



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

מספר בקשה: 1

לפני כבוד השופט, סגן הנשיאה אורן שוורץ

מבקשות (תובעות)

1. הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ

2. הסטריפ 2 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד בועז בן צור, אברהם אברהמוף וספיר גמפל
אמסלם

נגד

משיבים (נתבעים)

1. מספהון דסטה ו- 33 אח'

ע"י ב"כ עוה"ד עפר שחל

החלטה

הרקע להליך

1

2



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

1. עניינה של התביעה שלפניי באכיפת הסכמי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי) בפרויקט רחב היקף בשכונת נאות שקד בנתניה. במסגרת הפרויקט נהרסים 14 בניינים ישנים עם 392 דירות, ובמקומם ייבנו 11 מגדלים חדשים שיכילו 1,558 דירות בשני מתחמים. התביעה הוגשה על ידי החברות היזמיות נגד חלק מהדיירים שמסרבים לחתום על הסכם הליווי הבנקאי העדכני וכן מסרבים לפנות את הדירות שבבעלותם, למרות שכבר חתמו על הסכם פינוי בינוי ולמרות שכבר בחרו את דירות התמורה. לצד התביעה הכספית, הוגשה בקשה לסעד זמני שעניינה חיוב אותם דיירים לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי ולפנות את דירותיהם. בקשה זו היא שעומדת במוקד ההחלטה דנן.

9

עיקר טענות המבקשות (התובעות)

11

2. המשיבים מפרים את החוזים שנחתמו עימם בכך שהם מסרבים לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי ומסרבים לפנות את דירותיהם. הפרה זו מעכבת באופן מהותי את תחילת העבודות וקידום הפרויקט כולו. הסעדים הזמניים המבוקשים נועדו לאכוף את ההתחייבויות הבסיסיות של הדיירים ולאפשר את המשך ההתקדמות בפרויקט.

17

3. חלק מהנתבעים כבר היו צד לתביעת "דייר סרבן" קודמת, במסגרתה ניתן פסק דין שאפשר חתימה על הסכם הליווי הבנקאי ("ההסכם המשולש") באמצעות בא כוח הדיירים עו"ד גלזר. הדיירים כבר בחרו את דירות התמורה החדשות שלהם. אם כן, מטרת הסרבנות הנוכחית היא קבלת תמורות נוספות מעבר למוסכם.

21

22



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

4. הפרויקט שהבשיל לאחר שנים רבות של עבודה אינטנסיבית, מעוכב כעת שלא לצורך על ידי קבוצת דיירים סחטנית המבקשת לשפר את תנאיה המסחריים. מצבם הפיזי הירוד של הבניינים הישנים במתחם מחייב קידום דחוף של הפרויקט.
- המבקשות נכונות לסייע לדיירים במציאת דיור חלופי בשכירות והן אף נושאות בעלויות דמי השכירות בהתאם להערכת שמאי, ובמקרה המתאים גם על פי החלטת ועדת חריגים שהוקמה. לפיכך אין כל הצדקה לעיכוב בפינוי הדירות הישנות.
5. טענות המשיבים בדבר "מסמכים מהותיים חסרים" בכתבי הטענות שהומצאו להם בתחילת ההליך הן חסרות בסיס. כל המסמכים הנדרשים כגון נסחי טאבו, הסכמי ההתחדשות העירונית וחתימות הדיירים צורפו לכתב התביעה. מרבית המסמכים הנטענים כחסרים נמסרו או הועמדו לעיון כלל בעלי הזכויות, לרבות המשיבים, עוד הרבה לפני הגשת התביעה.
6. אין ממש בטענות המשיבים באשר לזהותן ולמיהותן של החברות היזמיות. החברות היזמיות אך שינו את שמן במסגרת רכישת השליטה בהן.
- כך לדוגמא, חברת "אשדן אגמים בבן צבי בע"מ" שינתה את שמה ל"הסטריפ רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ" מטעמי מיתוג ושיווק. מידע זה פומבי ועולה מדוחות רשם החברות שצורפו לכתב התביעה. טענה זו של הנתבעים מעידה על חוסר הבנה בסיסי ואינה מקימה עילה לסילוק התביעה ובוודאי שאינה מצדיקה את הפרת ההתחייבויות מצד המשיבים.
- עיקר טענות המשיבים**
- (נתבעים 9-10, 35-40, 42, 75-76, 80-81, 101-104, 120-121, 125-127, 131-134, 136-137, 140, 143-144, 150-152, 160, 175 שבבעלותם 19 דירות במתחם).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

7. המשיבים הם אוכלוסייה מוחלשת (קשישים, בעלי מוגבלויות, דוברי אמהרית) שסובלת מלחצים ומניפולציות מצד היזמים (המבקשות), שמציגים אותם כ"סרבנים" או "בריונים". הם לא קיבלו הצעות חלופיות לדיירים קשישים כמתחייב בחוק, ורבים מהם מתקיימים מקצבאות. התנהלות המבקשות מאופיינת בחוסר שקיפות, התנשאות והפרת הבטחות מהותיות.
8. עקרון יסוד בפרויקטים של פינוי בינוי הוא קבלת ערבות בנקאית בשווי הדירה החדשה כתנאי מוקדם לפינוי הדירה. המבקשות הפרו עיקרון בסיסי זה ודרשו מהדיירים לחתום על מסמכים שונים ולפנות את דירותיהם ללא קבלת ערבות בנקאית תקפה. המסמך שכונה "ערבות ביניים" שהוצג לדיירים, נושא כיתוב "לא לשימוש" ואינו מהווה תחליף לערבות בנקאית.
9. המבקשת הפרו את התחייבותן בנוגע ל"דירות כלואות", שכן הובטח למשיבים דירות עם שני כיווני אוויר, אך בפועל הוצעו דירות נחותות עם כיוון אוויר אחד.
10. המבקשות פועלות בחוסר תום לב דיוני – המצאת כתבי הטענות נעשתה באמצעות משלוח ארגזים כבדים עם אלפי מסמכים בעברית, למרות שרוב המשיבים אינם קוראים או שולטים בשפה זו. פעולה זו נועדה להפעיל לחץ בריוני וכוחני על אנשים קשיי יום וחלשים. הדחיפות הנטענת על ידי המבקשות היא תרגיל מתוכנן שנועד למנוע דיון אמיתי בתביעה העיקרית ולקפח את זכותם של המשיבים להתגונן.
11. במסגרת הדיון שנערך לפניי אפשרתי השלמת טיעון בעל-פה. לאחר מכן נחקרו המצהירים מטעם הצדדים וכן נחקר עו"ד גלזר בא כוחם של הדיירים. לאחר תום החקירות אפשרתי הגשת סיכומים בכתב. עם תום שלב הסיכומים בשלה העת להכרעה בבקשה.

דיון והכרעה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 12. במוקד ההליכים שלפניי מצוי פרויקט פינוי בינוי שממוקם בשכונת נאות שקד בנתניה, במתחם
- 3 הרחובות בן צבי, שמחה ארליך, שמורק וגרינבוים. ההליכים לגבי הפרויקט החלו בשנת 2016
- 4 והוא נחשב לאחד מפרויקטי ההתחדשות העירונית הגדולים והמורכבים בישראל. במסגרתו,
- 5 עתידים להיהרס 14 בניינים ישנים שכוללים 392 דירות קיימות. במקומם ייבנו 11 מגדלים
- 6 ובניינים חדשים. אלו יכללו 1,558 יחידות דיור חדשות ומודרניות, בתוספת שטחי מסחר וציבור.
- 7
- 8 13. החתימה על החוזים הראשונים החלה בשנת 2017. כבר אז שימש עו"ד גלזר כבא כוחם של
- 9 הדיירים. במחצית שנת 2021 הושג הרוב הנדרש מבחינת חתימת בעלי הדירות בפרויקט על
- 10 הסכמי פינוי בינוי. בסמוך לכך רכשה אאורה השקעות בע"מ את השליטה בחברות ההתחדשות
- 11 העירונית של הפרויקט: אשדן אגמים בבן צבי בע"מ (ח.פ. 515531044); אשדן התחדשות
- 12 עירונית בבן צבי בע"מ (ח.פ. 515548766).
- 13 במסגרת הליכי המיתוג של הפרויקט שונה שמן של החברות באופן הבא:
- 14 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ (שמה הקודם היה אשדן אגמים בבן צבי בע"מ)
- 15 והסטריפ 2 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ (שמה הקודם היה אשדן התחדשות עירונית בבן
- 16 צבי בע"מ). חברות אלה הן המבקשות בהליך שלפניי.
- 17
- 18 14. נקודת המוצא של המבקשות היא כי המשיבים חתמו עימן על הסכמי פינוי בינוי (בשמן הקודם
- 19 כמפורט לעיל), ולמצער היו צד להליך קודם של תביעת דייר סרבן, במסגרתו ניתן נגדם פסקי
- 20 דין מכוחם נחתם בשמם הסכם פינוי בינוי. אם כן, הטענה המרכזית של המבקשות (התובעות)
- 21 היא שהמשיבים (הנתבעים) מפרים את הסכמי ההתחדשות העירונית עליהם חתמו, בכך שהם
- 22 מסרבים לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי ולפנות את דירותיהם. אליבא המבקשות סירוב זה
- 23 מעכב שלא לצורך את קידום הפרויקט ומהווה ניסיון סחטני לקבל תמורות נוספות מעבר למוסכם.
- 24



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

15. המשיבים אינם חולקים על כך שהם מחויבים להסכמי הפינוי בינוי שנחתמו עם החברות היזמיות בשנת 2017 או לאחר מכן. עם זאת, לשיטתם, זכויותיהם מקופחות במסגרת הסכם עם הבנק המלווה שידוע בכינויו "ההסכם המשולש". בנוסף, המשיבים סבורים כי זכויותיהם אינן מובטחות במסגרת ערכות בנקאית וכי הדירות החדשות שהוצעו להן כוללות כיוון אוויר אחד. בכל אלה יש להצדיק את התנגדותם לחתימה על ההסכם המשולש ואת העיכוב בפינוי הדירות הישנות.
16. הסוגיה הראשונה שעלתה במסגרת התשובה לבקשה נוגעת להסכם הליווי הבנקאי אשר המשיבים נדרשו לחתום עליו, וידוע בכינויו: "ההסכם המשולש". לגישת המשיבים, ההסכם המשולש מקפח אותם במובן זה שהוא גורע מזכויותיהם בהשוואה להסכם הקודם עליו הם חתמו (הסכם הפינוי בינוי משנת 2017). לצורך המחשת אותן "סתירות מהותיות" צירפו המשיבים את נספח ג' לתשובתם ובו רשימה של הוראות המלמדות לשיטתם על "דריסת זכויות הבעלים בהסכם הפינוי בינוי".
- בניגוד לטיעון הנרחב שסוגיה זו תפסה במסגרת התשובה לבקשה, הרי שבסיכומים מצד המשיבים משקלה הסגולי פחת מאוד, והיא הצטמצמה לידי טענה כללית בדבר "סתירות מהותיות שמקפחות את בעלי הדירות" (סעיף 78 לסיכומי המשיבים).
17. בחנתי את הנספח שצורף לתשובה לבקשה שמעיד על פגיעה כביכול בזכויות בעלי הדירות. מתוך הסעיפים עולה כי מדובר ברכיבים שנועדו להבטיח את זכויותיו של הבנק נותן המימון לפרויקט (בנק מזרחי טפחות). עיון בהוראות ההסכם המשולש מלמד כי הן אינן יוצאות דופן ביחס להוראות מקובלות בהסכמי מימון בנקאיים, שנועדו לאפשר הקמת פרויקטים גדולים בתחום הנדל"ן. כפי שעלה מעדותה של עו"ד בר הראל מטעם המבקשות מדובר בהתאמות שנדרשו בחלוף השנים. הדברים הוסברו ביתר פירוט בעדותו של עו"ד גלזר בא כוחם של הדיירים:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

1 "היה מו"מ ממושך, זה לקח כמה שבועות טובים כדי להגיע להסכם
2 משולש בנוסח שהיה מקובל עליי. בעולמות האלה הגמישות של הבנקים
3 בהסכם משולש מאוד מצומצמת, במיוחד במגה פרויקט כמו בהיקף הזה.
4 הגמישות של המו"מ מטבע הדברים מוגבלת. יש בנק שהולך לתת
5 מיליארד שקלים עבור הפרויקט הזה. היקף האשראי הוא 6.5 מיליארד
6 ש"ח. כל אדם יראה את זה, המחויבות של כל בעל דירה היא אך ורק
7 כלפי הדירה שלו. היכולת של הבנק היא רק לממש דירה פרטנית.
8 במסגרת המו"מ הזה הבנק כמו תמיד אומר אני גובר. כלומר אם יש
9 סתירה במערכת היחסים בין ההסכם שחתמתם עליו לבין ההסכם
10 המשולש, אז ההסכם המשולש גובר. הבנק רוצה לדעת שהזכויות שלו
11 שמורות."

12

13 (פר' עמ' 28, ש' 7 – 15)

14

15 18. אם כן עסקינן בפרויקט נרחב בכל קנה מידה. לצורך הקמתו נדרש מימון בנקאי בהיקף של 6.5

16 מיליארד שקל. חלק לא מבוטל מהמימון הבנקאי מיועד לצורכי הדיירים. ואפרט.

17 על פי ההסכם המשולש הערבויות שיעמיד הבנק המלווה לשם הבטחת דמי השכירות לבעלי

18 הדירות בתקופת הבנייה הן בתקרה של 25 מיליון ₪.

19 בנוסף לערבויות להבטחת דמי השכירות, הבנק המלווה מעמיד ערבויות חוק מכר בהתאם לשווי

20 דירות התמורה שיימסרו בבוא העת לבעלי הדירות. בהנחה שמדובר ב-392 דירות תמורה חדשות

21 בערך ממוצע של כ- 2.5 מיליון ₪ לדירה, מדובר בסכום של 980 מיליון ₪.

22 העמדת הבטחות הללו לטובת בעלי הדירות היא שטר ששוברו בצדו – בדמות ההוראות בהסכם

23 המשולש שנועדו להבטיח את זכויותיו של הבנק. אלו הן שורת הוראות שנועדו לצמצם את



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

- 1 האפשרות כי בניית הפרויקט תשובש או תעוכב על ידי בעלי הדירות (מבלי לגרוע מזכותם לפיצוי
2 כספי במקרה המתאים).
- 3 אני סבור כי מדובר בהוראות סבירות בהתחשב במטלה הפיננסית הנכבדה שהבנק המלווה מעמיד
4 לצורך ביצוע הפרויקט. לפיכך, אינני מוצא כי הוראות ההסכם המשולש עולות כדי הפרה של
5 זכויות בעלי הדירות ובוודאי שאינן מצדיקות את סירובם לחתום על ההסכם המשולש או את
6 סירובם לשתף פעולה באשר לקבלת "מכתבי כוונות" מבנקים וגורמי מימון שונים שמהם
7 המשיבים נטלו בעבר משכנתאות.
- 8
- 9 19. אשר לסוגיית הערבות הבנקאית ופינוי הדירות – המבקשות פעלו על פי זכותן בהסכם הפינוי
10 והודיעו לבעלי הדירות כבר בחודש מאי 2025 כי עליהם לפנות את הדירות לצורך הריסת
11 הבניינים הישנים ותחילת ביצוע הפרויקט.
- 12 המצהיר מטעם המשיבים, מר סטוטאו, אישר בעדותו לפניי כי הודעת הפינוי נמסרה במחצית
13 השנייה של שנת 2025. בנסיבות אלה, היה על בעלי הדירות לפנות את דירותיהם בתוך 90
14 ימים (סעיף 11.1 להסכמי הפינוי בינוי). המשיבים הסבירו בטיעוניהם כי הדבר לא נעשה מאחר
15 שלא נמסרו להם ערבויות בנקאיות אשר מבטיחות את זכותם לקבל דירה חדשה בפרויקט. מדובר
16 בערבויות חוק מכר אשר במסגרתן מתחייב הבנק המלווה לשלם לבעלי הדירות את שווי
17 דירותיהם החדשות אם אלה לא ייבנו ולא יימסרו להם.
- 18
- 19 20. אני מוצא פגם של ממש בטיעון זה של המשיבים. מחד, המשיבים מסרבים לחתום על ההסכם
20 המשולש עם הבנק המלווה ובכך מונעים את קידום הפרויקט ומסכלים את מסירת הערבויות
21 הבנקאיות. מאידך, מסרבים למסור את דירותיהם לתובעות בטענה שלא קיבלו את הערבויות
22 הבנקאיות. זהו חוסר תום לב של ממש, אשר לנפקותו אתיחס בהמשך ההחלטה.
- 23
- 24 21. מכל מקום, במסגרת הדיון שנערך לפניי נערך בירור באשר לסוגיית הערבויות הבנקאיות. לעת
25 הזו, הבנק המלווה נהג לפנים משורת הדין והנפיק את הערבויות הבנקאיות הנדרשות (ערבויות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

1 חוק מכר לדירות התמורה). ערבויות בנקאיות אלה מוחזקות בידי הנאמנות של עו"ד גלזר. אין
2 מניעה שיוצג למשיבים עותק "לא לשימוש" מאותן ערבויות אף קודם לפינוי הדירות וזאת כראיה
3 לקיומן. בהינתן שהערבויות הבנקאיות קיימות ונמצאות בידי הנאמנות של עו"ד גלזר, ובהתחשב
4 בכך שהן יימסרו למשיבים לאחר פינוי הדירה ובכפוף לחתימה על ההסכם המשולש ורישום
5 השעבוד לזכות הבנק המלווה, אני סבור שהדבר אינו מהווה הצדקה לעיכוב בפינוי הדירות.

6
7 טענה נוספת שהעלו המשיבים נוגעת לקיפוחם בבחירת דירות התמורה.
8 כפי שעלה מנספח א' לתשובה לבקשה, חלק ניכר מהמשיבים קיבלו דירות "כלואות". על פניו
9 מדובר בדירות שאין להן שני כיווני אוויר מלאים (לדוגמא – מזרח וצפון או מזרח ודרום). בא
10 כוחם של המשיבים הגדיר זאת כהפרה בוטה ויסודית מצד התובעות, אשר עמדה בניגוד גמור
11 למצגים שניתנו למשיבים במסגרת ההליכים בעניין הפרויקט.
12 בחנתי טענה זו בכובד ראש, והצדדים אף נדרשו להתייחס באופן קונקרטי לסוגיה במסגרת
13 סיכומיהם ולצרף תשריט דירתי וקומתי של מספר "דירות כלואות".

14
15 23. כעולה מסיכומי המבקשות לא קיימת התחייבות חוזית במסגרת הסכמי הפינוי בינוי לפיה דירות
16 התמורה ייהנו ממספר כיווני אוויר מסוים. ההתחייבויות העיקריות באשר ליחידות התמורה הן
17 מיקום בקומות 1 – 10, תוספת 12 מ"ר לשטח הדירה, מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ – 12
18 מ"ר (בכפוף לאישור הרשויות), מקום חניה תת קרקעי אחד (שאינו מתקן חניה) ומחסן (בכפוף
19 לאישור הרשויות) (סעיף 2.9 להסכמי הפינוי בינוי).

20 אין חולק שתוספות אלה ניתנו למשיבים. גם במסגרת חקירתו הנגדית של מר סטטאו עלה כי
21 דירת התמורה שהוקצתה למשפחתו מוקמה בקומה התשיעית, שטחה גדל ב – 12 מ"ר, אחד
22 מחדרי המגורים מהווה ממ"ד וכי קיימת מרפסת שמש בדירה. נוסף על כך, לדירה יוצמדו חניה
23 ומחסן (אם כי המחסן ייבחר בשלב מאוחר יותר, לאחר הקמת המרתפים) (פר' עמ' 32, ש' 1 –
24 19). יש לציין שבדירת משפחת סטטאו דווקא מצויים שני כיווני אוויר מלאים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אם כן, בחינת המסכת החוזית מלמדת שלא קיימת התחייבות מצד המבקשות כי דירות התמורה
2 יהיו בנות שני כיווני אוויר. גם המשיבים אינם חולקים על כך, הגם שהם טוענים כי נתנו להם
3 הבטחות אחרות בעל-פה.
4
- 5 24. בדיון שנערך לפני הוצגה הדמיה של אותן דירות המכונות "דירות כלואות". בנוסף, במסגרת
6 הסיכומים הוצגו חתכי קומות ותשריטים של דירות כלואות. מדובר בדירות בנות 2 – 3 חדרים,
7 כאשר בכל אחד חדרי המגורים (כולל "הסלון") קיים חלון או פתח יציאה למרפסת (ויטרינה).
8 בנסיבות אלה ולצורך ההליך שלפניי אני דוחה את טענת המשיבים כי מדובר "בהפרה בוטה
9 ויסודית מצד המבקשות". מכל מקום, גם אם יתברר בסופו של יום (במסגרת ההליך העיקרי) כי
10 ניתנו התחייבויות כאלה ואחרות באשר למספר כיווני אוויר, ניתן יהיה לכמת את הפער בשווי
11 הדירה לידי פיצוי כספי ולשפות בכסף את המשיבים אם תימצא ההצדקה לכך.
12
- 13 25. המשיבים טענו כי קיפוח הזכויות כרוך בייצוג בלתי הולם שניתן להם על ידי עו"ד גלזר ומשרדו.
14 לגישתם, עו"ד גלזר מעולם לא מונה לייצגם כדין והם אינם נותנים בו אמון.
15 לנוכח טענה חמורה זו, שעלתה באופן מפתיע במסגרת התשובה לבקשה שהוגשה רק ערב הדיון,
16 ראיתי לנכון לאפשר לעו"ד גלזר להעיד לפניי בחקירה ראשית ובחקירה שכנגד.
17 לגרסתו של עו"ד גלזר, משרדו החל לייצג את המתחם הרבה לפני שנת 2017. במסגרת זו הוא
18 גיבש את הסכמי הפינוי בינוי לאחר מו"מ ארוך עם היזמים ותוך שהוא פועל בשיתוף פעולה עם
19 בעלי הדירות. כעולה מעדותו בחקירה הראשית נערכו מספר כנסים במהלך השנים ונציגי הדיירים
20 אישרו את בחירתו כבא כוחם. עו"ד גלזר פעל גם מול עיריית נתניה לצורך קידום התוכנית
21 ובהמשך למאמציו "העירייה נעתרה לקדם את הפרויקט" (פר' עמ' 27, ש' 21 – 25).
22 גם בחקירתו הנגדית על ידי בא כוחם של המשיבים תיאר עו"ד גלזר כיצד פעל בעבור קידום
23 הפרויקט במשך שנים, עוד משנת 2014. פעילותו כללה מפגשים עם דיירים, מפגשים בעיריית
24 נתניה ומשא ומתן עם יזמים. פעילותו התמשכה על פני עשר שנים "של עבודה מאומצת" (פר'



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

1 עמ' 30, ש' 23). במסגרת הפעילות שימש עו"ד אורן שירזי ממשרדו של עו"ד גלזר "פרויקטור"
2 ועמד בקשר רציף עם בעלי הדירות "24/7" בכל הקשור לפרויקט.
3
4 26. התרשמתי לחיוב מעדותו של עו"ד גלזר לפניי. למעלה מהצורך אציין, שפעילותו של עו"ד שירזי
5 והקשר הטוב והישיר שיצר מול בעלי הדירות בא לידי ביטוי הן בהליך שלפניי (שתרם לעריכת
6 הסכמי פשרה רבים ולייצוג דיירים מול התובעות במהלך יום הדיון בבקשה, שהחל בשעת בוקר
7 והסתיים בשעות הצהריים המאוחרות), והן בהליך קודם אשר נזכר בבקשה דנן במסגרת התביעה
8 שהוגשה כ"תביעת דייר סרבן" בת"א 45903-05-24 (מחוזי – מרכז) רדה נ' תספהון. אציין
9 כי במסגרת התביעה בעניין רדה נוהלו הליכים נגד חלק מהדיירים שסירבו לחתום על הסכמי
10 פינוי בינוי (כולל חלק מהמשיבים דנן), ומרביתם הסתיימו בהסדרי פשרה וללא חיוב בהוצאות
11 כלשהן.
12 לאחר שבחנתי את המערכת החוזית שהוצגה לפניי לא התרשמתי שהדיירים קופחו בזכויותיהם.
13 הדברים מצאו את ביטויים עוד במסגרת החלטתי בתביעת הדייר הסרבן בעניין רדה שם ציינתי
14 כי קיימת הצדקה לפעול בהתאם לסעיף 2(א)(2) לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי),
15 תשס"ו-2006, לאשר את ביצוע העסקה ולהסמיך את עורכי הדין ממשרדו של עו"ד גלזר
16 להתקשר בעסקה בשם חלק מהדיירים שלא התייצבו לדיונים.
17 אם כן, אינני מוצא פגם בפעילותו של עו"ד גלזר. נהפוך הוא, לצורך הבקשה שלפניי התרשמתי
18 כי הוא ומשרדו פעלו בנאמנות בעבור בעלי הדירות. הראיה היא שפרויקט כה מורכב שכולל
19 פינוי בינוי של 14 בניינים עומד להתגשם בימים אלה לטובתם של בעלי הדירות - כפי שהודה
20 מר סטטאו ברוב הגינותו שווי הדירה החדשה יעלה ביותר ממיליון ₪ בהשוואה לדירה הישנה.
21 אם כן, חרף הטענות הרמות, המשיבים שלפניי התעשרו כתוצאה מפעילותו המאומצת של עו"ד
22 גלזר וצוות משרדו לאורך שנים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מטעמים אלה ולצורך הבקשה שלפניי אני דוחה את טענות המשיבים כאילו עו"ד גלזר הפר חובות
2 כלשהם בייצוגם. ממילא אינני רואה בטיעון זה כהצדקה כלשהי לעיכוב בחתימה על מסמכים או
3 לעיכוב בפניו הדירות.
4
5 27. טענה נוספת שעלתה מצד המשיבים נוגעת להיעדרו של "נספח קשיש". אני סבור שמדובר בטענה
6 כללית ובלתי מבוססת.
7
8 ראשית, לא הוצגו לפניי ראיות, ולו ראיות לכאורה, באשר לאותם משיבים ולזכותם להיכלל
9 במסגרת ההוראות הרלוונטיות לחוק פינוי בינוי הנוגעות לדייר קשיש. כך לא צורף אישור כלשהו
10 בעניין גילם של המשיבים, מצבם הבריאותי ובעניין עצם מגוריהם בפרויקט בתקופה של השנתיים
11 האחרונות. ממילא מדובר בטענה שלא עלתה במסגרת התשובה לבקשה, אלא רק במעמד הדיון.
12
13 שנית, התיקון שנערך בעניין הדייר הקשיש היה מאוחר למועד הסכמי הפינוי בינוי (ראו: תיקון
14 מס' 7 תשפ"ב לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) תשס"ו-2006).
15
16 שלישית, ובכך עיקר, המשיבים כבר בחרו את דירות התמורה במהלך סוף שנת 2024 ובכך
17 הביעו את דעתם שהם אינם מעוניינים לממש את חלופת הקשיש, אף אם הייתה עומדת לזכותם.
18
19 לפיכך אני דוחה את טענתם בעניין זה.
20
21 28. במסגרת סיכומיהם העלו המשיבים טענות חדשות אשר נוגעות לאי-מתן היתר בנייה שמשמעותה
22 היא כי טרם התקיים התנאי המתלה לפינוי הדירות. טענה זו מהווה הרחבת חזית ודי בכך כדי
23 לדחותה. מעבר לכך, במסגרת סיכומי התשובה שהגישו המבקשות צורפו היתרי הריסה, חפירה,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

1 דיפון וביסוס אשר מאפשרים את תחילת ביצוע העבודות בפרויקט. לפיכך גם בטענה זו אינני
2 מוצא ממש.

3 המשיבים השיגו על השינוי שנעשה בזהותן של חברות היזמיות. גם בטענה זו אין ממש. אינני
4 רואה פסול בכך שחברה ציבורית (אאורה השקעות בע"מ) רכשה את השליטה בשתי החברות
5 היזמיות ושינתה את שמן. הלכה למעשה הזהות המשפטית של החברות היזמיות נותרה כשהייתה.
6 בלשון זהירה אציין כי זכויות הדיירים לא נגרעו כתוצאה מהעברת השליטה באותן חברות.
7 אף אינני מוצא ממש בטענה בדבר רוחניות גבוהה בפרויקט או בכך שהמבקשות התנו את שדרוג
8 הדירות בויתור על מחסן או על חניה. טענות אלה חורגות מחזית המחלוקת במסגרת הבקשה
9 שלפניי ולא נמצא להן ביסוס עובדתי כלשהו.

10

11 הכלל הוא שבבוא בית המשפט להכריע בבקשה למתן סעד זמני, עליו לבחון בעיקר את סיכויי
12 התביעה ואת מאזן הנוחות. בין שני שיקולים אלו, מתקיים יחס של מקבילית כוחות, כך שכל
13 שמאזן הנוחות נוטה לטובת מבקש הסעד, יש להקל עמו ביחס לסיכויי התביעה, ולהפך. עם זאת,
14 ככלל, תינתן הבכורה לשיקולי מאזן הנוחות (רע"א 6449/23 רוקח נ' תושבי נוב - אגודה
15 שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ, פסקה 17 (נבו 26.9.2023) והאסמכתאות הרבות
16 שמובאות שם).

17 במסגרת שיקולי מאזן הנוחות על בית המשפט לשקול את הנזקים שעלולים להיגרם לצדדים
18 להליך, אך גם את הנזק שעלול להיגרם לאינטרס הציבורי (ראו: יששכר רוזן-צבי הרפורמה
19 בסדר הדין האזרחי: מורה נבוכים 510 (מהדורה שלישית דיגיטלית, 7.2025) (להלן – רוזן
20 צבי)).

21 נוסף על כך, יש לבחון שיקולי צדק ויושר, בהם תום ליבם של בעלי הדין, וכן להתחשב בשיהוי
22 שנפל, אם נפל, בהגשת הבקשה או התביעה (תקנה 95(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-
23 2018 (להלן – התקנות)).

24



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

30. באשר לסיכויי התביעה – מבלי לקבוע מסמרות ולצורך ההליך שלפניי, אני סבור שהמבקשות
הוכיחו בראיות לכאורה ואף למעלה מכך, כי בידן עילת תביעה מוצקה. אין חולק כי המשיבים
שלפניי חתומים על הסכמי פינוי בינוי. אין חולק כי המשיבים כבר בחרו את דירות התמורה. אין
חולק כי הפרויקט מצוי כבר בשלב ביצוע, ולמצער מרבית הדירות במתחם פונו. בנוסף, הוכח
לפניי לצורך הבקשה דנן כי התנאים הנוספים שנדרשו בהסכם המשולש הם פועל יוצא של
דרישות הבנק המלווה ותכליתן אחת – הבטחת המימון שמעמיד הבנק המלווה לצורך הפרויקט
ובכלל זה לצורך מתן הערבויות לדיירים להבטחת דירות התמורה ושכר הדירה בתקופת הבנייה.
אם כן, סירובם של המשיבים לחתום על מסמכי הליווי (כולל פניה לקבלת מכתב כוונות מבעלי
שעבודים בדירות הישנות) אינו יכול להימצא מוצדק.
- הדברים נכונים וביתר שאת לגבי הטענה כי העיכוב בפינוי הוא פועל יוצא של אי-מסירת הערבות
הבנקאית למשיבים. כפי שכבר ציינתי, העיכוב בחתימה על מסמכי הליווי הבנקאי ולצידו הטענות
בעניין אי-מסירת הערבויות הבנקאיות שהן פועל יוצא של אותו ליווי בנקאי, לוקות בחוסר תום
לב של ממש. די בחוסר תום לב זה כדי להביא לדחיית טענת המשיבים בעניין הערבות הבנקאית
(להרחבה בעניין שיקולי תום הלב של כל הצדדים להליך בבקשה לסעד זמני, ראו: **רוזן צבי**,
בעמ' 512).
- ממילא אין הצדקה לעיכוב במסירת הדירות שמיועדות להריסה לאחר שהמבקשות הוכיחו כי
הערבויות הבנקאיות מצויות בידיו הנאמנות של ב"כ הדיירים, ואלה יימסרו לידיהם לאחר פינוי
המתחם, רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ותחילת עבודות ההריסה.
31. על כך יש להוסיף את שיקולי מאזן הנוחות, ביניהם הנזק שעלול להיגרם למבקשות אם לא יינתן
הסעד הזמני לעומת הנזק שעלול להיגרם למשיבים אם יינתן סעד כזה וכן את מידת הנזק שעלולה
להיגרם לצדדים שלישיים. לאחר שבחנתי את הדברים, אני סבור כי שיקולי מאזן הנוחות תומכים
באופן מובהק במתן הצווים כמבוקש. ואפרט.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

1 ראשית, מתוך 392 דירות ישנות כ – 373 דירות כבר פונו. על פי הודעת עדכון שהוגשה
2 לאחרונה מצד המבקשות, החלו עבודות הריסה במתחם באותם הבניינים שכבר פונו. המשך
3 המגורים בשכונה שבה מתבצעות עבודות הריסה בהיקף לא מבוטל ושמרבית הבתים בה ננטשו
4 איננה רצויה, הן מבחינת האינטרס של המשיבים דנן והן מבחינת האינטרס הציבורי.
5
6 שנית, מדובר בפרויקט רחב היקף שכולל התחייבויות כספיות עצומות. כל עיכוב בביצוע הפרויקט
7 עלול לגרום לנזק בשיעור גבוה ביותר, שאינו ניתן לכימות בשלב זה.
8
9 שלישית, המבקשות התחייבו לשאת בשכר הדירה בגין הדיור חלופי שאליו יעברו דיירי המתחם,
10 לרבות המשיבים דנן. זוהי התחייבות בסיסית במסגרת הסכם הפינוי בינוי. מתוך הראיות שהובאו
11 לפניי במסגרת הדיון לא עלה חשש כלשהו שהתחייבות זו לא תקום. אם כן, אין מניעה
12 שהמשיבים יעברו לדיור חלופי במימון המבקשות (כולל הוצאות ההובלה). מנקודת מבט זו, לא
13 ייגרם למשיבים נזק בהינתן שעומדים לרשותם כל האמצעים למעבר לדיור חלופי על חשבון
14 המבקשות.
15
16 רביעית, עיכוב הפרויקט על ידי המשיבים דנן (אם לא יינתן הצו והדירות לא יפנו עד לבירור
17 מלא של התביעה) יגרום נזק משמעותי לאותם בעלי דירות שכבר פינו את דירותיהם. יתר על כן,
18 כפועל יוצא מכך גם מסירת דירות התמורה תתעכב בגין סרבנותם של המשיבים. על כך יש
19 להוסיף גם את האינטרס של צדדים שלישיים אשר רכשו דירות חדשות בפרויקט וגם הם עלולים
20 להיפגע כתוצאה מהעיכוב שייגרם.
21
22 חמישית, נזקיהם של המשיבים, ככל שטענותיהם תתקבלנה במשפט, ניתנות לכימות וממילא
23 ניתנות לפיצוי כספי ככל שיימצא כי הם זכאים לכך.
24



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בנסיבות אלה, מאזן הנוחות נוטה באופן חד משמעי לזכותן של המבקשות ולמתן צווים לחתימה
2 על מסמכי הליווי ולפינוי הדירות.
3
4 32. תקנה 94 לתקנות מורה כי מטרתו של הסעד הזמני היא "להבטיח זכות לכאורה במהלך ההליך
5 ואת קיומו התקין והיעיל של ההליך או את ביצועו הראוי של פסק הדין". ברגיל, מטרה זו תושג
6 על ידי שימור המצב הקיים בעת הגשת התביעה, על מנת למנוע מהצד שכנגד לנצל לרעה את
7 תקופת הביניים עד למתן פסק הדין (רע"א 2071/21 **חצרי אלף בית דוד המלך בע"מ נ' אזורים**
8 **בנין (1965) בע"מ**, פסקאות 15-16 (נבו 13.7.2021)).
9 עם זאת, לבית המשפט ישנה סמכות גם ליתן סעד שמשנה את המצב הקיים בנסיבות בהן אין די
10 "בסעד משמר" כדי להגן על זכויות התובע (רע"א 1052/24 **בנק מזרחי טפחות בע"מ נ' זק"א**
11 **- איתור חילוף והצלה**, פסקה 13 (נבו 2.4.2024)). במקרה כזה, "על בית המשפט לנקוט משנה
12 זהירות בטרם יורה על צו עשה זמני המשנה את מצב הדברים הקיים ואשר כמוהו כסעד המלא
13 שנדרש בתובענה, עוד לפני שניתנה ההכרעה הסופית בתובענה [...] צו עשה זמני המשנה מצב
14 קיים ראוי שיינתן במצבים חריגים בלבד, רק כאשר נוכח בית המשפט כי התערבותו חיונית בכדי
15 למנוע תוצאה קשה ביותר וכאשר הנזק שעלול להיגרם אינו ניתן לתיקון באמצעות פיצוי כספי
16 הולם" (רע"א 9213/12 **רשת נגה בע"מ נ' ישראל 10 - שידורי הערוץ החדש בע"מ**, פסקה
17 32 (נבו 20.1.2013); רע"א 7696/19 **ההתאחדות לכדורגל בישראל נ' עירוני מודיעין**
18 **העמותה העירונית לספורט מודיעין מכבים רעות**, פסקה 9 (נבו 25.11.2019)).
19
20 33. בענייננו, אותם קומץ דיירים, המחזיקים בזכויות בעלות של 19 דירות, שמהוות כ – 5% מכלל
21 הדירות בפרויקט, מסכנים את קידומו ועלולים לגרום לנזקים אדירים לשכניהם, למבקשות דגן
22 וכן לצדדים שלישיים שרכשו דירות בפרויקט. על כך יש להוסיף את הפגיעה באינטרס הציבורי
23 שמצדד בקידום הפרויקט על פני עיכובו למשך שנים עד שטענות המשיבים ימוצו עד דק.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

1 אלה הן בדיוק אותן הנסיבות חריגות שמצדיקות מתן סעד כה חריג. סעד זמני שכזה, של פינוי
2 דייר מדירתו, אינו זר לבתי המשפט ומצא כבר את מקומו במסגרת מספר החלטות דומות שניתנו
3 בבתי המשפט המחוזיים בהקשר לעיכוב פרויקטים של פינוי בינוי (ראו: ת"א (מחוזי מרכז)
4 65089-03-25 עינב ייזום – מוהליבר נ' מטקו (20.05.25); ת"א (מחוזי ת"א) 65089-03-25
5 04-25 י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ נ' פליגר כהן, פסקה 80 (נבו 23.5.2025); ת"א (מחוזי
6 מרכז) 24789-12-24 אזוריים בנין (1965) בע"מ נ' נחאיסי, פסקאות 14, 20-21 (נבו
7 5.1.2025); ת"א (מחוזי מרכז) 66837-03-23 פיבקו בת ים בע"מ נ' אוסדון (נבו
8 18.4.2023)).

9

10 34. בהינתן שמקבילית הכוחות בבקשה דנן נוטה באופן מובהק לעבר מתן צווים זמניים, ובהתחשב
11 בכך שזכויות המשיבים מובטחות בערובות הולמות של בנק מסחרי בישראל, אני רואה לנכון
12 להיעתר לבקשה במובן זה שאני מחייב את המשיבים לחתום בתוך 7 ימים על ההסכם המשולש
13 וכן לשתף פעולה בעניין מכתב הכוונות. ככל שלא ייעשה כן, אני מסמיך את עו"ד אילן גלזר
14 לחתום בשמם של המשיבים על המסמכים הנ"ל וכן לבצע כל פעולה משפטית הנדרשת לצורך
15 כך.

16 בנוסף, אני מחייב את המשיבים לפנות את דירותיהם, ולמסור בהן את החזקה לידי המבקשות לא
17 יאוחר מיום 15.02.26. המועד נקבע על מנת לאפשר למשיבים לאתר דיור חלופי ולבצע
18 התארגנויות אחרונות לקראת המעבר.

19

20 35. ההתחייבות העצמית שהפקידו המבקשות תבטיח כל נזק שייגרם בגין הצו או אם הצו יפקע מכל
21 סיבה אחרת או אם יצומצם היקפו ואם יתברר כי לא הייתה הצדקה להינתנו. בנוסף על כך, חברת
22 האם של המבקשות, אאורה השקעות בע"מ, תפקיד ערבות צד ג' להבטחת כל נזק כאמור, מוגבלת
23 בסכום של 1,425,000 ₪ (לפי מפתח של 75,000 ₪ לדירה). ניתן להמיר ערבות זו בערבות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בנקאית בסך 712,500 ₪. הערבות תופקד עד ליום 25.1.26 שאם לא כן הצו יפקע בלא כל
2 התראה נוספת.
3
4 36. בא כוחם של המשיבים העלה שורת טענות באשר למתכונת הדיונית בה התבררה הבקשה, אשר
5 להבנתו מקפחת את מרשיו. בכל הכבוד הראוי, אין בידי לקבל טענות אלה. דווקא בא כוח
6 המשיבים הוא שהגיש את תשובתו לבקשה ערב הדיון, בלא נטילת ארכה. במסגרת הדיון טענותיו
7 נשמעו ללא הפרעה וכן התאפשרה חקירה לא קצרה של המצהירים וגם של עו"ד גלזר לנוכח
8 טענות מהותיות שהועלו נגדו באופן אישי. על מנת לאפשר לצדדים את השלמת הטיעון באופן
9 מסודר ונינוח אף התרתי הגשת סיכומים בכתב בתוך פרק זמן קצוב של מספר ימים. כל אלה
10 מלמדים על מתכונת דיונית סדורה והוגנת אשר הולמת את היקף המחלוקת ואת נסיבותיה. יש
11 להצטער על הטענות שהועלו ועל סגנון הבלתי מכבד.
12
13 37. סיכומם של דברים – הבקשה מתקבלת כמפורט לעיל בסעיף 34.
14 בהתחשב בהיקף ההליך שכלל טיעון בכתב, דיון במעמד הצדדים לרבות חקירת עדים וסיכומים
15 בכתב, ולנוכח התוצאה אליה הגעתי, אני מחייב את המשיבים בהוצאות המבקשות בגין התייצבות
16 נציגי המבקשות בדיון בסך 8,000 ₪ וכן מחייבם בשכר טרחת באי כוח המבקשות בסך 40,000
17 ₪. ואולם, אם כל המשיבים יפנו את דירותיהם עד ליום 15.02.26, הרי שהחוב בגין ההוצאות
18 ושכר הטרחה יבוטל.
19
20
21 ניתנה היום, כ"ט טבת תשפ"ו, 18 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.
22



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13296-11-25 הסטריפ 1 רצועת העיר החדשה אאורה בע"מ ואח' נ' מהרטו ואח'

תיק חיצוני:

אורן שוורץ, שופט, סגן הנשיאה

1

2