום  
כל החיובים וההתחייבויות שחבות לה המבקשת וחברת עמית, וזאת מכוח סעיף 2 ו- 5  
לחוק חוזה קבלנות, תשל"ד – 1974, ואו סעיף 11 ו-13 לחוק המטלטלין, תשל"א-1971,  
ואו סעיף 6, 8 ו-12 לחוק השומרים וכל חוק אחר, שכן זכות העיכבון בנכס של הזולת  
כערובה לחיוב (חיוב ולא רק חוב) עד שיסולק החוב מבלי להסתכן בטענה של גרימת נזק  
כתוצאה מעיכוב החוב, היא מהות העיכבון.

זאת ועוד מוסיפות הן, סעיף 19 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) קובע כי החוב  
לא חייב להיות שייך דווקא לחוזה הקבלנות, אלא שמספיק שקיים חיוב לנפגע, מכאן  
שלמשיבה זכות עכבון על החוב שחייבת לה חברת עמית בסך 1.450 מיליון ₪ ובגין ביצוע  
עבודות הדיירים. וממילא, יתרת החיוב שמגיע למשיבה, ללא חוב חברת עמית, עומד על  
סך של 4,892,273 ₪ ולמשיבה זכות עכבון על המקרקעין והפרויקט להבטחת סילוק החוב  
הנ"ל.

## דיון והכרעה

לאחר שעיינתי בכתבי הטענות, בחנתי את ההלכה הנוהגת ויישמתי את הוראות הדין,  
הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להידחות, ואסביר;

### **המסגרת הנורמטיבית בתמצית;**

22. סעיף 16(א) לחוק הבוררות תשכ"ח-1968 מהווה את המסגרת החקיקתית ביחס לעניינים  
בהם תהיינה סמכויות העזר של בית המשפט נתונות להליך בוררות.

סעיף 16(א)(5) לחוק זה קובע כדלקמן:

**“(5) עיקול נכסים, עיכוב יציאה מן הארץ, ערובה להמצאת נכסים, מינוי כונס נכסים, צו  
עשה וצו לא תעשה.”**

(הדגשה אינה במקור י.ש.)

לאור הסכמות הצדדים לפנות להליך בוררות הרי שאלו בלאו הכי הסכימו לקבל תחת  
סמכויות הבורר גם את סמכותו למתן החלטות ביניים במסגרת הליך הבוררות הכולל,

ומשכך הרי שקמה לי הסמכות לפסוק סעד זמני זה ולאחר מכן להמשיך בהליך הבוררות ולהידרש לשאר מחלוקות הצדדים.

### **המסגרת הדיונית למתן סעד זמני ;**

23. המסגרת הדיונית לבקשה למתן סעדים זמנים מעוגנת בתקנות 94 ו-95 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן - "התקנות החדשות"), וכן בפסיקה הענפה שפירשה אותן (לרבות הפסיקה שקדמה לתקנות החדשות והתייחסה לתקנה 362 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984).

במסגרת תקנות אלו הגדיר המחוקק מה התנאים לפיהם יטה בית המשפט, ובענייננו הבורר, למתן הסעד הזמני:

**94" . מטרת הסעד הזמני היא להבטיח זכות לכאורה במהלך ההליך המשפטי ואת קיומו התקין והיעיל של ההליך או את ביצועו הראוי של פסק הדין.**

**95 . בקשה לסעד זמני**

**(א) בקשה לסעד זמני תוגש בכתב ובכפוף לפרק זה.**

**(ב) הוגשה בקשה למתן סעד זמני במסגרת תביעה, רשאי בית המשפט לתת את הסעד המבוקש, אם שוכנע, על בסיס ראיות מספקות לכאורה בקיומה של עילת תביעה, בקיום התנאים למתן הסעד כאמור בפרק זה ובנחיצות הסעד הזמני לצורך הגשמת המטרה.**

**(ג) על אף האמור בתקנת משנה (ב), בית המשפט רשאי לתת סעד זמני או ארעי גם בטרם הגשת כתב תביעה אם שוכנע כי הדבר מוצדק בנסיבות העניין, ובלבד שהתביעה תוגש בתוך שבעה ימים ממועד מתן הצו או בכל מועד אחר שעליו יורה בית המשפט.**

**(ד) בהחלטתו אם לתת סעד זמני וכן בקביעת סוג הסעד, היקפו ותנאיו, ישקול בית המשפט, בין השאר, את השיקולים האלה:**

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

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

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

24. לפי התקנות החדשות והפסיקה, על הסעד הזמני לשרת את הסעד העיקרי בתביעה; בנוסף, יש לבחון את דבר קיומה של עילת תביעה; על המבקש להראות כי מאזן הנוחות נוטה לטובתו (כלומר, כי הנזק שייגרם מאי מתן הסעד הזמני גבוה מהנזק שייגרם ממתן הסעד הזמני); לפי הפסיקה שני השיקולים האחרונים הנ"ל משקפים מעין "מקבילית כוחות" במובן זה שכאשר אחד משני השיקולים תומך במתן סעד זמני, ניתן להסתפק במשקל נמוך יותר לשיקול השני.

לצד השיקולים הנ"ל, קובעות התקנות החדשות והפסיקה כי בעת מתן סעד זמני יבחנו גם שיקולי תום לב ושיהוי וכן יש לבחון אם ניתן להשיג את התוצאה אליה מכוון המבקש באמצעות סעד שפגיעתו במשיב מתונה יותר.

אבחן את השיקולים הנ"ל בנסיבות הקונקרטיות של הבקשה שלפני:

#### **שיהוי ותום לב;**

25. המבקשת לא השתהה בהגשת הבקשה וכל עיכוב בהגשתה נבע מניסיון הצדדים להגיע להסכמות מבלי לפגוע בפרויקט. עת מצאה המבקשת כי כלל ניסיונות הצדדים להגעה להסכמות וקידום העניין העלו חרס, פנתה והגישה בקשתה זו.

#### **האם הסעד הזמני משרת את הסעד העיקרי בתביעה;**

26. בנסיבות העניין אכן ניתן לומר כי קיים קשר, אף שאינו בהכרח מובהק, בין הסעד העיקרי לסעד הזמני. תביעת המבקשת היא תביעה לפיצוי כספי בגין נזקים, פיצוי מוסכם ופיצוי בגין הפרת הסכם. אכן וכפי שטוענת המבקשת, ניתן להניח כי ככל וינתן הצו תופסק לכאורה הפרת הקבלן וכך יצטמצם הנזק העתידי שיש ויתגבש באם לא יינתן הצו. עם זאת, וכפי שיובא בהמשך בהרחבה, לא מצאתי לעת הזו כי מתן הסעד הזמני המבוקש הוא שיביא בצורה היעילה לצמצום הנזק עבור הצדדים.

#### **סיכויי התביעה;**

27. מבלי לטעת מסמרות, ובזהירות המתבקשת מהשלב הדיוני הנוכחי, ניתן לומר כי יש לתביעה יסודות עובדתיים ומשפטיים להסתמך עליהם. המבקשת הציגה הסכם לפיו סכום התמורה הקבועה בין הצדדים שונה מזו לה טוען הקבלן בהסכם שהציג מטעמו. עם זאת במסגרת חקירות הקבלן לעניין בקשה זו עלה מפורשות, כי סכום התמורה המופיעה בהסכם לו הוא טוען (11,250,000 ₪) מהווה הלכה למעשה שילוב בין התמורה של 8,400,000 ₪ לה טוענת המבקשת בתוספת החוב הנטען כלפי חברת עמית, וראו דבריי בדיון לעניין זה:

**“העד אמר, כפי ששמעתי במו אוזניי, שהסכום כולל את החוב של פיני, ויותר מכך, עו”ד מארון יעיין בהתכתבות הוויטסאפ, כך נכתב גם שם..”**

(עמ' 32, שורות 29-30 לפרוטוקול)

28. אבקש להדגיש כי על אף טענת הצדדים בדבר תוקף ההסכם שמחזיק האחר, שכן במסגרת ההליך הציג כל צד את ההסכם שלגרסתו הוא ההסכם המקורי בין הצדדים כאמור, אין חולק כי למעט סכום התמורה (כפי שמופיע בעמוד 2 ובסעיף 51 לשני ההסכמים) המדובר בהסכמים זהים.

29. לאור כך שאיני נדרש להכריע בעת הזו בשאלת התמורה הכוללת לה זכאית המשיבה 1 הרי שדיון זה מתייטר ולשם הכרעה בבקשה זו בלבד אתבסס על שני ההסכמים כאחד, וזאת מבלי לקבוע מסמרות בעניין מי מהשניים מהווה את ההסכם הרלוונטי והתקף בין הצדדים.

30. ברקע המחלוקת שבין הצדדים, נטושה בין הצדדים מחלוקת שהיא כעקר המחלוקת ביניהם, האם חובות של חברת עמית למבקשת בקשר להלוואה שניתנה לעמית, שאלת החזרה כאן וקשור להסכם התמ"א והאם המשיבים זכאים להתלות את המשך הבניה גם בתשלום חובה של עמית.

31. לטענת המשיבים זכותה של עמית מעוגנת בהסכמים שבין הצדדים, ואילו המבקשת טוענת שאין קשר בין אלו לבין הסכם התמ"א טענה הנלמדת מלשון ההסכם ומטרתו.

32. מהאמור עולה בבירור כי לצורך הכרעה סופית במחלוקת זו ישנו צורך לפרש את ההסכם ולהחליט את עמדתו ופרשנותו של איזה צד יש להעדיף. אם נבחן את הוראות החוזה אין חולק כי ללשון החוזה נתונה הבכורה כמקור הנאמן ביותר להתחקות אחר אומד דעת הצדדים, שכן מקום שלשון החוזה ברורה, יהא זה חריג, קיצוני וכמעט שאומר בלתי אפשרי, לקבוע כי כוונת הצדדים הייתה מנוגדת באופן חזיתי לנוסח עליו הוסכם במסגרת החוזה שנחתם וכך בדיוק מבקשת המשיבה לטעון בענייננו.

וראו לעניין זה (ראו ע"א 8080/16 עמודי שחף בע"מ נ' לברניצ'וק, [פורסם בנבו] פסקה 12 (2018)); וכן שלו וצמח, בעמ' 511 והאסמכתאות הנזכרות (שם) – שם נקבע כי הכלל הבסיסי אשר קובע כי לשון החוזה היא כלי הקיבול של אומד דעת הצדדים, וכן בהתחשב בחזקה הפרשנית לפיה לשון ברורה משקפת את מה שהצדדים לחוזה התכוונו לקבוע בינם לבין עצמם, שופט אשר בא להכריע במחלוקת לגבי משמעותם של תנאיו של חוזה סגור לא יעסוק אלא בקביעתן של עובדות החוזה.

33. בעניין שלפנינו עוגנה זכות המבקשת לסילוק יד הקבלן על ידי הצדדים בסעיף 71 להסכם, כאשר זה מגדיר את התנאים לשימוש בסעד סילוק ידו של הקבלן מן האתר על ידי המזמין וקובע כדלקמן:

א. בקרות אחד או יותר מן ההפרות שלעיל, יהיה המזמין זכאי להודיע לקבלן להפסיק את ביצוע העבודה או אותן חלק ממנה שיצוין בהודעה, והקבלן יפסיק ביצוע אותן העבודות.

ב. בקרות אחד ממקרי ההפרה יהיה רשאי המזמין להיכנס לאתר הבניה ולתפוס כל ציוד וחומרים וכל דבר אחר הנמצא באותו מקום והשייך לקבלן או בשימוש של הקבלן. לסלק את הקבלן ממקום העבודה ולהפסיק את המשך ביצוע העבודה על ידו, במקרה כזה הקבלן, עובדיו וקבלני המשנה שלו יהיו מנועים מלהתקרב ולהיכנס לאתר הבניה ומלבצע את העבודה.

ג. הזכות בידי המזמין לנקוט בפעולות המפורטות בסעיפים הקטנים א ו-ב לעיל, כולן או חלק בנוסף לכל פעולה אחרת שהוא זכאי לנקוט בה לפי החוזה או לפי כל דין ופעולה כאמור לא תיגרע מזכותו לכל סעד, תרופה, נזק, או פיצוי אחר שהוא זכאי להם על כל דין או על פי חוזה".

34. על כך מוסיף סעיף 76 וקובע:

"בקרות כל אחד מן ההפרות רשאי המזמין בעצמו או על ידי אחרים, להמשיך ולהשלים את ביצוע העבודה או כל חלק ממנה על חשבון הקבלן, כשהוא מסתייע באותו הציוד ומשתמש באותם חומרים ודברים אחרים שנתפסו על ידו לפי האמור בסעיף 72 לעיל".

35. סעיף 71 להסכם מגדיר מהן ההפרות לפיהן ניתן להפעיל מנגנון זה:

"בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן יחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה ע"י הקבלן והמזמין יהיה זכאי לבטל את החוזה ו/או יהיה זכאי לנקוט באחד או יותר מן האמצעים והיה זכאי לסעדים ולתרופות לפיה אמור בחוזה ועל פי כל דין.

ואלה המקרים (להלן-ההפרות):

(א) המהנדס אישר בכתב למזמין כי הפר או לא קיים הוראה כלשהי מהוראות החוזה ולא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים מיום שנדרש לתקנה בהודעה בכתב מאת המזמין לקבלן, או שלפי אותו המהנדס ההפרה אינה ניתנת לתיקון.

(ב) אם אישר המהנדס בכתב למזמין שהקבלן אינו מתקדם בקצב ראוי בביצוע העבודה או כל חלק ממנה והקבלן לא נקט בצעדים תוך 10 ימים מיום שנדרש לעשות כן ע"י המהנדס ו/או המזמין, כדי להחיש את קצב התקדמות העבודה לפי הוראות המהנדס.

(ג) אם אישר המהנדס בכתב למזמין שהקבלן אינו מתקדם בקצב ראוי בביצוע העבודה או כל חלק ממנה, וכי הפיגור הוא כזה שלדעתו של המהנדס הקבלן לא יוכל עוד להשלים את העבודה או חלק ממנה בהתאם ללוח הזמנים.

**(ד) אם הקבלן זנח את ביצוע העבודה או הסתלק מביצוע החוזה או הפסיק למעשה את ביצוע העבודה, כולה או חלקה ולא חידש את העבודה תוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן ע"י המהנדס ו/או המזמין.**

**(ה) ..."**

36. מסעיפים אלו עולה, כי לשון החוזה קובעת באופן ברור כי במקרים של עיכוב בביצוע העבודה, אכן עומדת למזמין הזכות לבקש את סילוק ידו של הקבלן מהאתר וזאת בתנאים שיש שיתקיימו.

37. זאת ועוד מלשון הסעיף עולה דבר נוסף, והוא כי לא סייגו הצדדים את סעד הפסקת העבודות בנסיבות אלו או אחרות שיש כי יהוו הגנה עבור הקבלן, אלא החליטו להציב את האיסור במסגרת ההסכם כאיסור גורף. כך למעשה עיגנו באמצעות הסעיף את זכות היזם לסילוק ידו של הקבלן מקום וזה הפסיק או עיכב את עבודתו מכל סיבה שהיא.

38. באשר למצב הדברים באתר בפועל וביחס לשאלת הפרות הקבלן, **ושוב יודגש כי אין בכך בכדי להכריע בטענות הצדדים לגופן**, הרי שבהתבסס על אמירות שהובאו מצד המשיבות עצמן והן על אלו שהובאו על ידי המפקח, אין חולק כי עבודת הקבלן אכן הואטה או הופסקה, וראו לעניין זה דברי המפקח בעדותו:

**”ש: כמה פועלים יש היום בבניין?**

**ת: יש תמיד עובד אחד.**

**ש: אתה רואה אותו עובד?**

**ת: כן.**

**ש: מה הוא עושה?**

**ת: ציינתי בדוח האחרון, אני תמיד כותב מה הוא עושה. לפני שבועיים היה צבעי, היום עשו עבודות חשמל בדירות היזם.**

**ש: לדעתך המקצועית, האם פועל אחד לבניין שכזה בשלב הזה זה קצב עבודה מתאים?**

**ת: ברור שלא.”**

(עמ' 22, שורות 15-24 לפרוטוקול).

מעדות זו של המפקח עולה כי לכאורה העבודה הנעשית באתר מטעם הקבלן אינה בקצב ראוי ואינה כזו שיש בה בכדי להוות ביצוע על ידי הקבלן כמוסכם בין הצדדים.

עוד ראו לעניין זה אמירות המשיב 2 בעדותו המהווה לכאורה הודאה כי העבודה אינה מתקדמת בקצב הנדרש וזאת בשל העובדה וטענת המשיב 2 כי "פיני" לא שילם לו את החוב שחב לו :

**ש"ש :** **כלומר אתה מתנה את המשך העבודות בתשלום?**

**ת:** **עד שאני אקבל את הכסף שלי ואת הביצוע שלי, ואז אני אמשיך לעבוד. אין לי מה לממן בניין במיליונים.**

**ש :** **כלומר עד שפיני לא ישלם לך את הכסף שהוא התחייב לך, לא תמשיך בעבודות?**

**ת:** **כן."**

(עמ' 30, שורות 16-12 לפרוטוקול)

ועל עמדה זו חזר גם ב"כ המשיבות, עו"ד מארון "תשלם כסף, ונסיים את העבודות" (עמ' 25, שורה 24 לפרוטוקול).

39. דברים אלו עולים לכדי הודאה כי אכן הופסקו העבודות או למצער הואטו על ידי הקבלן ויש בהם בכדי להצביע: האחד, כי לכאורה קמה עבור המזמין זכות הסילוק. השנייה, כי תביעת המבקשת וטענותיה לגבי הפרה, נותנות בסיס לכאורה.

40. עם זאת, בכך לא מסתיימות טענות המשיבות, שכן כפי שנטען על ידן על מנת להכריע באופן ראוי בסעד זה, יש לבחון את כלל טענותיהן, ובין היתר:

טענת המשיבות כי המחאת הזכות שהמחיתה עמית למבקשת אינה תקפה ומשכך לא קמה עילת תביעה או עילה לבקשת הסילוק;

טענת המשיבות כי היקף העבודות הנטען אינו זה שהוגדר על פי ההסכם;

טענת המשיבות כי לא היה איחור בביצוע העבודות בשל הנסיבות שאירעו;

טענת המשיבות כי חבות חברת עמית והמבקשת בחוב כלפי המשיבה 1 היא ביחד ולחוד ומשכך אין משמעות למקור החוב;

ועוד טענות רבות שיורדות בבירור לגופה של התביעה העיקרית.

41. טענות אלו שמעלות המשיבות יש בהן בכדי להשפיע על מתן או אי מתן הצו, אך לא ניתן להכריע בהן אלא במסגרת ההליך העיקרי. משכך, על אף כי לכאורה עמדה המבקשת ברף הנדרש על מנת להוכיח לכאורה כי קיימת לה עילת תביעה בגין ההפרה, הרי שיש גם לשקול את שאר טיעוני המשיבות, ובנסיבות שכאלו להפעיל שיקול דעת ובעיקר לבחון את מאזן הנוחות המהווה כאמור מקבילית כוחות אל מול רכיב סיכויי התביעה.

## מאזן הנוחות;

42. לאחר בחינת טענות הצדדים הן בכתב והן בעל פה מצאתי, כי סאבזירו לא הצליחה לבסס טענותיה ולהראות כיצד נוטה מאזן הנוחות דווקא לטובת קבלת הבקשה במתכונתה הנוכחית ובייחוד לא במתן סעד קיצוני של סילוק יד, שיגרום נזק לכל הצדדים, ועל זאת בטרם ניתנה הזדמנות נוספת לפתור את הטעון תיקון, בדרך אלטרנטיבית.

בעניינינו, אין המדובר בשני צדדים בלבד אותם יש לקחת בחשבון בעת שקלול מאזן הנוחות שכן קיים צד שלישי לעניינינו אותו יש לשים לטעמי במרכז – **הדיירים**. משכך, החלטה זו לעת הזו תוכרע על פי מאזן הנוחות המשולש וגם בהתאם לעקרון העל – טובת הדיירים, שהרי מקום ואקבל את בקשתה של סאבזירו, אין צל של ספק כי ייפגע הפרויקט ובהכרח גם אותו צד שלישי - דיירי הבניין, ייפגעו וראו לעניין זה גם דבריו של המפקח מטעם דיירי הבניין:

**כב' הבורר: נניח שאני נענה לבקשה ומוציא אותו היום, ונכנס קבלן חדש – הוא צריך לראות מה המצב הקיים, ומה יתרת העבודות.**

**ת: קבלן חדש זו האלטרנטיבה הכי גרועה לפרויקט. גם מבחינת האחריות, זה אסון לפרויקט.**

(עמ' 19, שורות 18-21 לפרוטוקול)

43. מקרה זה הוא מקרה מובהק בו אם נבחן את מאזן הנוחות (וחובה לעשות כן בעת הכרעה בצו ביניים), יש לשים את הדגש גם על הנזק שייגרם לפרויקט ובפרט לדיירי הבניין ורוכשי הדירות בו, זאת מבלי לקבוע מסמרות בטענות הצדדים לגוף התביעה העיקרית, ולנסות ולהיטיב עם הדיירים ככל הניתן.

דיירים אלו אשר אין להם ולו נגיעה קלה למהות הסכסוך העומד בפנינו, אותם דיירים קיימים החשופים עתה למפגעי בטיחות וממתינים יחדיו עם הרוכשים החדשים לסימו של הפרויקט וקבלת דירתם יפגעו בוודאות ככל ואקבל בקשה זו. משכך אי קבלת הבקשה משמעה גם הקטנת הנזק עבור הצדדים והצד השלישי - הדיירים.

44. לאור כך במסגרת החלטה זו עולה כי מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובת קבלת החלטה שיש בה בכדי לקדם את הפרויקט ולהביא לסימו בהקדם האפשרי. עוד אציין, כי כל החלטה שיש בה להקטין את נזקי הדיירים, יש בה בהכרח בכדי להקטין את נזקי הצדדים שבפני (שניהם או אחד מהם), שכן כל נזק נוסף של הדיירים עלול "להתגלגל" בסופו של דבר על הצדדים עצמם, ככל שתוגשנה תביעות נוספות בעניין.

45. עם זאת ועל אף האמור אבקש להדגיש, כי מצב זה בו נתון הפרויקט עתה אינו מצב סביר שכן יש לקדמו ביעילות מרבית על מנת לצמצם את הנזק עבור כלל הצדדים המעורבים.

46. מעדויות הצדדים וטענותיהם עולה, כי תקופת ההשלמה הנדרשת לסיום הפרויקט אינה ארוכה וראו עדותו של המפקח :

**”ת:** **סידרתי סטטוס של כל הדירות. בנוסף לדיירת שחיה בבניין ומסכנת את הבטיחות שלה, יש עוד שתי דירות שניתן לאכלס. חסר להשלים את העבודות למטה. הבניין לא בטיחותי.**

**כב' הבורר:** **באיזה מובן?**

**ת:** **לגמור את כל העבודות זה סדר גודל של 6 חודשים. אם רוצים לאכלס את הדיירים, מבלי להתחשב בדירות המזמין ובמעלית, לתת להם חניות ומדרגות, סדר גודל של 3 חודשים לגמור את הפיתוח.**

.....

**כב' הבורר:** **אתה אומר שתוך 6 חודשים אפשר להשלים את העבודות?**

**ת:** **תוך 3 חודשים אפשר לאכלס את הדיירים. פירטתי בדוח אילו עבודות צריך לסיים, ואז הדיירים נכנסים בבטחה. היזם עדיין צריך לאטום את הגג ואת הדירות שלו, אבל ברגע שהוא מסיים את קומת הקרקע אז הדיירים הקיימים יכולים לחזור.**

(עמ' 19, שורות 28-34, ועמ' 20 שורות 10-13 לפרוטוקול)

## **לסיכום;**

47. על אף כי **לכאורה קמה** למבקשת הזכות לבקש סילוק ידו של הקבלן הרי שלאור טענת המבקשת, התרשמתי שכל שעומד לנגד עיניה הוא בעיקר טובת הפרויקט בכלל וטובת הדיירים וביטחונם בפרט.

יתרה מכך, נכון לעת זו לא הועלו טענות ביחס לטיב עבודות הקבלן על ידי המבקשת, ולהיפך, הוסכם בין הצדדים לעת הזו כי אין מחלוקת בדבר איכות עבודת הקבלן, הרי שמבלי לקבוע במישרין או בעקיפין מסמרות במחלוקת שבין הצדדים, ובין הייתר לא בטענות המבקשת לגבי הפרות שנעשו ע"י המשיבים- כקבלן, ולא בטענות המשיבות 1-2 בחוב שחבה להם המבקשת (מכח חובו של "פיני" או של עמית) אני סבור כי לא בשלה העת להעניק למבקשת סעד זמני לסילוק יד קבלן וזאת ביתר שאת לאור דבריו של המפקח כי הפרויקט יספוג נזק נוראי אם כך ייעשה כפי שהובאו לעיל.

## **סוף דבר**

48. ממכלול הטעמים דלעיל אני מוצא כי יש לדחות את בקשת המבקשת לצו סילוק לעת ז', ואני מורה, כי המפקח יגיש תוך 7 ימים דוח בדבר סדר התקדמות העבודה שנתרה בפרויקט ובצד כל שלב את התשלומים שיש על המבקשת לשלם למשיבים בגין ביצועו של כל שלב בהתאמה להוראות ההסכם.

49. לכשיוגש הדו"ח אתן הוראות בהתאם ובכוונתי למנות את המפקח כמי שיפקח על המשך והשלמת הפרויקט מחד ומאידך תשלום לקבלן עבור אותן עבודות שייבצע בפועל בפיקוח המפקח.

50. העתק מהחלטה זו תשלח לצדדים, אך גם למפקח.

51. בנסיבות העניין אין צו להוצאות אך בהמשך ובהתאמה יינתנו על ידי הוראות לצדדים לתשלום שכר המפקח ובכלל זה בגין הכנת הדו"ח.

ניתנה היום, 10 בפברואר, 2026

  
השופט (בדימוס), יעקב שינמן