



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

1

לפני כבוד השופטת עינת רביד

תובעת/מבקשת
אל - טרנס מגורים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד רפי שפטר ועו"ד דנה שמיר

נגד

נתבעים/משיבים

1. שושנה צוקרמן ז"ל (באמצעות בנה מר צבי פריילמכן)
2. אביקם גדלון
3. אברהם עבדי
4. תמר עבדי
5. אילנה אור
6. אלי טקסון
7. ינקו שיימוביץ
8. בלומה שיימוביץ
9. רוני יהלום
10. ענבל טלי הגר
11. רבקה ברעם
12. משה יודלא
13. גלעד יודלא
14. יצחק מורד
15. רגינה בן אהרון
16. שרה גוזמן
17. מיכאל נגר
18. עדה נגר
19. עדינה למפרט
20. יהונתן ברוך
21. אברהם נחמיאס
22. ברוריה נחמיאס
23. דב דביר
24. אסף דיין
25. דקלה דיין
26. גל דשט
27. גילת דשט
28. דיל דשט
29. רחל יקואל

המשיבים 1-4, 6, 9-14, 16, 19, 21-22, 24-28
ע"י ב"כ עו"ד עודד מור ועו"ד ציפורה בליצר

2



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

החלטה

- 1 לפני בקשת המבקשת למתן צו מניעה אשר יאסור על המשיבים או מי מטעמם להתקשר עם צד ג'
- 2 בהסכם נוגד להסכם שנחתם בין הצדדים ביום 4.2.2021, או להוציא לפועל בכל דרך שהיא את
- 3 הודעת הביטול מיום 11.9.2022 אשר נשלחה למבקשת.
- 4 **רקע**
- 5 1. המבקשת היא חברה העוסקת בייזום ופרויקטים של התחדשות עירונית.
- 6 2. המשיבים הם בעלי הדירות בבניינים ברחוב אמנון ותמר 37-39 ברמת-גן, הידוע גם כחלקה 913
- 7 בגוש 6145 (להלן: **הבניין**).
- 8 3. ביום 4.2.2021 חתמו המבקשת והמשיבים על הסכם פינוי בינוי (להלן: **ההסכם**) להריסת
- 9 הבניין, ולבנייתו מחדש תוך הוספת קומות נוספות בהתאם לתב"ע שחלה או תחול על הבניין.
- 10 סעיף 8.2 להסכם קובע: "**החברה תגיש בקשה לשינוי התב"ע ולהכרזת הפרויקט כפינוי**
- 11 **בינוי תוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה, ובלבד שעד אותו מועד חתמו על ההסכם זה**
- 12 **לפחות 80% מבעלי הדירות הקיימות.**"
- 13 סעיף 8.3 להסכם קובע: "**מרוץ המועדים האמורים בהסכם יתחיל ממועד חתימתם של 80%**
- 14 **מכלל הדיירים בבניינים המוגדרים במתחם.**"
- 15 4. נוסף על ההסכם עם המשיבים, חתמה המבקשת על הסכם מיום 26.12.2017 עם בעלי הדירות
- 16 בבניין ברחוב אמנון ותמר 35, ועל הסכם מיום 25.10.2022 עם בעלי הדירות בבניין, הסמוך
- 17 לשני הבניינים האחרים, ברחוב מיכאל 20-22 רמת גן, הידוע כחלקה 1046 בגוש 6145 (להלן: **הבניין ברח' מיכאל**).
- 18 לטענת המבקשת כל הבניינים לעיל מהווים חלק מפרויקט "פינוי בינוי"
- 19 להקמת מתחם מגורים חדש.
- 20 5. ביום 10.7.2022 נערכה ישיבת נציגות דיירים של המשיבים בחצר ביתה של ב"כ המשיבים עו"ד
- 21 ציפורה בליצר (להלן: **עו"ד בליצר**), במסגרתה צוין, שהיות ועד לאותו המועד המבקשת לא
- 22 הגישה בקשה לשינוי תב"ע והכרזת הפרויקט כפינוי בינוי ותוך 6 חודשים ממועד חתימת
- 23 ההסכם, שנחתם ביום 4.2.2021, והיות ונאמר למבקשת שהמשיבים אינם מעוניינים בצירוף
- 24 הדיירים מהבניין ברחוב מיכאל לפרויקט, ייצא למבקשת מכתב על ביטול ההסכם (להלן: **פרוטוקול הישיבה**).
- 25
- 26 6. חודשיים לאחר מכן, במכתב מיום 11.9.2022, אשר התקבל אצל המבקשת ביום 29.9.2022,
- 27 הודיעו המשיבים למבקשת באמצעות בא כוחם עו"ד עודד מור, על ביטול ההסכם בשל הפרתו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 היסודית על ידי המבקשת. נימוקי הביטול היו: הפרת ההסכם בשל אי חתימת הבקשה לשינוי
- 2 תבי"ע תוך 6 חודשים מחתימת ההסכם; אי רצונם לצרף את הבניין ברחוב מיכאל לפרויקט וכן
- 3 טענה לפיה המבקשת תיקנה את נוסח הערבות ללא ידיעתם.
- 4 7. במכתב מיום 6.10.2022 השיבה המבקשת לטענות המשיבים ואלו נדרשו לחזור בהם מהודעת
- 5 הביטול, ואף נשלחה להם תזכורת ביום 23.10.2022.
- 6 8. ביום 15.11.2022 הגישה המבקשת את הבקשה הנדונה למתן צו מניעה אשר יאסור על
- 7 המשיבים או מי מטעמם להתקשר עם צד ג' בהסכם נוגד להסכם מיום 4.2.2021 או להוציא
- 8 לפועל בכל דרך שהיא את הודעת הביטול מיום 11.9.2022 אשר נשלחה למבקשת.
- 9 אע"פ, כי בהחלטה מיום 11.12.2022 התרתי למבקשת לצרף את תצהירו של מר מוטי שומרוני
- 10 (להלן: **מנהל המבקשת**), אשר לטענתה נשמט בטעות מבקשתה למתן צו מניעה.
- 11 9. המשיבים 1-4, 6, 9-14, 16, 19, 21-22, 24-28 (להלן: **המשיבים**) הגישו תשובתם לבקשתה, אשר
- 12 נתמכה בתצהירו של מר אסף דיין (להלן: **דיין**).
- 13 10. ביום 8.1.2023 התקיים דיון במסגרתו נחקרו המצהירים, ולאחר מכן הגישו הצדדים סיכומים
- 14 בכתב.
- 15 **טענות המבקשת**
- 16 11. לטענת המבקשת לאחר חתימת ההסכם הושקעו על ידה מאמצים רבים וסכומים נכבדים
- 17 לקידום הפרויקט. לתכנון הפרויקט התקשרה עם האדריכלית מיכאלה איתן (להלן: **האדריכלית**) וכן עם יועצים נוספים, ופעלה נמרצות להשגת ההסכמות הדרושות מעיריית רמת
- 18 גן (להלן: **העירייה**) ובהתאמה קיימה פגישות עבודה עם גורמים במחלקת התכנון בעירייה.
- 19 12. לטענתה, במהלך המגעים עם העירייה, הותנה קידום הפרויקט בצרף הבניין ברח' מיכאל
- 20 הנמצא כאמור בסמוך לבניינים ברח' אמנון ותמר, כעולה מהודעת דואר אלקטרוני שהעביר
- 21 ד"ר שלמה לוטן, אחראי תכנון אזורי בעירייה (להלן: **לוטן**) מיום 11.5.2021: **"תודה על העברת**
- 22 **המצגת ועל המפגש המוצלח שהתקיים אתמול בעת קבלת הקהל...אגף ההנדסה אף שואף**
- 23 **לתכנון מתחמי נרחב ככל הניתן, תכנון שיאפשר מתן הקצאה נרחבת ככל הניתן לצרכי ציבור.**
- 24 **כמעט ולא מקודמות תכניות לחלוקת נפרדות במספר מצומצם. לפיכך, אבקש כי תשקלו צירוף**
- 25 **חלקה 1046 בגוש 6145. חלקה זו צמודה לתחום תכניתכם המוצעת ממזרח ויכולה לייצר תכנון**
- 26 **מיטבי הכולל חזית רחבה על דרך נגבה...אומר כי דעה זו ניתנה על סמך היכרות וידיעת**
- 27 **הנושאים בפגישות עבודה רבות שהתקיימו עם מנהליי כאן באגף ההנדסה"** (ההדגשה הוספה
- 28 – ע' ר').
- 29



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

13. בהמשך לכך, שלחה האדריכלית רות אקשטיין ממנהלת ההתחדשות העירונית בעירייה, מסגרת תכנון מומלצת הכוללת את הבניין ברח' מיכאל וציינה כי "המשך התקשרות עם אגף תכנון יהיה לאחר הצגת אישור על פתיחת התיקים במנהלת" (הודעת דוא"ל מיום 11.5.2021).
14. התוכנית המעודכנת הוצגה לעירייה וזכתה לתשבחות כעולה מהודעת דוא"ל של לוטן מיום 16.6.2021. המבקשת טוענת שעו"ד בליצר, שמייצגת את המשיבים בפרויקט, הייתה מכותבת לתכתובות שהועברו, ותמכה בתוכנית הכוללת את הבניין ברח' מיכאל, כדרישת העירייה, ואף פעלה לקידום חתימת הסכם פינוי בינוי בין המבקשת ודיירי הבניין ברח' מיכאל, עת שימשה כבאת-כוחם.
15. לצורך קידום התביעה נדרש היזם לפתוח תיקים במנהלת ההתחדשות העירונית ברמת גן, לרבות לעניין הבניין ברחוב מיכאל, כתנאי להגשת התוכנית. ביום 19.8.2021 שלחה האדריכלית הודעת דואר אלקטרוני במסגרתה ציינה כי "...עד שלא יפתחו תיקים במנהלת ההתחדשות (חסר מיכאל 20-22) לא יתייחסו לפרויקט ולא יקבעו פגישה. אין טעם להפעיל יועץ ביניים".
16. המבקשת עדכנה את עו"ד בליצר לגבי הודעה זאת והעיקוב הצפוי בשל כך, בהודעת דוא"ל מיום 22.8.2021, ולפיה העירייה דורשת את צירוף הבניין ברחוב מיכאל וכי עד לחתימת החוזה עימם לא ניתן יהיה לקדם את התוכנית לכלל הבניינים. על כן יש לעדכן את דיירי הבניינים על פי לוח הזמנים המעודכן שכן תחילת התכנון יהיה בהתאם למועד החתימה וצירוף הבניין ברחוב מיכאל לתוכנית. לא זו בלבד שעו"ד בליצר לא העלתה כל טענה בעניין זה, אלא שהיא פעלה להחתמת דיירי הבניין ברח' מיכאל על הסכם הפינוי בינוי, לשם צירופם למתחם.
17. דיירי הבניין ברחוב מיכאל, שהיו מיוצגים על ידי עו"ד בליצר, החליפו את הייצוג לעו"ד סייגון. ביום 25.11.2021 הודיע עו"ד סייגון לעו"ד בליצר כי מעתה דיירי רחוב מיכאל, אשר היו מיוצגים על ידי עת אותה העת, יהיו מיוצגים על ידי. בו ביום, 25.11.2021, כשבע שעות לאחר מכן, שלחה עו"ד בליצר הודעת ווטסאפ למנהל המבקשת בו היא מבקשת ממנו כי האדריכלית תכין את המסמכים להגשה לוועדה המחוזית ביחס לשלושת הבניינים במתחם, ללא הבניין ברחוב מיכאל, שכן הדיירים אינם מסכימים לכך, ומנהל המבקשת משיב "בסדר גמור" (מוצג מש/1).
18. לטענת המבקשת, במסגרת הדיון בצו מניעה התברר כי עד למועד הדיון לא ידעו המשיבים על ההודעה שעו"ד בליצר התיימרה למסור בשמם ובאותה העת הם לא התנגדו לצירוף הבניין ברחוב מיכאל, כפי שאישר המצהיר מטעמם, והתנגדותם עלתה רק בחודש יולי 2022.
19. היות ובאותו המועד לא ידע מנהל המבקשת, שעו"ד בליצר אינה מייצגת את עמדת המשיבים, הוא הודיע כי הנושא יטופל. ביום 3.1.2022 שולחת האדריכלית הודעת דואר אלקטרוני לד"ר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 שלמה לוטן מתכנן ערים בעיריית רמת גן, במסגרתה היא מעבירה מצגת לפיתוח מתחם אמנון
- 2 ותמר (מש/2), ומוסיפה כי אומנם בעבר הועברו חלופות לפרויקט כאשר ניסו לצרף את הבניין
- 3 ברחוב מיכאל, אך הדבר לא צלח בשל התנגדות שני הצדדים. על כן ביקשה לקדם את הפרויקט
- 4 על מנת שיוכלו להגיש תכנית.
- 5 ביום 4.1.2022 משיב מר לוטן למכתבה של האדריכלית "צר לי על הודעה זו. חשוב שתבינו כי
- 6 נציגי הוועדה כאן בוודאי לא יסכימו לדבר. יש לפעול במלוא המרץ גם עם אנשי המנהלת
- 7 לנסות ולרתום את המתנגדים. בכל מקרה אני אציע כי תעלי את הנושא בשבוע הבא בפגישתך
- 8 ב"טימס" עם שי אללוף- אדריכל העיר".
- 9 18. לטענתה, המשיבים טוענים להפרת סעיף 8.2 להסכם, בשל אי הגשת בקשה לשינוי תב"ע
- 10 והכרזת הפרויקט כפינוי בינוי תוך 6 חודשים, אך טענה זאת נעשית בהתעלם מסעיף 8.3 הקובע
- 11 כי מרוץ המועדים יתחיל ממועד חתימתם של 80% מכלל הדיירים בבניינים המוגדרים במתחם,
- 12 ועת על פי סעיף 1 להסכם הבניינים הנוספים הם הבניינים ברחוב אמנון ותמר או הסמוכים לו,
- 13 הוא הבניין ברחוב מיכאל. על כן והיות ורק לאחרונה הושג רוב דרוש בבניינים במתחם, שכן גם
- 14 הבניין ברחוב מיכאל נכלל בפרויקט, המרוץ להגשת התב"ע רחוק מלחלוף.
- 15 19. מסעיפי ההסכם (סעיף ההגדרות וכן סעיף 8.3 להסכם) וכן מהתנהלות המשיבים בפועל, עולה
- 16 כי המשיבים ידעו שהפרויקט כולל גם את הבניין ברחוב מיכאל.
- 17 20. לטענתה, המחלוקת לעניין צירוף הבניין ברחוב מיכאל עלתה רק לאחר שהדיירים בבניין ברחוב
- 18 מיכאל ביטלו את ייצוגם על ידי עו"ד בליצר, כאשר קודם לכן לא נשמעה כל טענה בפי המשיבים
- 19 כלפי המבקשת, כך גם לאחר שביום 27.7.2021 העבירה האדריכלית מצגת הכוללת את הבניין
- 20 ברחוב מיכאל, ועו"ד בליצר שהייתה מכותבת אליו לא הגיבה לו.
- 21 21. בהתייחס לטענה לפיה המבקשת לא השיגה את הרוב הדרוש לשם הגשת השינוי לתב"ע, יש
- 22 לדחות את הטענה.
- 23 לטענתה, במתחם 42 יחידות. 18 יחידות באמנון ותמר 37-39, אשר חתמו על ההסכם עוד בשנת
- 24 2020, 9 יחידות באמנון ותמר 35 אשר חתמו כולם על ההסכם עוד בשנת 2017, ו- 15 יחידות
- 25 ברחוב מיכאל כאשר 7 יחידות מתוכן היו חתומים על ההסכם ביום 13.9.2022 (6 חתמו בחודש
- 26 אוגוסט, וחתימת הדירה השביעית, הושלמה ביום 13.9.2022). על כן, כבר ביום 13.9.2022,
- 27 הושג רוב של 34 יחידות מתוך 42 היחידות בפרויקט, המהווים את הרוב הדרוש של 80% מכלל
- 28 היחידות בפרויקט.
- 29 22. בהתייחס לטענת המשיבים שעפ"י הוראות ס' 6.5(א) להסכם עם הבניין ברחוב מיכאל, הוגדר
- 30 תנאי מתלה לכניסת ההסכם לתוקף, ולפיו 80% מבעלי הדירות בבניין יחתמו על ההסכם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 הואיל ובבניין ברחוב מיכאל 15 דירות, ואילו רק בעלי 11 יחידות חתומים על ההסכם, לא קיים
2 רוב של 80%, הרי שגם דין טענה זו להידחות.
- 3 המבקשת טוענת, שהמשיבים מתעלמים מהוראות הפסקה האחרונה בסעיף 6.5 ולפיה
4 **"מוסכם במפורש כי היזם רשאי למחול על התקיימות כל אחד או יותר מהתנאים המתלים**
5 **המפורטים לעיל, גם אם לא יתקיימו במלואם או בחלקם (ובלבד שתאפשר בניית כל דירות**
6 **הבעלים עפ"י הוראות הסכם זה) לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי".** על כן, הואיל
7 והמבקשת חתמה על ההסכם עם דיירי הבניין ברחוב מיכאל ביום 25.10.2022, זה הוא המועד
8 בו נכנס אותו הסכם לתוקף, שהרי **"מועד חתימת ההסכם"** מוגדר בהסכם שנחתם עם דיירי
9 הבניין ברח' מיכאל כ"**מועד חתימת הסכם זה בידי החברה ולא יאוחר מ 14 ימי עסקים ממועד**
10 **חתימת רוב חוקי על ההסכם, אשר יביא לשכלול הסכם זה ולכניסתו לתוקף, הכל בכפוף**
11 **לאמור בהסכם (להלן: המועד הקובע)".**
- 12 23. לטענת המבקשת המשיבים מתעלמים מכך, שהעירייה היא אשר דרשה את צירוף הבניין ברחוב
13 מיכאל למתחם בפרויקט, וכי ללא צירופו, לא ניתן יהיה להקים את הפרויקט, ומכאן
14 שהמשיבים הם אלו המפרים אותו, ופועלים בניגוד לסעיף 5.4 להסכם.
- 15 24. זאת ועוד, במשך קרוב לשנה ועד לחודש יולי 2022, ולאחר פקיעת המועד הנטען להגשת התביעה
16 החדשה נתנו המשיבים את הסכמתם לצירוף הבניין ברחוב מיכאל למתחם הפרויקט, על אף
17 שכיום הם טוענים כי היה על המבקשת להגיש את התביעה עד לחודש אוגוסט 2021.
- 18 25. עוד עותרת המבקשת לדחות את לוח הזמנים להגשת התביעה החדשה וזאת עד למסירת הפרטים
19 על ידי המשיבים ועד להכרעה בבקשה לצו מניעה. לטענתה, עו"ד בליצר נמנעה מלמסור את
20 רשימת פרטי הקשר המלאה של המשיבים דבר המעכב את פתיחת התיקים במחלקת
21 ההתחדשות העירונית בעירייה.
- 22 26. באשר לטענת הזיוף ולפיה בוצע תיקון לערבות להסכם שלא בהסכמת המשיבים, הרי שהמדובר
23 בניסיון להיתלות בתיקון שבוצע בכתב הערבות, שנה וחצי קודם לכן, ומבלי שהמשיבים יפצו
24 פה בתקופה ארוכה זו, דבר המלמד עד כמה תפורה הודעת הביטול בתפרים גסים. חיזוק לכך
25 ניתן למצוא בפרוטוקול הישיבה, שם הנימוק היחיד לביטול הייתה הטענה לאי עמידה בל"ז
26 להגשת השינויים לתביעה, ולא הועלתה כל טענה בעניין הערבות. לטענתה, לא בכדי לא עלתה
27 כל טענה בעניין זה, שהרי נוסח הערבות נחתם בנוכחות עו"ד בליצר לאחר שבוצע בו תיקון אחד
28 לבקשת המבקשת, ואשר עו"ד בליצר נתנה הסכמתה לגביו. עוד נטען כי לא ברורה גם הדרמה
29 הגדולה המיוחסת לאותו שינוי בערבות, ולפיו מעת שנחתם הסכם הליווי הבנקאי פוקעת ערבות
30 המבקשת, ולא בכדי לא ידע המצהיר מטעם המשיבים להסביר זאת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

27. עוד טוענת המבקשת כי מעדותו של מר דיין עלה, שהמשיבים לא היו מודעים לכך שעובר למתן הודעת הביטול רבים מדיירי הבניין ברחוב מיכאל חתמו על ההסכם עם המבקשת. מר דיין אישר כי לו היה יודע על השגת הרוב בחודש אוגוסט 2022 לא היה שולח את הודעת הביטול בספטמבר 2022. לעניין זה מוסיפה המבקשת כי בעת עריכת הסיכומים התברר שהרוב הדרוש הושג ביום 13.9.2022 שלושה ימים לאחר שליחת הודעת הביטול, אלא שאין בכך כדי לגרוע מטיעונה ולפיה הודעת הביטול ניתנה מבלי שהמשיבים היו מודעים לעובדות לאשורן. בהמשך עדותו ניסה מר דיין לחזור בו מתשובתו אלא שתשובתו המתוקנת לפיה בגין חודש אחד החליטו המשיבים לעלות על בריקדות היא בלתי הגיונית, אף נוכח האמור בסעיף 4.2 לתצהירו של מנהל המבקשת לפיו במהלך חודשים יולי –ספטמבר 2022 עודכנה עו"ד בליצר, שדיירי מיכאל נמצאים בהליך חתימות על ההסכם.

28. לטענת המבקשת הבקשה דן עומדת בתנאים למתן צו מניעה, שכן קיימות ראיות לכאורה לקיומה של עילת תביעה, קיים חשש סביר שאי מתן הצו יכביד באופן ממשי על ביצוע פסק הדין, שכן אם לא יינתן הצו והמשיבים יתקשרו בהסכם נוגד עם גורם אחר, הדבר יכביד על פסק הדין כך שספק אם בכלל ניתן יהיה לבצעו, ועל כן מאזן הנוחות אף נוטה לטובת מתן צו המניעה.

תשובת המשיבים

29. לטענת המשיבים, לאחר שההסכם הופר על ידי המבקשת נשלחה ביום 11.9.2022 הודעת ביטול. העילות העיקריות לביטול/בטלות ההסכם הן: ההצהרה השקרית של המבקשת לפיה היא חברה קבלנית מורשית הצהרה אשר הייתה בסיס להתקשרות בין הצדדים; תנאי מפסיק הקבוע בסעיף 6.1(ב) להסכם הקובע כי יראו את ההסכם כבטל אם לא הוגשה על ידי החברה בקשה לאישור תב"ע חדשה תוך 6 חודשים מהמועד הקובע; זיוף נוסח ערבות האוול על ידי המבקשת.

לטענתם, העירייה המליצה ולא דרשה לבצע פרויקט משותף שיכלול גם את הבניין ברחוב מיכאל והקמת מגדל ענק שהמשיבים מתנגדים לו נחרצות והדבר הובהר היטב למבקשת. עוד נטען, שההסכם עם הבניין ברחוב מיכאל כלל לא נכנס לתוקף עד ליום הגשת הבקשה לצו מניעה.

30. לטענת המשיבים הסעד הזמני המבוקש זהה לסעד העיקרי בכתב התביעה, ומשום כך ועל פי הפסיקה אין לתיתו. זאת ועוד, אין מקום כי בית המשפט יכפה על המשיבים להמשיך בשיתוף פעולה עם המבקשת במסגרת הסכם אשר לטענתם הופר בצורה יסודית, וזאת מקום בו המבקשת יכולה להגיש תביעה כספית בגין נזקים כספיים אשר לטענתה נגרמו לה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

31. עוד טענו המשיבים, שהמבקשת אינה חולקת על כך שלא פעלה על פי סעיף 8.2 שכן לא הגישה בקשה לשינוי תב"ע תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה, תוך שהיא נסמכת על פרשנות בלתי סבירה של סעיף 8.3. לא זו אף זו, במועד מתן הודעת הביטול, ההסכם הופר גם על פי סעיף 8.3, שכן כל בעלי הדירות בכל שלושת הבניינים ברחוב אמנון ותמר חתמו על החוזה ואילו החוזה של רחוב מיכאל עדיין לא נחתם. על כן מכתב הביטול עדיין תקף.
32. לטענת המשיבים טענות המבקשת הופרכו במסגרת חקירת מנהלה של המבקשת, שכן :
 - 7 הוכח כי לא חתמו על ההסכם 80% מבעלי הדירות ברחוב מיכאל. על פי התנאי המתלה בסעיף 6.5(א) להסכם עם הבניין ברחוב מיכאל ההסכם לא נכנס לתוקף שכן בדירה חלקת משנה 11 חתם רק אחד מבעלי הדירה ובנוסף לא חתמו הבעלים של חלקות משנה 5,6,8 כך שחתמו סה"כ 75% מהבעלים. המבקשת לא טענה כי מחלה על קיום התנאי המתלה ולא הביאה ראיה לכך.
 - 11 עצם האפשרות למחול על תנאי בהסכם עת האפשרות לכך לא מומשה אין בה די.
- טענות המבקשת לפיהן הדרישה היא ל- 80% מבעלי הדירות במתחם היא ניסיון נואל לגשר על הדרישה בכל החוזים לחתימה של 80% מבעלי הדירות בכל בניין, מה שלא הושג בפועל, ומפיל את התיאוריה של המבקשת.
33. המבקשת מתעלמת מהתנגדות המשיבים להתקשרות עם הבניין ברחוב מיכאל, כעולה מהודעת הווטסאפ, מ/ש1, שנשלחה למנהל המבקשת בו מודיעה ב"כ המשיבים על התנגדות המשיבים, ותשובתו כי העניין יטופל. הסירוב של המשיבים לפרויקט המשותף אף עלה במייל של האדריכלית של המבקשת הקובע "לצערי הניסיון לחבר את מיכאל 20-22 לא צלח בגלל התנגדות נחרצת של שני הצדדים".
34. ביום 16.6.2021 כותב האדריכל לוטן מכתב אל אדריכלית המבקשת, אליו ב"כ המשיבים אינה מכותבת, כי מדובר במגדל בן 18 קומות.
35. מנהל המבקשת הודה בחקירתו כי חברתו אינה קבלן מורשה על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, וניסה לתרץ את השקר הגס וההטעיה שעמדה בבסיס ההתקשרות עם המשיבים כי המדובר בחברה יזמית כאשר ידע כי איש לא היה מתקשר עימו אלמלא הציג את עצמו כקבלן מורשה. הטעיה שומטת את הבסיס מההסכם כולו ומשכך מהבקשה כולה.
36. ניסיונה של המבקשת להסביר את מחדליה בכך שלא נפתחו תיקים במנהלת ההתחדשות עירונית נסתר ע"י המייל של האדריכלית מיכאלה איתן. המנהלת אינה חלק מהוועדה המקומית לתכנון ובניה ר"ג אליה הייתה אמורה להיות מוגשת בקשה לשינוי תב"ע.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

37. ההחלטה על ביטול ההסכם על ידי הנציגות התקבלה כדין, והעובדה שחלף זמן מה עד למשלוח
2 ההודעה למבקשת אינה מעלה ואינה מורידה ובוודאי שאינה פוגעת בנפקות הודעת הביטול.
38. לטענתם, ההסכם בוטל בין השאר מהנימוקים להלן: ההסכם עם הבניין ברחוב מיכאל הוא
4 חסר תוקף שכן אינו חתום על ידי 80% מהבעלים; אין לקבל את פרשנות המבקשת לפיה
5 המתחם שאינו מוגדר בשום מקום יכול עוד בניינים; אין בהסכם הגדרת מתחם הכולל את
6 רחוב מיכאל; כעולה ממוצג מ/ש/2 בעלי הדירות ברחוב מיכאל והמשיבים התנגדו לפרויקט
7 משותף, עובדה שהייתה ידועה למבקשת אך היא התעלמה ממנה; המשיבים הבהירו, שבמונח
8 "הבניינים הסמוכים" הכוונה הייתה לשלושת הבניינים ברחוב אמנון ותמר ולא לבניין ברחוב
9 מיכאל. פרשנות המבקשת לסיבות להתנגדות המשיבים לפרויקט אינן נכונות ואינן רלוונטיות,
10 כמו כן הם הבהירו כי מעולם לא הייתה להם כוונה להחליף את דירותיהם בדירות במגדל ענק.
39. טענה שקרית נוספת של המבקשת היא כי חתמו על ההסכם 80% מדיירי מיכאל ביום
12 15.10.2022, אך בפועל ועד היום לא נחתם ההסכם על ידי הרוב הדרוש והוא אינו בתוקף. זאת
13 ועוד, המועד הנטען לחתימה על 80% מדיירי מיכאל ביום 15.10.2022, חל לאחר משלוח הודעת
14 הביטול כך שטענה זאת אינה מעלה או מורידה.
40. המבקשת מודה כי לא ניסתה להגיש בקשה לשינוי תב"ע לגבי שלושת הבניינים ברחוב אמנון
16 ותמר אשר לו הייתה נדחית היה בכך אולי לבסס את טענתה לפיה העיריה היא שדרשה את
17 צירוף הבניין ברחוב מיכאל.
41. טענת מנהל המבקשת בתצהירו, שעו"ד בליצר ידעה על התיקון בנוסח הערבות, היא טענה
18 שקרית. מר דיין העיד כי בעלי הדירות קיבלו את ההסכם החתום ואיש לא טרח לעיין בו, וכי
19 המשיבים מעולם לא הסכימו לשינוי נוסח הערבות, אשר שונה חד צדדית על ידי המבקשת
20 לאחר שחתמו על ההסכם. לא ניתן כל הסבר מדוע השינוי לא נעשה בנוכחות המשיבים.
21
- 22 לטענתם, מר דיין, שאינו משפטן, השיב כי בשינוי נוסח הערבות יש לשלול למשל את קיום
23 הערבות בתקופת הבדק שאינה מכוסה על ידי הערבויות חוק המכר, ודי בכך כדי להבהיר
24 ולאשש את טענת הזיוף, אשר חיזוק לה מצוי בכך שאין חתימות לידי השינוי.
42. לטענת המשיבים, הם לא ידעו על המגעים של המבקשת עם הבניינים ברחוב מיכאל, ועל כן לא
26 יכלו להתנגד לכך, הגם שמאז ומעולם לא היו מעוניינים בקשר עימם.
43. עוד נטען כי "המתחם" כפי שמכנה אותו המבקשת לא היה קיים ולא הוגדר כלל עת חתמו
27 המשיבים על ההסכם על המבקשת, ועת הוא נחתם עם דיירי אמנון ותמר 35. לא זו אף זו, אלא
28 שבתוספת אותה צירפה המבקשת באיחור ניכר נקבע חד משמעית כי המתחם כולל 3 בניינים
29 בלבד, והם הבניינים ברחוב אמנון ותמר ללא זכר לבניין ברחוב מיכאל.
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

44. יש לדחות הבקשה אף מהטעם שהיא הוגשה בשיהוי עת התביעה והבקשה הוגשו בחודש נובמבר
2022 בעוד מכתב הביטול התקבל אצל המבקשת בחודש ספטמבר 2022.
45. לטענתם, המבקשת לא הצביעה בבקשתה או בסיכומיה על הנזק שייגרם לה בשל אי מתן הצו,
למעט הצהרה כוללת על הוצאות שהוציאה אשר לא כומתו ולא פורטו בתצהיר מטעמה.
- למול נזקה הנתען של המבקשת, קיים נזקם של המשיבים, אשר ממתינים שנים ארוכות לביצוע
פרויקט תמ"א/פינוי בינוי אשר אינו מתבצע בשל מחדליה של המבקשת. בעוד שהנזק למבקשת
הוא נזק כספי הנזק למשיבים הוא קיומי, ויאלצו להמתין עד בוש עד שיעלה ברצון המבקשת
לקדם את הפרויקט והם יהיו בסכנת חיים בשל מקרה רעידת אדמה או התקפת טילים.
46. לטענתם, אין בהסכם כל תנאי מקדמי לפיו המבקשת תתאם מראש את הבקשה לשינוי התב"ע
עם מהנדס העיר או גורם אחר. התחייבות המבקשת בהסכם היא מוחלטת ולפיה עליה להגיש
את הבקשה לשינוי תב"ע תוך 6 חודשים מחתימת ההסכם. לטענתם, הוועדה המקומית היא
רק שלב מעבר לפני שהתוכנית מועברת לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית. הדרך להגשת בקשה
לשינוי תב"ע מוגדרת בחוק התכנון והבניה ואין בחוק כל דרישה לתיאום מוקדם עם מאן דהו.
47. זאת ועוד, ונוכח חוסר האמון בין הצדדים, הפרת ההסכם וזיוף מסמכים נראה כי אין סיכוי
לאכיפת ההסכם המחייב שיתוף פעולה מלא בין הצדדים. לעניין ביטול סעד האכיפה עת
המדובר ביחסים בין קבלן למי ששכרו את שירותיו לבנות בית מפנים המשיבים לע"א (מחוזי
ת"א 44884-02-20 זיו כהן נ' הרטוב לוי בע"מ 15.08.2021, להלן: פסק דין הרטוב).
48. בהתאם לסעיף 16.2 לחוזה ניתן יהיה לבטלו ככל שלא תוגש בקשה לשינוי תב"ע בתוך 6
חודשים מיום חתימתו. הסעיף נוסח ללא הגבלת סיבה וללא נסיבות פוטרות. המבקשת הייתה
אמורה לקחת בחשבון אפשרות של עיכוב בהגשה. חתימתה על ההסכם כפי שנוסח מעידה על
הסכמתה לקבל התניה ללא כל סייג.
49. לטענתם, המבקשת מנסה לקשור את עו"ד בליצר לסכסוך בינה לבין המשיבים, בעוד שהיא
אינה צד לסכסוך זה, וכל האמירות הללו הן שקר ונועדו לפגוע בב"כ המשיבים.
- תשובת המבקשת**
50. ככל שלא יינתן צו מניעה זמני ותתקבל התביעה, והמשיבים יתקשרו עם גורם אחר, לא ניתן
יהיה להשיב המצב לקדמותו או לפצותה, עת המדובר בפרויקט המוערך בסכומים עצומים.
51. זאת ועוד, ככל שתדחה הבקשה ותתקבל התביעה ייגרם נזק לצד ג', אשר יתקשר עם המשיבים
בהסכם, עת ייאלץ להתמודד בתביעה מול המבקשת. עוד מוסיפה המבקשת כי אף לדירי יתר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-11-30646 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 הבניינים יגרמו נזקים בשל העיכוב בביצוע הפרויקט, ככל שלא יינתן הצו. ביטול הפרויקט
- 2 משמעו אף סיכול הפרויקט עבור הדיירים באמנון ותמר 35 ורחוב מיכאל.
- 3 52. באשר לטענה, שההסכם עם רחוב מיכאל עדיין לא נחתם במועד שליחת הודעת הביטול ועל כן
- 4 אינו רלוונטי, משיבה המבקשת שכבר בשלבים מוקדמים הבהירה העירייה כי על מנת
- 5 שהתוכנית תאושר עליה לכלול את הבניין ברחוב מיכאל, עו"ד בליצר עודכנה על התקדמות
- 6 המו"מ מול דיירי הבניין ברחוב מיכאל ואף הסתירה מהמשיבים בעת הפגישה מיולי 2022 כי
- 7 המבקשת קרובה להשגת החתימות הדרושות ברחוב מיכאל. על כן, הודעת הביטול מבוססת על
- 8 טעות או הטעייה. זאת ועוד, ועוד קודם למתן הודעת הביטול לא באו המשיבים בדברים עם
- 9 המבקשת ואילו היו באים עמה בדברים היו מתוודעים להתקדמות המו"מ מול דיירי רחוב
- 10 מיכאל והודעת הביטול לא הייתה באה לעולם. לטענתה, עת הודיעה עו"ד בליצר כי המשיבים
- 11 מתנגדים לצירוף דיירי הבניין ברחוב מיכאל, היא עשתה זאת על דעת עצמה ובניגוד לעמדת
- 12 המשיבים.
- 13 53. באשר לטענה, שאין בהסכם כל תנאי מקדמי לכך שהמבקשת תתאם מראש את הבקשה לשינוי
- 14 התב"ע עם מהנדס העיר או גורם אחר, משיבה המבקשת שעו"ד בליצר יודעת שהפרקטיקה
- 15 הנהוגה היא להגיע להסכם מול העירייה ולהגיש את התוכנית בתמיכתה, ובכל מקרה המדובר
- 16 בטענה המהווה הרחבת חזית.
- 17 54. באשר לטענה כי ההסכם מבוסס על הטעייה שכן מנהל המבקשת הציג עצמו כקבלן מורשה,
- 18 נטען, כי המבקשת היא חברה יזמית והדבר היה ידוע למשיבים ולב"כ במהלך המו"מ והחתימה
- 19 על ההסכם. לא בכדי המבקשת מוגדרת בהסכם כ"יזם". לטענתה, למנהל המבקשת נסיון כזים
- 20 וקבלן שכן בבעלותו חברה אל טרנס עבודות תשתית הנדסה ופיתוח בע"מ, חברה קבלנית
- 21 במרשם הקבלנים ואליה מתייחס הסעיף הנ"ל. לטענתה, אף טענה זאת היא הרחבת חזית.
- 22 55. יש לדחות את הטענה לפיה המבקשת לא מחלה על התנאי המתלה, שכן מובן מאליו שהמבקשת
- 23 מחלה עליו היות והבהירה, הן בבקשה לסעד זמני והן בסיכומיה, כי ההסכם עם דיירי רחוב
- 24 מיכאל השתכלל להסכם מחייב ביום 25.10.2022 ואף חתמה על הסכם באותו המועד.
- 25 56. באשר לטענה שאין מקום ליתן סעד זמני של אכיפת ההסכם מקום בו הצדדים נדרשים לשתף
- 26 פעולה, משיבה המבקשת כי מרגע שנחתם ההסכם עם המשיבים, שיתוף הפעולה הנדרש הוא
- 27 מינימאלי. אין במדובר בחוזה למתן שירות אישי, אלא בחוזה הדומה במהותו לרכישת דירה
- 28 סטנדרטית מקבלן. זאת ועוד, ועד למועד שליחת הודעת הביטול לא הועלתה מטעם המשיבים
- 29 כל טענה כנגד התנהלות המבקשת.
- 30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 **דיון והכרעה**
- 2 57. לאחר עיון בטענות הצדדים, ושמיעת העדים מטעמם, אני קובעת כי דין הבקשה להתקבל.
- 3 אנמק.
- 4 58. כל ההכרעה להלן נעשית לצורך הדיון בסעד הזמני בלבד, ובהתחשב אך ורק בראיות שהוצגו
- 5 בפני בית המשפט בשלב זה.
- 6 **סעד זמני - כללי**
- 7 59. בבוא בית משפט להכריע בבקשה לסעד זמני עליו לשקול שני שיקולים, האחד מאזן הנוחות
- 8 והשני סיכויי התובענה.
- 9 60. בין שני השיקולים הללו "קיים יחס גומלין המוכר כ"מקבילית-כוחות" [רע"א 10509/05 **בנק**
- 10 **לאומי לישראל בע"מ נ' בגס**, (25.12.2005)]. משמעות הדבר היא, שככל שמאזן הנוחות נוטה
- 11 לטובת מבקש הסעד, כך הדרישה לקיומה של שאלה רצינית לדיון מתמתנת, וכן להיפך [ראו
- 12 למשל: רע"א 2397/06 **אברג'יל נ' מנהל מקרקעי ישראל**, (6.8.2006); רע"א 3071/10 **רידר נ'**
- 13 **רפאל חברה לבניין בע"מ**, (20.5.2010)].
- 14 61. עוד להזכיר כי צו מניעה הוא סעד מן היושר ולכן במסגרת השיקולים תבחן גם סוגיית תוס הלב
- 15 והאם המבקש הראה כי דוחק הנסיבות מחייב התערבות שיפוטית מוקדמת בטרם בירור
- 16 התביעה לגופה [רע"א 3569/10 **אלו עוז בע"מ נ' קליל תעשיות בע"מ**] (28.6.2010), להלן: **עניין**
- 17 **אלו עוז**].
- 18 **זכות לכאורה**
- 19 62. בשלב הדיון בבקשה לסעד זמני, המדובר בבחינת קיומה של עילה לכאורה, ואין המדובר
- 20 בהכרעה, שתעשה בסופו של יום לאחר דיון במכלול הראיות שיגישו הצדדים (ראו עניין **אלו**
- 21 **עוז**). בהתחשב בכך, ובוהירות המתחייבת בשלב זה בו מצוי ההליך לא ניתן לקבוע כי תביעת
- 22 המבקשת היא תביעת סרק משוללת יסוד, ועניין זה יוכרע בפני המותב שידון בתיק.
- 23 63. השתכנעתי כי המבקשת הציגה ראיות לכאוריות מספיקות לשלב זה לכך, שהתובענה "מעלה
- 24 שאלה רצינית המצריכה דיון" ובוודאי ש"איננה בגדר תביעת סרק על פניה."
- 25 64. אין חולק כי בין הצדדים נחתם הסכם, כאשר סעיף 8.2 להסכם קובע :



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-11-30646 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 "החברה תגיש בקשה לשינוי התב"ע ולהכרזת הפרויקט כפינוי בינוי תוך 6 חודשים מיום
- 2 חתימת הסכם זה, ובלבד שעד אותו מועד חתמו על הסכם זה לפחות 80% מבעלי הדירות
- 3 הקיימות."
- 4 סעיף 8.3 להסכם קובע :
- 5 "מרוץ המועדים האמורים בהסכם יתחיל ממועד חתימתם של 80% מכלל הדיירים בבניינים
- 6 המוגדרים במתחם."
- 7 סעיף 1 להסכם, הוא סעיף ההגדרות מגדיר את "הבניינים הנוספים" כ"בניינים נוספים ברחוב
- 8 אמנון ותמר ו/או הסמוכים לו אשר יכללו בפרויקט פינוי בינוי, החל על הבניין"
- 9 65. המשיבים טוענים כי המבקשת הפרה את ההסכם עמם הפרה יסודית מאחר שלא הגישה בקשה
- 10 לשינוי תב"ע ולהכרזת הפרויקט כפינוי בינוי, בהתאם לסעיף 8.2 להסכם.
- 11 למול טענה זאת טוענת המבקשת כי בהתאם לסעיף 8.3 להסכם מרוץ הזמנים בסעיף 8.2, קרי
- 12 הגשת הבקשה לשינוי התב"ע והכרזת הפרויקט כפינוי בינוי בתוך 6 חודשים "יתחיל ממועד
- 13 חתימתם של 80% מכלל הדיירים בבניינים המוגדרים במתחם".
- 14 לטענתה, היות וסעיף 1 להסכם מגדיר את "הבניינים הנוספים" כ"בניינים נוספים ברחוב
- 15 אמנון ותמר ו/או הסמוכים לו אשר יכללו בפרויקט פינוי בינוי, החל על הבניין" (ההדגשה
- 16 הוספה – ע' ר'), והיות ורק לאחרונה הושג הרוב הדרוש בבניינים במתחם עפ"י הוראות סעיף
- 17 8.3 להסכם (80%), זאת בהינתן כי הבניין ברח' מיכאל נכלל במתחם הפרויקט, הרי שמרוץ
- 18 הזמנים להגשת התב"ע רחוק מלחלוף.
- 19 66. לעניין זה עולה כי קיימת מחלוקת פרשנית באשר לשאלה האם ההסכם כולל בבניינים נוספים
- 20 ובכללם הבניין ברחוב מיכאל אם לאו. עוד קיימת מחלוקת בין הצדדים בשאלה האם צירוף
- 21 הבניין ברחוב מיכאל נעשה לדרישת העירייה, אם לאו.
- 22 67. לעניין צירופו של הבניין ברחוב מיכאל, אזי ולצורך הכרעה בבקשה לסעד זמני בלבד, עולה
- 23 לכאורה, שצירופו היווה תנאי לאישור הפרויקט, לעניין זה ראו תכתובת בין האדריכלית למנהל
- 24 המבקשת מיום 19.8.2021 שם מציינת האדריכלית "עד שלא יפתחו תיקים במנהלת
- 25 ההתחדשות (חסר מיכאל 20-22) לא התייחסו לפרויקט ולא ייקבעו פגישה" (נספח 7 לבקשה,
- 26 ההדגשה הוספה – ע' ר'), וכן הודעת דואר אלקטרוני ששלח לוטן לאדריכלית ביום 4.1.2022,
- 27 לאחר שהיא מציינת, שלא הצליחו לחבר את הבניין ברחוב מיכאל בשל התנגדות שני הצדדים
- 28 והוא משיב לה: "צר לי על הודעה זו. חשוב שתבינו כי נציגי הוועדה כאן בוודאי לא יסכימו
- 29 לדבר. יש לפעול במלוא המרץ גם עם אנשי המנהלת לרתום את המתנגדים....." (נספח 10



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 לבקשה ההדגשה הוספה – ע' ר'). מהתכתבויות אלו עולה לכאורה כי העירייה עמדה על צירופו
2 של הבניין ברחוב מיכאל, וכי לא מדובר בהמלצה בלבד, כטענת המשיבים.
- 3 68. באשר לידיעת המשיבים על צירוף הבניין ברחוב מיכאל, עולה לכאורה, כי המשיבים ידעו כי
4 הפרויקט כולל בניינים נוספים, לרבות הבניין ברחוב מיכאל, ולא כגרסתם כעת כי הגדרת
5 הבניינים הנוספים מתייחסת לאלו ברחוב אמנון ותמר בלבד.
- 6 ראשית, פרשנות המשיבים לפיה הגדרת "הבניינים הסמוכים" מתייחסת אך ורק לבניינים
7 הסמוכים ברח' אמנון ותמר, לכאורה אינה מתיישבת עם הניסוח המתייחס במפורש ל"בניינים
8 נוספים ברחוב אמנון ותמר" ומוסיף את הביטוי "ו/או הסמוכים לו". ככל שהמדובר רק
9 בבניינים ברחוב אמנון ותמר מדוע היה צורך להוסיף את הביטוי "ו/או הסמוכים לו".
- 10 שנית, ובניגוד לטענת המשיבים לפיה לא ידעו על המגעים עם הבניין ברחוב מיכאל ומעולם לא
11 היו מעוניינים בקשר עימם, הרי שהן מהתכתובות שהוצגו בפני בית המשפט כמו גם מעדותו
12 של מר דיין עולה תמונה אחרת.
- 13 המבקשת צירפה לבקשתה את מכתבה של האדריכלית מיום 19.8.2021, לעניין דרישתה של
14 העירייה לצירוף הבניין ברחוב מיכאל, אשר הועבר לב"כ המשיבים בהודעת דוא"ל מיום
15 22.8.2021 (נספח 8 לבקשה), שם צוינו הדברים הבאים: "כידוע לך עיריית רמת גן דרשה את
16 צירופם של דיירי מיכאל 22-20. עד לחתימת החוזה עימם לא ניתן יהיה לקדם את התוכנית
17 הכוללת לכלל הבניינים (אמנון ותמר 39, 37, 35). אי לכך יש לעדכן את דיירי הבניינים על פי
18 לוח הזמנים המעודכן שכן תחילת התכנון יהיה בהתאם למועד חתימה וצירופם של מיכאל
19 לתוכנית".
- 20 מכאן, שבזמן אמת עודכנה ב"כ המשיבים לגבי צירוף הבניין ברחוב מיכאל, לרבות העיכוב
21 שייגרם בלוחות הזמנים בשל כך, ומבלי שהועלתה כל טענה לעניין זה וזאת עד לחודש נובמבר
22 2021, לאחר שדיירי רחוב מיכאל מחליטים להחליף את שירותיה של עו"ד בליצר בשירותיו של
23 עו"ד סייגון, ובו ביום שולחת עו"ד בליצר הודעה לפיה המשיבים אינם מעוניינים בצירוף הבניין
24 ברחוב מיכאל.
- 25 לא זו בלבד שב"כ המשיבים ידעה על נושא צירוף הבניין ברחוב מיכאל, הרי שגם המשיבים
26 עצמם ידעו על כך ולא הביעו כל התנגדות, בשונה מהנטען על ידם בתשובתם לבקשה. כך עולה
27 מעדותו של מר דיין:
- 28 "ש.איד מצד אחד אתה בא ואומר שהציפייה שלך מהיזם שהוא יגיש את התב"ע לשלושת
29 הבניינים ללא מיכאל באוגוסט 21, ומצד שני אתה ממתין עד יולי 22 עד שאתה מביע
30 תרעומת על זה, יש פה כמעט שנה שחולפת !



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 22-11-30646 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 ת. הרבה תהפוכות, הרבה שינויים. יש כאן התכתבויות רק של חודש במסמכים שהוא נתן, זה
- 2 התחיל למעשה לא לפני שאנחנו ביטלנו את ההסכם. כל הזמן מוטי אמר לי שהוא מנסה
- 3 לסגור את מיכאל 20. ידעתי לפני יולי 22 שהוא מנסה לצרף את מיכאל. ידעתי שאחד
- 4 מהדיירים שם מעכב בגלל משהו שטוטי, הוא סיפר לי, אדון שומרוני. חיכינו עוד קצת עד
- 5 שאמרנו נואש ועבר הזמן.
- 6 ש. אז בעצם חיכיתם קרוב לשנה וחצי כי נתתם לו את האפשרות לצרף את מיכאל ואחרי שנה
- 7 וחצי התייאשתם?
- 8 ת. כי הוא לא הגיש תוכנית לשינוי תב"ע בזמן.
- 9 כשהוא התחיל להכניס גם את מיכאל 20, 22 לפרויקט הוא לא דאג לעדכן את החוזה שלנו.
- 10 ש. אני שואל אותך על ציר הזמן, אתה אישרת שאפשרת להם לפעול?
- 11 ת. אישרתי להם? הוא קבלן.
- 12 עוד לפני כן באחת השיחות הוא אמר שזה מתעכב בגלל דייר אחד והיה צריך להחתים על
- 13 חוזים חדשים ואז נותק הקשר, והוא משך אותנו.
- 14 ש. שאלתי מתי לראשונה הבעת התנגדות לצירוף מיכאל 20, 22 ענית ביולי 22?
- 15 ת. נכון. "
- 16 (עמוד 19 לפרוטוקול שורות 27-32, עמוד 20 לפרוטוקול שורות 1-12, ההדגשה הוספה – ע' ר').
- 17 מכאן שמעדותו של מר דיין עלה, שלכאורה, ההתנגדות של המשיבים עצמם לצירוף הבניין
- 18 ברחוב מיכאל לא הועלתה במשך זמן ממושך, אלא לראשונה רק ביולי 2022 (עמוד 19 שורות
- 19 25-26).
- 20 69. לעניין זה אוסיף, שמנהל המבקשת העיד בסעיף 4.2 לתצהירו, כמו גם בעדותו, שבמהלך
- 21 החודשים יולי-ספטמבר 2022 עודכנה עו"ד בליצר כי דיירי מיכאל נמצאים בהליך חתימות על
- 22 ההסכם, ואילו באותם חודשים מחליטים המשיבים לבטל את ההסכם מבלי שהם טורחים
- 23 לעדכן את המבקשת על רצונם לבטל את ההסכם או לנסות להידבר עמה:
- 24 "ביולי 22 עדכנתי את בליצר, היא הייתה אמורה לעדכן את הלקוחות שלה באמון ותמר
- 25 ששלושים אחוז מדיירים מיכאל חתמו, לאחר מכן אני לא זוכר תאריכים, עדכנו אותם שיש
- 26 לנו רוב שמאפשר קידום התוכניות בעירייה, ברגע שבליצר קיבלה את המייל הזה שיש לנו
- 27 אישור ואנחנו מתחילים לעובד מול העירייה. אבל באותו חודש היא כינסה את דיירי מיכאל
- 28 ופתאום יוצא פרוטוקול דיירים שדיירי מיכאל מעכבים אותם ובעצם באוקטובר אנחנו היינו
- 29 כבר עם ייפוי כח שיכולים להמשיך לקדם אבל לא היו 80 אחוז, ציפורה בליצר מעודכנת הכל,
- 30 אני לא ראיתי בפרוטוקול שהיא מעדכנת אותם מיכאל חותמים... יש פה קיצור של צינור
- 31 האינפורמציה], הפרד ומשול בשביל שהדיירים לא ידעו מה קורה, הוועדה להתחדשות
- 32 עירונית גערה בנו ועו"ד בליצר שלא נתנה את מלוא האפשרות להתקשרות. ציפורה איבדה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 את האינטרס שלה כשמיכאל חתמו עם מישהו אחר ואני לא רק צריך להילחם מול העירייה"
- 2 (עמוד 8 לפרוטוקול שורות 25-35).
- 3 (לעניין זה ראו עדותו של מר דיין עמוד 21 לפרוטוקול שורות 25-27, אשר אישר כי לא פנו
- 4 למבקשת טרם ההחלטה על ביטול ההסכם).
- 5 70. מכאן, ובניגוד לטענת המשיבים לפיה מעולם לא הסכימו לצירוף הבניין ברחוב מיכאל, עולה
- 6 מעדותו של מר דיין כמו גם מהמסמכים לעיל כי המשיבים ידעו על כך במשך חודשים רבים
- 7 (ואף כי, לטענתם, המבקשת לא עמדה בסעיף 8.2 להסכם להגשת בקשה לשינוי התב"ע תוך 6
- 8 חודשים) במהלכם, לכאורה, לא הועלתה כל טענה להפרת ההסכם כמו גם התנגדות ביוזמתם
- 9 לצירוף של הבניין ברחוב מיכאל.
- 10 71. עוד עולה מעדותו של מר דיין, כי בניגוד להודעת הווסטאפ שנשלחה למנהל המבקשת על ידי
- 11 ב"כ המשיבים ביום 25.11.2021 (מש/1) וממנה עולה שהמשיבים מתנגדים לצירוף הבניין
- 12 ברחוב מיכאל, הרי שלכאורה התנגדותם לכך הועלתה לראשונה רק ביולי 2022. מכאן, לכאורה,
- 13 בעת שנשלחה הודעת הווסטאפ מיום 25.11.2021 לא התנגדו המשיבים לצירוף הבניין ברחוב
- 14 מיכאל ומדובר בהודעה של באת כוחם שמן הראוי שנסיבותיה יתבררו בהליך עצמו.
- 15 72. נוכח האמור לעיל, עולה לכאורה, כי טענות המשיבים לביטול ההסכם בשל אי עמידה במועד
- 16 הקבוע בסעיף 8.2 להסכם כמו גם הטענה להתנגדות לצירוף הבניין ברחוב מיכאל, אינן
- 17 מתיישבות עם הנתונים שהוצגו לעיל, ובנסיבות אלו מטות הכף לטובת המבקשת.
- 18 73. טענה נוספת של המשיבים היא כי לא התקיים התנאי המתלה הקבוע בסעיף 6.5 (א) להסכם עם
- 19 הבניין ברחוב מיכאל, ולפיו כתנאי לכניסת ההסכם לתוקף יש צורך בחתימה של לא פחות מ-
- 20 80% מבעלי הדירות הקיימות וזאת תוך 12 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון (להלן:
- 21 **התנאי המתלה**). לטענתם, גם כיום אין הסכמה של 80% מהדיירים בבניין ברחוב מיכאל, ועל
- 22 כן ובהתאם לתנאי המתלה, ההסכם עם הבניין ברחוב מיכאל ההסכם לא נכנס לתוקף.
- 23 למול טענה זאת עומדות שתי טענות של המבקשת, המצריכות ליבון במסגרת התיק העיקרי.
- 24 הטענה הראשונה, כי ההסכמה הנדרשת היא של 80% מדיירי המתחם, ולא 80% מדיירי כל
- 25 בניין.
- 26 הטענה השנייה של המבקשת היא שבהתאם לסעיף 6.5 להסכם הבניין ברחוב מיכאל **"למרות**
- 27 **האמור לעיל, מוסכם במפורש כי היזם רשאי למחול על התקיימות כל אחד או יותר מהתנאים**
- 28 **המתלים המפורטים לעיל, גם אם לא יתקיימו במלואם או בחלקם (ובלבד שתתאפשר בניית**
- 29 **כל דירות הבעלים עפ"י הוראות הסכם זה) לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, ואם ימסור**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 על כך הודעה בכתב לב"כ הבעלים, בתוך פרקי הזמן הקבועים לקיום התאנים המתלים
2 דלעיל, יראו הצדדים כל תנאי מתלה כאמור, לפי העניין, כאילו התקיים לכל דבר ועניין".
3 לטענת המבקשת, המועד בו חתמה על ההסכם עם דיירי הבניין ברחוב מיכאל הוא המועד בו
4 נכנס ההסכם לתוקף, שכן "מועד חתימת ההסכם" הוגדר כ"מועד חתימת הסכם זה בידי
5 החברה ולא יאוחר מ 14 ימי עסקים ממועד חתימת רוב חוקי על ההסכם, אשר יביא לשכלול
6 הסכם זה ולכניסתו לתוקף, הכל בכפוף לאמור בהסכם (להלן: המועד הקובע)". משמע מעת
7 שחתמה על ההסכם, הכירה בכך שהתקיים רוב חוקי לחתימת ההסכם, וכי בחתימתה מחלה
8 על התנאי המתלה.
- 9 74. באשר לטענת הזיוף שהועלתה על ידי המשיבים לגבי הערבות, אזי המדובר בטענה שהועלתה
10 רק שנה וחצי לאחר חתימת ההסכם על ידי הצדדים, ואף לא הייתה נימוק לביטול ההסכם
11 כעולה מפרוטוקול הישיבה. אע"פ, כי אף שמר דיין העיד כי גילו את טענת הזיוף ביולי 2022,
12 לא ידע להסביר מדוע טענה זאת לא נכללה במסגרת פרוטוקול הישיבה, אף כי, לכאורה, מדובר
13 בטענה מהותית וכבדת משקל, אשר הועלתה רק בהודעת הביטול חודשיים לאחר מכן (עמוד 14
14 לפרוטוקול שורות 1-3), מבלי שנעשתה פנייה מוקדמת בעניין למבקשת.
- 15 זאת ועוד, מנהל המבקשת התייחס לטענה זאת בסעיף 4.4 לתצהירו, והכחיש את המדובר
16 בזיוף. למול עדותו בתצהירו, לא הוגש תצהיר של עו"ד בליצר, אשר על פי טענתו היא זאת
17 שאישרה את התיקון. אומנם בהליך של לסעד זמני, ניתן להגיש תצהיר שאינו מידיעה אישית,
18 ואכן המשיבים הגישו את תצהירו של מר דיין, אשר הכחיש את הסכמת המשיבים לשינוי, אך
19 בשלב זה, והיות וטענתו של מנהל המבקשת לא נסתרה בעדות מידיעה אישית, והוא אף לא
20 נחקר עליה בעדותו, כמו גם נוכח השיהוי הנטען במועד העלאת הטענה, לא מצאתי כי יש בטענה
21 זאת כדי להטות הכף לחובתה של המבקשת.
- 22 75. באשר לטענה כי המבקשת הציגה את עצמה כקבלן וכי בפועל אין לה תעודת קבלן, הרי שאף
23 טענה זאת כטענה לביטול ההסכם, מן הראוי שתתברר לגופה, זאת נוכח המועד להעלאתה רק
24 ביולי 2022, כמו גם טענות המבקשת לפיהן עובדה זאת הייתה ידועה למשיבים ובאת כוחם
25 במועד חתימת ההסכם, ואף הגדרת המבקשת בהסכם נעשתה בסעיף 6 כ"זיס".
- 26 **שיהוי**
- 27 76. המשיבים טענו שהבקשה הוגשה בשיהוי של חודשיים ועל כן יש לדחותה. לא מצאתי כי במקרה
28 הנדון נפל שיהוי בהגשת הבקשה.
- 29 77. מכתבם של המשיבים המורה על ביטול ההסכם הגיע לידי המבקשת ביום 29.9.2022, וביום
30 6.10.22 השיבה המבקשת למכתב המשיבים וביקשה מהם לחזור מהודעת הביטול. ביום
31 23.10.2022, ולאחר שלטענת המבקשת, מכתבה מיום 6.10.2022 לא זכה לתשובה, נשלח מכתב



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 תזכורת למשיבים. ביום 15.11.2022, ולאחר שמכתבי המבקשת לא זכו למענה מטעם
- 2 המשיבים, הוגשה הבקשה דנן.
- 3 78. הגשת בקשת המבקשת למתן צו מניעה זמני, אשר הוגשה כשלושה שבועות לאחר מכתבה
- 4 האחרון של המבקשת למשיבים, אין בה בנסיבות תיק זה, כדי להוות שיהוי המצדיק דחיית
- 5 הבקשה.
- 6 **מאזן הנוחות**
- 7 79. בעת בחינת הבקשה לצו מניעה זמני, על בית המשפט לשקול מצד אחד את הנזק שיגרם למבקש
- 8 אם לא יינתן הצו הזמני, ומצד שני את הנזק שיגרם למשיב אם יינתן הצו הזמני. בהקשר זה על
- 9 המבקש להראות כי בהשוואת הנזקים, המשקל "נוטה בבירור לטובתו, עד כי ייגרם לו נזק
- 10 בלתי הפיך אם לא תיענה בקשתו" [ע"א 9915/16 קצירי נ' ג.ר. נוף תל אביב בע"מ,
- 11 (29.5.2018)]. כמו כן ישנם שיקולים נוספים הבאים בגדר "מאזן הנוחות", שיש להביא בחשבון,
- 12 כגון שינוי מצב קיים לעומת שמירה על מצב קיים, מתן הסעד העיקרי כבר בשלב הסעד הזמני,
- 13 ואף שיהוי.
- 14 80. בבחינת מאזן הנוחות יש לבחון מי יינזק יותר כתוצאה מהענק הסעד הזמני, המבקשת או
- 15 המשיבים.
- 16 81. מחד גיסא, וככל שלא יינתן צו מניעה נזקה של המבקשת עלול להיות חמור יותר, שכן מתן הצו
- 17 יישמר את המצב הקיים ולפיו המשיבים יהיו מנועים להתקשר עם חברה אחרת לביצוע
- 18 הפרויקט. על כן, המצב הקיים לא ישתנה עד להכרעה בתובענה העיקרית שאז יוחלט האם
- 19 החוזה ייאכף אם לאו. ככל שלא יינתן הצו, המשיבים יוכלו להתקשר עם חברה אחרת, כך
- 20 שהסעד המבוקש בתובענה העיקרית יהפוך לתיאורטי.
- 21 82. מאידך גיסא, וביחס לנזקי המשיבים, ככל שיינתן הצו, המשיבים לא יוכלו להתקשר עם חברה
- 22 יזמית אחרת עד להכרעה בתביעה, באופן שיימנע מהם לעשות שימוש בקניינם. לעניין זה טענו
- 23 המשיבים, כי חלקם אנשים מבוגרים, ומתן צו המניעה ימנע מהם להתקשר עם חברה אחרת,
- 24 ואף יחשוף אותם לנזקים העלולים להיגרם מרעידות אדמה וטילים.
- 25 83. המשיבים טוענים בנוסף, כי ככל שתתקבל תביעת המבקשת, הרי שהיא תוכל לעתור לסעדים
- 26 כספיים, ככל שסעד האכיפה כבר לא יהיה אפשרי, ובכל מקרה המדובר בסעד זמני הזהה לסעד
- 27 העיקרי ועל כן אין לתיתו.
- 28 84. בהתאם לפסיקה עת "מדובר בסעד זמני הזהה לסעד הסופי שהתבקש בתובענה. כידוע, במצב
- 29 דברים זה יימנע בדרך כלל בית המשפט ממתן סעד זמני. לצד זאת, במקרים בהם בעל דין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

- 1 הטוען כי נפגע מהפרת חוזה מבקש סעד זמני לצורך הבטחת זכותו לאכיפת החוזה בסופו של
- 2 הליך, דומה כי אין מניעה עקרונית ליתן סעד זמני כאמור (ראו למשל, רע"א 269/84 שפירא
- 3 נ' שדמי, פ"ד לח(4) 666, 664 (1984)). " [רע"א 5908/11 שיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות בע"מ
- 4 נ' מנוליד חרות מערכות בע"מ (20.09.2011)].
- 5 85. עוד נקבע בפסיקה כי עת בית המשפט מגיע למסקנה כי המדובר בסיכויי תביעה טובים,
- 6 לכאורה, וכי באפשרות המבקשת לשכנע לכאורה כי יש לקיים את ההסכם, הרי שיש להיזהר
- 7 מנתינת משקל יתר לטענה לפיה המבקשת יכולה להסתפק בפיצוי כספי במקום הסעד הזמני אשר
- 8 יאפשר את אכיפת ההסכם ככל שתתקבל התביעה, שכן תרופת האכיפה היא האמורה להוות
- 9 את התרופה העיקרית שזכאי לה הנפגע בעקבות הפרת ההסכם (ראו ע"א 5131/10 אזימוב נ'
- 10 בנימיני, פ"ד סו(1) 442 (2013)).
- 11 86. נוכח האמור לעיל, ובאיוון בין טענות המבקשת לטענות המשיבים, מצאתי כי הכף נוטה לטובת
- 12 קבלת בקשת המבקשת.
- 13 87. טענת המשיבים לפיה ככל שתתקבל התביעה ניתן יהיה לפצות את המבקשת בגין נזקיה, היא
- 14 טענה שלא נעשתה אליה התייחסות מפורטת על ידי מי מהצדדים, אך בניגוד לנטען על ידי
- 15 המשיבים אין וודאות כי המשיבים יוכלו לפצות את המבקשת בגין נזקיה, עת לטענת המבקשת
- 16 מדובר בפרויקט עצום, בשווי רב.
- 17 88. זאת ועוד, ובשים לב כי נחתמו חוזים עם בניינים סמוכים, כאשר עולה מטענות המבקשת, כי
- 18 הסכמים אלו כרוכים האחד בשני, אזי אי מתן צו המניעה, יהיה בו אף לכאורה כדי לפגוע
- 19 בבניינים הנוספים, והעמדת ההסכמים שנחתמו בינם לבין המבקשת בסימן שאלה (נוכח הטענה
- 20 לפיה העירייה לא תקדם את הפרויקט ללא צירוף הבניינים הנוספים ובכללם הבניין ברחוב
- 21 מיכאל).
- 22 89. טענה נוספת של המשיבים היא שנוכח חוסר האמון בין הצדדים, הפרת ההסכם וזיוף הערבות
- 23 אין מקום לאכיפת הסכם המחייב שיתוף פעולה מלא בין הצדדים, ולעניין זה הם מפנים לפסק
- 24 הדין בעניין הרטוב.
- 25 בעניין הרטוב, קיבל בית המשפט המחוזי בתל אביב (הרכב כב' השופטים שבח, אטדגי
- 26 ויעקוביץ) את ערעור המערערים וקבע, כי אין מקום להיענות לתביעתה של החברה הקבלנית
- 27 לאכיפת הסכם קבלנות לבניית ביתם של המערערים. נקבע כי אף שהסעד הראשון הניתן
- 28 במקרה של הפרת חוזה הוא סעד האכיפה, אזי ונוכח הצורך בבניית ביתם של המערערים
- 29 "מהמסד עד הטפחות", ולצורך כך נדרש שיתוף פעולה ומידת אמון מינימלית, במובחן מיריבות
- 30 וחשדנות כבר מהרגע הראשון, התוצאה המתחייבת היא הפרדת כוחות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

90. בענייננו, ובשלב זה של הדיון, שעניינו הסעד הזמני בלבד, אין מקום להכריע האם סעד האכיפה אינו אפשרי. זאת ועוד, נדמה כי מערכת היחסים בין המבקשת למשיבים, שהיא מערכת היחסים שבין חברה יזמית בפרויקט פינוי בינוי לבין הדיירים בפרויקט בכל הנוגע לפרויקט מושא ההליך, שונה מהתנהלות בין אנשים פרטיים לקבלן הבונה את ביתם הפרטי. עוד יש להוסיף, כפי שהדבר נטען על ידי המבקשת, כי עד למועד שליחת מכתב הביטול לא הועלתה כל טענה כלפי התנהלותה של המבקשת, ואף לא נעשה איתה כל ניסיון הידברות טרם שליחת מכתב הביטול, ואף מנימוקים אלו יש להותיר את ההכרעה בעניין אכיפת ההסכם לשלב הדיון בתביעה גופה.

9

הבקשה לצו מניעה כלפי יתר המשיבים

91. המבקשת עתרה למתן צו מניעה זמני נגד המשיבים 5, 7-8, 15, 17-18, 20, 23 ו-29, שכן לטענתה הבקשה לצו מניעה הומצאה להם אך אלו לא הגישו תשובתם לבקשה, ואף אינם מיוצגים על ידי ב"כ המשיבים.

92. במסגרת הדיון בבקשה, התנגדה ב"כ המשיבים לבקשה בטענה כי כל הבקשות נזרקו ליד הדירות בבניין; וכי המשיבים 7-8 אינם מתגוררים בבניין; המשיבה 5 חולה ולא ברור אם מתגוררת שם, וכי המשיבה 29 נפטרה.

93. בשים לב כי ניתן צו מניעה נגד המשיבים להליך, וכי הומצאו אישורי מסירה לגבי יתר המשיבים, הרי שבשלב זה, ובשים לב כי טענות ב"כ המשיבים בדבר ההמצאות שבוצעו, לא נתמכה בתצהיר, אני נעתרת לבקשת המבקשת לפיה צו המניעה הזמני יחול גם על המשיבים אשר לא השיבו לבקשה לצו המניעה.

21

סוף דבר

94. אני מקבלת את בקשת המבקשת למתן צו מניעה האוסר על המשיבים להתקשר עם צד שלישי בהסכם נוגד להסכם מיום 4.2.2021, או להוציא לפועל את הודעת הביטול מיום 11.9.2022.

95. הצו מותנה בהפקדת התחייבות עצמית וכן ערובה בסך של 200,000 ₪ וזאת עד ליום 26.03.2023.

96. אף כי קיבלתי את בקשת המבקשת, אזי ובשים לב כי לשני הצדדים טענות הראויות לדיון, אני קובעת את הוצאות הבקשה בסך של 20,000 ₪ ואלו ייפסקו בהתאם לתוצאות ההליך העיקרי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 30646-11-22 אל - טרנס מגורים בע"מ נ' צוקרמן ואח'

1 97. המזכירות תנתב את התיק בהתאם לנהלים.

2

3

ניתנה היום, ה' אדר תשפ"ג, 26 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.

4

ע. רביד

5

6

עֵינֶת רֵבִיד, שופטת