

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

פר"ק 46530-04-26 מכלול מימון נדל"ן בע"מ ואח' נ' י. הויברגר יזמות בע"מ ואח'

23 לאוגוסט 2026

לפני כבוד השופטת נועה גרוסמן

בעניין:	<u>חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי תשע"ח-2018</u>	החוק
ובעניין:	עו"ד גון קסטנבאום	כונס נכסים
ובעניין:	1. מכלול מימון נדל"ן בע"מ ח.פ. 515759777 2. כלל חברה לביטוח בע"מ ע"י ב"כ עו"ד רן קרן	הנושות המובטחות
ובעניין:	קרן סיגמא סיטי 4 נדל"ן שותפות מוגבלת ע"י ב"כ עו"ד טורקלטאוב	נושה מובטחת על העודפים
ובעניין:	י. הויברגר יזמות בע"מ ח.פ. 513196394 ע"י ב"כ עו"ד אורן הראל	החברה
ובעניין:	1. דקל דן 2. דקל אושרת ע"י ב"כ עו"ד מני (מנחם) קורן 3. לוי סידני הלית 4. סידני ירדן ע"י ב"כ עו"ד יעקב אנטוורג	המבקשים / רוכשים

חקיקה שאזכרה:

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018

חוק המכר, תשכ"ח-1968

חוק הערבות, תשכ"ז-1967

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974: סע(1) 2

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973: סע 2, 1

החלטה

כללי:

1. לפני בקשת ארבעה מבקשים, שתי משפחות (דקל ו-סידי) שרכשו דירות חדשות בפרויקט תמ"א 38/1 ברח' שלונסקי 50-52 תל-אביב (להלן: "**פרויקט שלונסקי**" ו/או "**הפרויקט**").

הפרויקט נקלע לקשיים ובהחלטתי מיום 4.5.2026 מיניתי את עו"ד גון קסטנבאום ששימש עד אז כב"כ הנושות המובטחות, ככונס נכסים לצורך השלמת הפרויקט.

2. בפרויקט ישנם 32 בעלי דירות קיימים, כלומר בעלי זכויות במקרקעין. בהליך לפני התייצבו גם 11 רוכשי דירות כאשר ארבעת המבקשים בכלל זה. ארבעת רוכשי הדירות הללו משפחות דקל וסידי ביקשו לממש את ערבויות [חוק המכר](#) שבידיהם ולצאת מן הפרויקט.

מבחינת הבקשות הרלוונטיות לצורך החלטה בבקשה, כתבי הטענות הן:

בקשה מס' 16, תגובה מיום 25.5 למתווה המוצע ע"י כונס הנכסים – משפחת דקל.
בקשה מס' 16, תגובה מיום 27.5 למתווה המוצע ע"י כונס הנכסים – משפחת סידי.
בקשה מס' 16, תגובה מיום 31.5 מטעם קרן סיגמא סיטי 4 נדל"ן (להלן: "הנושה המובטחת על העודפים").

בקשה מס' 16, תגובה מיום 3.6 למתווה המוצע ע"י כונס הנכסים – משפחת דקל.
בקשה מס' 16, תגובות מיום 4.6 ; 9.6 מטעם ששת רוכשי דירות חדשות
בקשה מס' 16, תגובה מיום 9.6 ; 14.7 מטעם החברה.
בקשה מס' 16, תגובה מיום 9.7 מטעם הנושות המובטחות לבקשות החילוט של המבקשים.
בקשה מס' 16, תגובה מיום 12.7 מטעם כונס הנכסים.

הנה כי כן, הוגשו כל העמדות הצריכות לעניין. דיון פרונטלי התקיים ביום 20.7.2026. בסיומו נשלחו הצדדים לקיום הידברות אך משלא הושגו הבנות קם הצורך בהכרעה.

רקע:

3. במהלך שנת 2012 נחתם הסכם תמ"א 38/1 בין חברת י. הויברגר יזמות בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין דיירי הבתים המשותפים ברח' שלונסקי 50 – 52 בשכונת נאות אפקה תל-אביב. לפי הסכם התמ"א החברה קיבלה זכות לבניית 20 דירות חדשות למכירה בשוק החופשי (להלן: "**דירות היזם**").

4. ביום 28.12.2021 נחתם בין החברה לבין הנושות המובטחות הסכם מימון וליווי של הפרויקט (להלן: "**הסכם הליווי**").
- להבטחת התשלום המלא של התחייבויות החברה כלפי הנושות המובטחות לפי הסכם המימון, רשמה החברה לטובת הנושות המובטחות, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה וסכום על מלוא זכויות החברה בפרויקט.
- במהלך שנת 2025 פנתה החברה לנושה המובטחת על העודפים לצורך קבלת הלוואה לפרויקט אחר שלה ברח' קוסובסקי 12 תל-אביב.
- ביום 5.8.2025 הגישו הנושות המובטחות בקשה לאכיפת השעבוד ולמינוי כונס נכסים על זכויות החברה בפרויקט ובמקרקעין.
- הבקשה נענתה בחיוב בהחלטתי מיום 4.5.2026 ועו"ד גון קסטנבאום מונה ככונס נכסים על זכויות החברה בפרויקט.
5. נכון לשלב זה נמכרו 14 מתוך 20 דירות היזם החדשות שנבנו בפרויקט.
- נותרו שש דירות מלאי למכירה בהם שלוש דירות של ארבעה חדרים ושלוש דירות פנטהאוז של חמישה חדרים. לפי המתווה שהגיש כונס הנכסים ביום 20.5.2026 אחוז ההתקדמות ההנדסית בפרויקט נכון לאותו מועד היה 61%.
- בדיון מיום 20.7.2026 ציין עו"ד חי ב"כ הנושות המובטחות כי הצפי להשלמת העבודות בפרויקט הינו חודש ספטמבר 2027 ו"עם גרייס" נובמבר 2027 (ראו עמ' 12 לפרוטוקול ש' 16 – 17).

בקשת משפחת דקל:

6. משפחת דקל, המבקשים 1 ו-2 (להלן: "**דקל**") רכשה שתי דירות מאת החברה. אחת לשם מגורים והשנייה לשם השקעה במימון הרכישה באמצעות השכרתה, כאשר לשם מימון הרכישה נטלו דקל משכנתא.
7. הם מבהירים, כי המשמעות היא, שהם מתגוררים בשכירות מאז מועד הרכישה ועד היום ונאלצים לשלם הן עבור משכנתא והן עבור שכירות, כאשר בפועל הם כלל לא נהנים מהנכס. לא מדירת המגורים המיועדת ולא מדירת ההשקעה.
- לטענתם, הם ניצבים לפני שוקת שבורה. אין הם יכולים עוד לעמוד בתשלומי המשכנתא והשכירות. לפיכך, מיד עם הגשת הבקשה לאכיפת השעבוד הם הביעו את עמדתם כי הם חפצים בביטול חווי הרכישה וחילוט ערבויות [חוק המכר](#).
8. דקל טוענים, כי בינם לבין החברה נחתמו הסכמי המכר של שתי הדירות בחודש מרץ 2022 ולפיהם מועד המסירה יחול לכל היותר 36 חודשים מיום תחילת העבודות בקרקע, כאשר מועד זה היה אמור להתקיים בחודש אפריל 2022.
- כלומר, לגרסתם מועד המסירה המשווער שהובטח להם היה חודש אפריל 2025.

מאחר ומועד זה חלף הם טוענים כי הם זכאים למימוש ערבויות [חוק המכר](#) וכי מינוי כונס הנכסים ויצירת מתווה להשלמת הבנייה בעתיד, אינו גורע מזכותם זו. לא למותר לציין, כי לטענת ב"כ הנושות המובטחות בחוזים עם דקל אין הגדרה של מועד תחילת העבודות. כיוון שהעבודות החלו בפועל בחודש אפריל 2023, הרי לטענת הנושות המובטחות, מועד המסירה הנטען צריך לעמוד על חודש אפריל 2026 ולא כפי שדקל טוענים אפריל 2025 (ראו פרוטוקול מיום 20.7.2026 עמ' 12 ש' 18 – 21).

בקשת משפחת סידי:

9. משפחת סידי המבקשים 3 ו-4 (להלן: "**סידי**") רכשו אף הם דירה בפרויקט. גם סידי טוענים כי המועד שהובטח להם למסירת הדירה לידיהם חלף עבר לו וכי בנסיבות אלה הם מבקשים לבטל את העסקה ולממש את ערבות [חוק המכר](#) שנמסרה להם. אף הם סבורים כי העובדה שמונה כונס נכסים לפרויקט ויש צפי מסוים להשלמתו אינה גורעת מזכאות זו. לא למותר לציין, כי לטענת הנושות המובטחות בהסכמי הרכישה עימם מוגדר תאריך תחילת העבודות 15.5.2022, כלומר מועד המסירה צ"ל מאי 2025 (ראו פרוטוקול מיום 20.7.2026 עמ' 12 ש' 18 – 21).

עמדת יתר רוכשי הדירות:

10. ששת רוכשי דירות היזם הנותרים, הגישו עמדתם למתווה שהציג כונס הנכסים להשלמת הפרויקט. הם הביעו הסכמה למתווה בכפוף להערות שונות. רוכשים אלו מעוניינים להמשיך בעסקה ואינם חפצים לממש את ערבויות [חוק המכר](#) אשר בידיהם.

עמדת בעלי הדירות הוותיקות:

11. בעלי הדירות הגיבו ביום 26.5.2026 למתווה שהציע כונס הנכסים. הם ציינו, כי הם מעוניינים בהחלט בקידום הפרויקט ובהמשך הליך הבנייה ללא כל עיכובים. עם זאת, לטעמם אין מקום שהנושות המובטחות יקבלו 100% מסכום הנשייה ואף הנושה המובטחת על העודפים תזכה בפיצוי, שעה שבעלי הדירות הוותיקות יוותרו על הנזקים שלהם ולא יזכו לממש את הערבויות האוטונומיות בהן הם אווזים.

עמדת החברה:

12. החברה הודיעה ביום 14.7.2026 כי לאחר שמונה כונס נכסים לפרויקט הרי ממועד זה ואילך הועברו אליו כל הסמכויות. לפיכך הותירה החברה את ההכרעה בבקשה לשיקול דעת בית המשפט.

עמדת הנושות המובטחות, כונס הנכסים, הנושה המובטחת על העודפים:

13. הנושות המובטחות, הנושה המובטחת על העודפים וכמובן גם כונס הנכסים שעובר למינויו ייצג את הנושות המובטחות, מתנגדים לבקשות דקל וסידי למימוש הערבויות. לטענתם, אין מקום למימוש הערבויות שעה שיש צפי להשלמת הפרויקט, שעה שאושר מתווה להשלמת הפרויקט, שעה שהוחל בביצוע המתווה ויש צפי להשלמתו לטענתם לכל המאוחר בחודש נובמבר 2027..
14. הנושות המובטחות מציינות בבקשה שנתמכה תחילה בתצהירו של מר עופר נחמן, אשר הוחלף בתצהירה של גב' פלדמן סטיקוט מנהלת אגף האשראי בתחום הליווי והבנייה **בכלל חברה לביטוח בע"מ** הנושה המובטחת, כי למעשה מדובר בדרישה לחילוט שלוש ערבויות **חוק מכר**, בגין רכישת שלוש דירות ע"י משפחות דקל וסידי. הנושות המובטחות מוסיפות, כי הן פועלות להסדרת ההפרות וקידום הפרויקט. תחילה ניסו לעשות כן מחוץ לכותלי בית המשפט ומשהדבר לא צלח פנו אל בית המשפט וניתן צו לאכיפת השעבודים ומינוי כונס נכסים אשר עמל על השלמת הפרויקט.
15. מועד המסירה הוא אחיד בשתי מערכות החוזים – 36 חודש מעת מועד תחילת העבודות. בסעיף 5 לתצהירה של גב' פלדמן סטיקוט היא מציינת את ההבדלים במועד תחילת העבודות בחוזים של כל אחת משתי המשפחות המבקשות. אצל דקל מועד תחילת העבודות הוגדר 15.5.2022 אולם אצל סידי לא הוגדר מועד ולכן צריך לטענתה למנותו ממועד תחילת העבודות בפועל אפריל 2023.
16. על פי הנטען בתצהיר מטעם הנושה המובטחת, מאז מונה כונס הנכסים חודש הביטוח על הפרויקט, אושר מתווה להשלמת הפרויקט שכולל העמדת מימון נוסף, נחתם הסכם ביצוע חדש ופאושלי בין כונס הנכסים לבין הקבלן המבצע להשלמת העבודות, והוחל בביצוע העבודות. לטענת הנושות המובטחות המתווה שאושר, קודם בצורה יעילה ומהירה וישנו אופק להשלמת הדירות ומסירתם לקונים ובהם למבקשי החילוט. לכן, לטענתה לא התקיימו התנאים הקבועים בערבות למימוש וחילוט.
17. הנושות המובטחות מוסיפות, כי הן מגלות רגישות למצוקת המשפחות סידי ודקל, אולם חרף זאת אין להסכים לחילוט הערבויות, שכן אם יתאפשר יהיה בכך כדי לפגוע במוסד **חוק ערבות** המכר ותכליתו.
18. כונס הנכסים והנושה המובטחת על העודפים צרפו קולן לעמדת הנושות המובטחות.

מהלך הדיון:

19. טענות דקל וסידי לשחרור מהחוזים וקבלת חוק ערבויות המכר נשמעו על ידן עוד בישיבת יום 3.5.2026 שקדמה למינוי כונס הנכסים ומתן החלטה לאכיפת השעבודים. הם חזרו על הטענות הללו ביום 20.7.2026 לפני.

20. גב' הלית לוי סידי שללה בדבריה את טענות הנושות המובטחות וכונס הנכסים כי בשטח מתנהלת עבודה נמרצת.

ראו דבריה בעמ' 14 לפרוטוקול ש' 6 – 14 :

"אני רוצה להגיב על הדברים נאמרו קודם מפי ב"כ כלל, הוא הגיב על זה שאמרנו שהתבדנו מקבלת הדירה, הוא טען שלא התבדנו שנקבל דירה, אני אומרת שכן התבדנו. אנחנו חשבנו שנקבל דירה במאי 2025 ונקבל בסוף 2027. זה לא בחינם. חברת כלל שאמורים לכפר על מה שקרה ע"י היזם לא עומדים במה שהם הובטחו לנו. זו בדיוק הסיטואציה שאמר ב"כ דקל. אין לנו אמון, אני יודעת גם מזה שאני מסתובבת באזור, אני מהשכונה באזור, גם מדיבור עם הקבלן, עוד לא התחילו העבודות. נאמר שהתחילו העבודות לפני שבועיים, נאמר שהתחילה התארגנות, בשטח אנחנו לא רואים שום דבר. אני בטח לא בטוחה שאנחנו נקבל את הדירה ביום שהם אומרים וגם כך שזה רחוק מאוד עבורנו ולא נעמוד בזה כלכלית. שלוש ארבע שנים כפל משכנתא ושכ"ד כאשר תכננו לזה בתקופה של חצי שנה, לא נעמוד בזה, אנחנו בבעיה אמיתית".

21. מר דקל אף הוא הציב זרקור על התנהלות הנושות המובטחות ומבקש לגזור ממנה מחויבות למימוש הערבויות.

ראו דבריו בעמ' 15 לפרוטוקול ש' 11 – 19 :

"כלל שדיברה איתנו הרוויחה בשנת 2024 כ- 950 מיליון ₪. כמעט מיליארד ₪. אני לא מקבל את זה שהם אומרים שליבם איתנו. הם מממנים עשרות או מאות פרויקטים, ואני שואל כמשפחה איפה האחריות שלהם לכל ההליך של הקריסה של היזם. בנק מלווה או חברת ביטוח מלווה צריכה לעשות פיקוח על הכסף ועל התקדמות הפרויקט, הם לא צופים מהצד, הם לא רק צינור מהכיס שלי לכיס של היזם. יש לוחות זמנים, יש שלבים, על כל שלב כזה הם אמורים לפקח כלל או מכלול שהיא חברת בת של כלל, אמורה לפקח ולקבל מסמכים על קצב התקדמות הבנייה ושחרור כספים בהתאם. תוך כדי גם חברת המימון לא עושה זאת לשם שמיים, פריים + כמה אחוזים. לכן אני לא מקבל את הטענה שלהם שליבם איתי".

22. מנגד, מר עופר נחמן מנהל תחום ליווי בנייה אשר מסר אף הוא תצהיר מטעם הנושות המובטחות, התייצב לדיון ואמר מפורשות בעמ' 14 לפרוטוקול ש' 30 עד עמ' 15 ש' 9 :

"אני ביקרתי באתר וראיתי שפועלים עובדים שם.

מר עופר נחמן לאחר שהוזהר כדין:
 אני רואה כאן את המשפחות וליבי איתם.
 כלל כמו שהציגו פה ואני עומד מאחורי כל מילה שנאמרה על ידי בא כוחי, זה לא אירוע של מימוש בטוחת [חוק מכר](#) אין פה מניעה מוחלטת.
 יש פה כונס בולדוזר שעושה את העבודה. זה חשוב ביחס לרכיב הזמן.
 עוה"ד הזכירו כאן את נושא האיחור כולל גב' סידי, בטוחת [חוק המכר](#) אם זה פוליסה או ערבות זה לא המטרה לפצות על איחורים. ממעוף ציפור ואנו מממנים מאות פרויקטים, אומר בזהירות שלפחות 50% מהפרויקטים לאור המלחמה והמצב בארץ, אפילו 70 אחוז נמצאים בעיכובים ואיחורים.
 לו תהיה החלטה שמחלטים ערבות בגלל איחור במסירה זו ההשלכה על השוק, על המשק כולו. אי אפשר בכלל לקבל את הארוע הזה".

השאלה המצריכות הכרעה:

23. שבה ומתעוררת לפני שאלה עקרונית המצריכה הכרעה.
 מה גורלה של ערבות [חוק מכר](#) אשר ניתנה לפי [חוק המכר \(דירות\)](#) ([הבטחת השקעות של רוכשי דירות](#)) תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר דירות") במקרה של איחור קיצוני במסירת הדירה? כאשר האיחור הקיצוני הזה מתורגם להעברת הפרויקט להשלמתו ע"י כונס נכסים.
 האם במקרה כזה יש לומר – כטענת גורמי המימון – כי מאחר וקיים צפי עתידי להשלמת הפרויקט, למרות שהוא חורג באופן משמעותי מן המועד שהובטח לרוכשים בזמן המכירה, הרי ערבות [חוק המכר](#) שנמסרה לידיהם מכוח אותו חוק אינה ברת הפעלה וכי הם כבולים בחוזה עליו חתמו עד להשלמת הפרויקט במועד המאוחר יותר.
 או שמא, יש לומר – כטענת הרוכשים המבקשים מימוש ערבויות ושחרור מהחוזה – כי האיחור הקיצוני במסירת הדירות על פי החוזה, מצדיק הפעלת הערבות ושחרור הרוכשים ממנו, למרות מינוי כונס נכסים ופעולות הננקטות על ידו להשלמת הבנייה למועד עתידי מרוחק.

המסגרת הנורמטיבית:

24. החיקוק הרלוונטי הינו סעיף 2 לחוק המכר דירות.
 ס"ק (1) אליו מפנה ס"ק (2) מפרט את הנסיבות בהן ניתן להפעיל את הערבות ולהשיב לקונה את כספו.
 ראו להלן:

"לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר:

(1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית; או הערבות מנותן ערבות אחר ...
(ההדגשה אינה במקור – נ.ג.).

...

(2) ביטח את עצמו אצל מבטח שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח".

25. עקרונית, הפסיקה הוותיקה קובעת כי יש לנקוט גישה מצמצמת בכל הנוגע לחילוט ערבויות חוק מכר.
זאת, בנימוק כי בטוחה זו נועדה להבטחת מסירת הדירה, גם אם באיחור.

ראו:

ע"א 8343/01 פרופ' ירדנה וד"ר לאון עובדיה ואח' נ' סיבל נהריה בע"מ (24.6.2024) בהרכב כב' השופטים טירקל, ריבלין וחיות (להלן: "עניין עובדיה").
בש"א (ת"א) 12753/09 פש"ר 1053/01 עו"ד משה שחל נ' ציבין (24.9.2009), מפי כב' סגנית הנשיא, השופטת אלשיך;
פש"ר (ת"א) 1053/01 עו"ד עדי כהן כונס נכסים נ' שללי ואח' (29.11.2004) מפי כב' השופטת אלשיך (כתוארה אז);
בש"א (ת"א) 14070-04 פש"ר 1159/04 שלהבת קמיר ואח' נ' א.צ. ברנוביץ ובניו (1985) בע"מ (בהקפאת הליכים) (6.1.2005) מפי כב' השופטת קרת-מאיר;

בהתאם לפסיקה זו, בין השאר לאור הכרעת בית המשפט העליון בעניין עובדיה, על מנת לממש את ערבויות חוק המכר, על הרוכש להוכיח שלושה תנאים מצטברים:

- א. אי יכולתו של המוכר להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר.
- ב. קיומה של נסיבה מהנסיבות המנויות בסעיף 12(1) לחוק המכר דירות.

ג. קיומו של קשר סיבתי בין התנאי הראשון לבין התנאי השני. דהיינו שהפרת ההתחייבות החוזית נובעת מהנסיבות המנויות [בסעיף 12](#) לחוק המכר דירות.

26. אציין, כי גם הפסיקה החדשה נשענה על אדניה של פסיקה ותיקה זו וראו לדוגמה [חדל"ת \(ת"א\) 11530-11-25 בי.אל.די.4. יו יפת 199 בע"מ נ' הממונה על חדלות פירעון מחוז ת"א, החלטת כב' השופטת סיגל יעקבי מיום 13.5.2026](#).

27. מן העבר השני אומר, כי בפסיקה הקיימת נשמע גם קול חדש הבוחן את מעמדם של רוכשים אשר הגיעו אל קצה גבול היכולת והם מבקשים למצות את זכויותיהם. דהיינו, לממש את ערבויות חוק המכר שבידיהם ולצאת מפרויקט המתארך מעבר לצפוי. ראו פסק דיני מיום 27.7.2025 [בפר"ק \(ת"א\) 30215-07-24 בנק ירושלים ואח' נ' גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ואח'.](#)

על פסק דין זה הוגש [ע"א 13991-08-25 בנק ירושלים בע"מ ואח' נ' שירי שלו ואח'.](#) בשלב הערעור, הושגה פשרה בין הצדדים. במסגרתה בוטל פסק הדין נשוא הערעור, ללא פירוט וללא הכרעה בסוגיה. כפועל יוצא, הערעור נמחק בפסק דין יום 3.12.2025.

28. גבמסגרת הנוכחית אשוב ואפנה לפסק הדין ב-[ע"א 2457/24 עוז רחמים ואח' נ' עו"ד אלונה בומגרטרן](#) (14.10.2024) בהרכב כב' השופטים עמית, מינץ, שטיין. שם נקבע, כי המחאת זכויות הקבלן לבנק המלווה כשלעצמה אין בה כדי לחסום רוכשי דירות מלהעלות כלפי הבנק, כל טענת זכות אשר עמדה להם כלפי הקבלן, כמובן בכפוף להוראות החוזה הפרטני שנחתם בעניינם. הערעור נדחה ברוב דעות של השופטים מינץ ושטיין מול דעתו החולקת של כב' הנשיא השופט עמית.

עיינו במיוחד בדברי כב' השופט שטיין שם, פסקאות 3 – 7, אשר מנתח את מערכת היחסים במשולש הקבלן – רוכשי הדירות – הבנק המלווה: אכן, בעולם נטול סיכונים ועלויות עסקה, הקבלן ורוכשי הדירות לא יהיו נזקקים לבנק מלווה והיו עושים ביניהם הסכם להקמת דירות ורכישתן מבלי לערב את הבנק בעסקה. דבר שהיה מוזיל את המחיר. ברם, עולם נטול סיכונים ועלויות עסקה הוא עולם דמיוני. כב' השופט שטיין מצביע על כך שבעולם האמיתי בו אנו חיים, הקבלן עלול להיקלע לקשיי נזילות ואף למצוא עצמו בחדלות פירעון (כפי שארע במקרה שם וגם במקרה שלפני). רוכשי דירות על הנייר נזקקים אפוא למנגנון ההגנה, אשר מגן על כספיהם של רוכשי הדירות, אשר מפקידים את דמי רכישת דירותיהם בבנק, כנגד התחייבותו כי בכסף הזה ייעשה שימוש למטרה אחת בלבד: הקמת ומסירת הדירות (שם פסקה 5). לטעמי לכך יש להוסיף את מסירת הדירות **במועד**.

הכרעה:

29. הרוכשים חפצים בביטול ההסכם והחזרת כספם בהתאם לערבויות חוק המכר.

הם מציגים את האינטרס של הרוכש הבודד אשר אין באפשרותו לשאת בעלויות הנדרשות ממנו עקב התמשכות העיסקה. כגון : תשלומים כפולים למשכנתא ושכירות. מנגד, גופי המימון מציגים את האינטרס הציבורי כאשר לטענתם מתן אפשרות לכל רוכש לחזור בו מרכישתו, עלולה להביא לכאוס כלכלי ציבורי ובכלל זה הגדלת תשלומי פרמיה על ערבויות [חוק מכר](#) במידה משמעותית, וכן יצירת סחרור לפרויקטים בבנייה שנקלעו לאיחור כאשר רוכשים שונים יבקשו לצאת מן הפרויקט למרות שהוא נמצא בשלבי שיקום, ובכך להכשיל את המשך שיקומו.

30. אכן, זוהי שאלה עקרונית התלויה ועומדת ועל בית המשפט לומר את דברו. בימינו, הסוגייה עולה בעיקר בתחום התמ"א. האם יש להעדיף את זכותו של הרוכש הבודד, שניתן לכנותו גם במילים "האזרח הקטן" לבין הגופים הגדולים - גורמי המימון המופקדים על מימון הפרויקט כולו? תוך מודעות להשלכות שאפשר ותהיינה להכרעה זו גם על רוכשים אחרים ועל בעלי הדירות, לצורך השלמת הפרויקט כולו. זהו מתח שנוצר בין חופש החוזים והזכות החוזית-המעין קניינית של הרוכש הבודד לממש את זכויותיו, לבין אינטרס ציבורי רחב שמתבטא בחשש מעליית עמלות ערבויות [חוק המכר](#) והצורך לאפשר סיומם של פרויקטים.

31. אני מוצאת, כי להבדיל ממנגנון של קבוצת רכישה, בה הרוכש הבודד כבול ליתר הרוכשים, הרי ברכישת דירה מיזם בפרויקט תמ"א 38 (בין אם מדובר ב- 38/1 ובין אם מדובר ב- 38/2), יש לתת עדיפות לזכויותיו של הרוכש הבודד. שכן, במנגנון של קבוצת רכישה הרוכש נכנס לרכישה בידיעה ברורה כי הוא מהווה חלק מקבוצה וכי לא יוכל להשתחרר מהעיסקה באופן פרטני מבלי לתת את הדעת ולקבל את הסכמת יתר הרוכשים. לעומת זאת, כאשר אדם מתקשר באופן עצמאי ונפרד בעיסקה בודדת לרכישת דירה בפרויקט, גם אם זהו פרויקט תמ"א, הוא עושה כן באופן פרטי ועצמאי. רוכש כזה רשאי לטעמי להשתחרר מהחובה באופן עצמאי, מבלי שימצא עצמו כבול בשיקולים של גורמי המימון או של רוכשים ובלי דירות נוספים. הוא לא נכנס לעיסקה עם גורמי המימון. הוא גם לא נכנס לעיסקה עם בעלי הדירות בבניין הקיים ולא עם רוכשים חדשים של דירות היזם. הוא קונה דירה לעצמו. הוא עורך את השיקולים הכלכליים שלו בעצמו. כאשר הבנייה משתבשת, האיחור מתמשך ואותו רוכש עצמאי מוצא עצמו מול שוקת שבורה. כפי שהיטיבה לתאר הגברת סידי בפרוטוקול ישיבת יום 20.7.2026 שצוטט לעיל, אינני רואה מקום להוביל אותו למשבר כלכלי אישי.

השיקולים הציבוריים שמונים גורמי המימון, לא מצאו ביטוי בעיסקה מראשיתה. לא שמעתי כי הובהר לרוכשים – בענייננו משפחות דקל וסידי – כי לא יוכלו לצאת מהעיסקה גם אם הבנייה תתאחר, וכי הם כבולים לדעתם ורצונם של גורמי המימון ושל רוכשים אחרים ובעלי דירות. העיסקה מראשיתה היתה עצמאית, ולכך יש לכוון גם את סופה.

עוד אציין, כי חוסר ההלימה בין מועד תחילת הבנייה שהובטח למשפחת דקל (15.5.2022) למועד תחילת העבודות בפועל כפי שנטען לגבי משפחת סידי (אפריל 2023) אף הוא מעיד על הבעייתיות המובנית ביחס למועד השלמת הפרויקט.

32. בכל הכבוד, דעתי היא כי יש מקום לצקת תוכן רחב יותר לערבות [חוק המכר](#). לטעמי, עצם העובדה שמונה כונס נכסים לפרויקט, מדגימה את הבעייתיות בה ניצבים רוכשי הדירות החדשים בפרויקט.

בעייתיות אשר עשויה למצוא ביטוי במצוקה כלכלית משמעותית אליה נקלעים לפחות חלק מן הרוכשים. אותם אלה שאינם מסוגלים לשאת בעומס הכלכלי הנגרם להם כתוצאה מכך שלא קיבלו את הדירה במועד על פי החוזה, והם אנוסים לדוג', לשלם במקביל גם משכנתא על הדירה שרכשו ולא קיבלו במועד וגם דמי שכירות על הדירה בה הם מתגוררים, עד להשלמת הפרויקט.

כאשר החברה היזמית עמה התקשרו קורסת, וגורמי המימון נכנסים לתמונה וממנים כונס נכסים מטעמם, אני סבורה כי זוהי נקודת משבר שבה ניתן לאפשר לרוכש החפץ בכך לממש את ערבות [חוק המכר](#) שבידו ולצאת מהפרויקט.

33. אשיב לשיקולים הקולקטיביים שמעלים גורמי המימון. אחזור ואומר, כי הרכישה של הדירה בפרויקט לא נעשתה ע"י הרוכש כחלק מקולקטיב. הוא רכש את הדירה באופן עצמאי ואישי והוא רשאי להשתחרר מרכישה כזו שעה שהפרויקט נקלע לקשיים גם כן באופן עצמאי ואישי. אין לחייבו קולקטיבית.

34. אני סבורה כי ערבות [חוק המכר](#) אמורה להתפרש גם על מצבים נוספים בהם נפגעת זכותו של רוכש כגון הפרות יסודיות של חוק המכר ועיכוב ניכר בלוח הזמנים המונע שימוש סביר בדירה. זוהי זכות אישית ולא ציבורית.

35. גורמי המימון בענייננו, הדגישו גם מפיה של גב' פלדמן סטיקוט וגם מפיו של מר עופר נחמן, את הרגישות בה הם מתייחסים לטענות הרוכשים וכי "ליבם איתם". אפשר שכך הוא אך באופן מעשי רגישות זו אינה מוצאת ביטוי בשטח. את הרגישות יש לתרגם להבנה כלכלית ולא כך היה בענייננו.

גורמי המימון נכנסו בעובי הקורה עם הגשת הבקשה לאכיפת שעבודים. או אז נכנס לתמונה בא כוחן שמונה ככונס נכסים והוא החל לפקח על הפרויקט באופן משמעותי. לטענת גורמי המימון, הדבר נעשה מאחורי הקלעים גם לפני מינויו בפועל. כך גם הוכנסה לפרויקט הנושה המובטחת על העודפים.

מנגד, כי לא ניתן לשלול את הדברים שהעלה מר דקל בדיון מיום 20.7.2026. דהיינו, כי אחריותם של גורמי המימון לנעשה בפרויקט אינה אמורה להתחיל רק עם מינוי כונס הנכסים. הדאגה שלהם לאינטרס הציבורי של השלמת הפרויקט באופן מוצלח צריכה להתבטא מראשית הדרך ולא רק מעת שהפרויקט נקלע לקשיים. נכון שהדבר מחייב שינוי מהותי. לא רק בפרמיית ערבויות [חוק המכר](#), כפי שגורמי המימון טוענים, אלא גם בקביעת כללי אצבע חדשים שיעניקו לרוכש שכבת הגנה נוספת בפיקוח על התקדמות הפרויקט.

36. לטעמי יש להרחיב את ההסדרים הקיימים ולבנות מנגנונים קולקטיביים שיאזנו בין זכותו האישית של כל רוכש לבין הצרכים הציבוריים עליהם הצביעו גורמי המימון. כיוון שדבר זה לא נעשה עד כה, אזי כאשר בית המשפט ניצב מול השאלה האם יש להעדיף את הזכות האישית של הרוכש הבודד לבין הזכות הציבורית הקולקטיבית, התשובה לטעמי היא חד משמעית: הרוכש שביצע את רכישתו כאדם פרטי זכאי להשתחרר ממנה כאדם פרטי. ערבויות [חוק המכר](#) לפי חוק המכר דורות נועדו להבטיח את זכויות הרוכש הפרטי ולא זכויות של קולקטיב. אני שומעת את שוועתם של רוכשים פרטיים שאינם מסוגלים לשאת בעומס הכלכלי הנובע מעצירת פרויקט והתמשכותו מעל המובטח ומעל הסביר. אני מוצאת, כי רוכש פרטי שכזה אינו צריך להיות כבול ליתר הרוכשים שאותם לא הכיר ועליהם לא ידע ולא היה עליו לדעת בזמן שביצע את הרכישה. רוכש כזה נכנס לעסקה מתוך שיקולים שלקחו בחשבון מועד מסירה ספציפי ולא שנתיים לאחר מכן. רוכש כזה סבור היה כי השקעתו מובטחת ע"י ערבות [חוק המכר](#) שבידו. יש לאפשר לו לממשה.
37. בענייננו, גם אם נלך לפי התאריך המאוחר להשלמת הפרויקט שגורמי המימון טוענים לו, אפריל 2026 ובמיוחד אם נלך לפי התאריך המוקדם שגורמי המימון מסכימים לו מאי 2025, כך או כך, ברור כי המועד של נובמבר 2027 אותו ציין כונס הנכסים כמועד המסירה המשווער של הפרויקט (עם גרייס) מהווה עיכוב משמעותי. עיכוב שכזה מצדיק לטעמי את הפעלת ערבויות [חוק המכר](#) בהן אוחזות משפחות דקל וסידי.

סיכום:

38. מן המקובץ לעיל, אני קובעת כדלקמן:
- א. הפרויקט נקלע לקשיים ולא בכדי נעתרתי בהחלטתי מיום 4.5.2026 לבקשת גורמי המימון למנות כונס נכסים.
 - ב. כונס הנכסים גיבש מתווה אשר לפיו הפרויקט יושלם ככל שלא יחולו שיבושים נוספים, עם גרייס, בחודש נובמבר 2027.
 - ג. משפחות דקל וסידי, אשר רכשו כל אחד מהן באופן עצמאי אישי ופרטני שלוש דירות חדשות בפרויקט ציפו לקבלן במועד מוקדם יותר. אני קובעת כי מדובר בנסיבות שיש בהתקיימן הפרה יסודית של תנאי הרכישה, אשר מצדיקות ביטול החוזים והשבה על דרך של חילוט ערבויות בהתאם להוראות [סעיף 12\(1\) לחוק המכר \(דירות\) \(הבטחת השקעות של רוכשי דירות\)](#) תשל"ה-1974. לטעמי יש

לפרש סעיף זה בחוק בצורה מרחיבה תוך התאמתו לחופש החוזים ולאינטרס הרוכש הפרטי שלא רכש את זכויותיו במסגרת של קולקטיב.

ד. אני מוצאת כי מינוי כונס הנכסים והעיכוב המשמעותי שחל במסירת הדירות מצדיקות היעדרות לבקשות של משפחות דקל וסידי לבטל את החוזים ולדרוש את חילוט הערבויות.

ה. בד בבד, ששת הרוכשים האחרים של דירות היזם המעוניינים להמשיך במתכונת הקיימת ולשמור על החוזים עליהם חתמו, רשאים שלא לדרוש חילוט הערבות. אין לקשור את חילוט הערבויות של משפחות דקל וסידי המעוניינות בכך בחילוט הערבויות של ששת הרוכשים האחרים.

ו. בכך מוסדרת בקשה מספר 16. המזכירות תסווג אותה כגמורה.

ז. אני מקצה שהות לחילוט הערבויות עד ליום 11.10.2026. מועד זה נקבע בהתחשב בתקופת הפגרה ובחגי תשרי.

ח. באיזון האינטרסים בין כלל הגורמים, אני קובעת כי כל צד יישא בהוצאותיו בגין בקשה זו.

המזכירות תדוור החלטתי זו לצדדים שבכותרת באמצעות מערכת נט המשפט

ניתנה היום, י' אלול תשפ"ו, 23
אוגוסט 2026, בהעדר הצדדים.

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

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה