

בפני הבורר עו"ד נמרוד ורדי

1. התובעות והנתבעות שכנגד: חזי מאנע יזמות פרויקטים לבנייה בע"מ ח.פ. 514984665

2. אסי בר יזמות והשקעות בע"מ, ח.פ. 515574804

ע"י ב"כ עו"ד גיא הרשקוביץ

ממשרד עוה"ד גיא הרשקוביץ ושות'

מדרך מנחם בגין 144 תל אביב- יפו

טל': 03-6855558 ; פקס: 03-6207771

דוא"ל: office@ghlawoffice.co.il

- נגד -

הנתבעים והתובעים שכנגד: בעלי דירות בבית המשותף מעפילי אגוז 54-56 ת"א

ע"י ב"כ עו"ד רפי שפטר ו/או גל חנאי

ממשרד שפטר ושות' עורכי דין

מרח' בגין 13 רמת גן, מגדל אייקון

טל': 03-6962453 ; פקס: 03-6962454

דוא"ל: office@shpetter-law.co.il

פסק בורות

א. פתח דבר

1. עניינו של הליך זה בסכסוך חוזי בנוגע להסכם לביצוע פרויקט חיזוק מכוח תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) אשר נכרת בין היזמיות כהגדרתן להלן, ולבין חלק מבעלי הדירות בבניינים המצויים ברחוב מעפילי אגוז 54-56 בתל אביב, הידועים כגוש 7241, חלקה 9 (להלן: "הנכס" או "הבניינים", "ההסכם" ו"הפרויקט"), שהוביל להגשת תביעה עיקרית ותביעה שכנגד.

2. התובעות/הנתבעות שכנגד (להלן: "היזמיות") הינן חברות יזמיות העוסקות ביזמות ובניית פרויקטים למגורים, לתעשייה ולמסחר, לרבות פרויקטים של התחדשות עירונית וחיזוק מבנים בגוש דן.

3. הנתבעים והתובעים שכנגד (להלן: "הדיירים") הינם בעלי דירות בבניינים.

4. במסגרת התביעה העיקרית עתרו היזמיות לסעד הצהרתי המורה כי הודעת ביטול ההסכם שנשלחה על ידי חלק מהדיירים ביום 13.7.2023 בטלה וחסרת תוקף משפטי, וכי ההסכם שריר וקיים. היזמיות עתרו לאכיפת ההסכם ולמתן צו עשה המורה לדיירים לשתף פעולה עם קידום הפרויקט, לרבות בדרך של התאמת התכנון למסגרות סטטוטוריות עדכניות כגון "חלופת שקד".

5. במסגרת **התביעה שכנגד** עתרו הדיירים להצהרה על בטלות ההסכם מעיקרו בשל אי-קיום תנאים מתלים, ולחלופין על ביטולו כדין נוכח הפרות יסודיות מצד היזמיות, הכוללות עיכובים ניכרים בלוחות הזמנים ושינויים מהותיים בתוכנית ההיתר המתוקנת שהוגשה בינואר 2023. לצד זאת, עתרו הדיירים למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזמיות ולפיצוי כספי בגין נזקים כלכליים ואובדן רווחים בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח.

6. אציין כי תחילת ההליכים המשפטיים בין הצדדים היתה בפני בורר קודם אליו הוגשו כתבי טענות, ובהמשך הועבר הסכסוך להכרעה בפני בחודש אוקטובר 2024. ההליכים בפועל בפניי החלו בחודש ינואר 2025. בין לבין פקע תוקפה של תמ"א 38 בתל אביב, ומטעם זה ומטעמים נוספים, החלטתי על הגשת כתבי טענות מתוקנים.

7. הגשת כתבי הטענות המתוקנים נפרסה על פני רב שנת 2025 עקב בקשות דחייה חוזרות של הצדדים, ובסופו של יום, סמוך לאחר השלמת הגשת כתבי הטענות המתוקנים, התקיימו דיוני הוכחות במהלך חודש פברואר 2026, במסגרתם נשמעו עדויותיהם של עדי הצדדים.

8. בהתאם להחלטה דיונית מיום 22.2.2026, פוצל הדיון כך שבשלב הראשון תוכרע שאלת תוקף הודעת הביטול ושאלת האכיפה. ככל שהקביעה תוליד עילת תביעה כספית, יתאפשר לצדדים לתקן את כתבי טענותיהם בנושאי העילות הכספיות ולהשלים את הבירור הראייתי בנוגע לנזקים הכספיים הנטענים. הפרדה זו נועדה בעיקרה למנוע דיונים בשאלות של גובה נזקים ופיצויים, שייתכן שאין צורך בבירורן.

9. כבר עתה אציין כי החלטתי לדחות את תביעת היזמיות להכריז על אכיפת ההסכם, קבעתי כי ההסכם בטל עקב אי התקיימות תנאי מתלה, ובהתאם דחיתי את תביעת הדיירים (התביעה שכנגד) לפיצוי בגין העיכובים שנגרמו.

להלן יפורטו הדברים.

ב. רקע ההליך, הצדדים והמסגרת החוזית

הרקע העובדתי

10. הנכס מושא הליך זה מורכב משני בנייני מגורים ותיקים הבנויים על חלקת מקרקעין אחת כאמור לעיל. שני הבניינים רשומים כבית משותף אחד וכוללים בסך הכל 28 דירות (14 דירות בכל בניין), כאשר כל בניין מתנשא לגובה של שלוש קומות מעל קומת קרקע.

11. ההסכם נחתם על ידי היזמיות ועל ידי בעלי הזכויות בחלק מהדירות בבניינים.

12. הצדדים חלוקים בשאלת מועד חתימת ההסכם - לטענת היזמיות ההסכם נחתם ביום 20.8.2017, בעוד שלטענת הדיירים הוא נחתם קודם לכן, במסגרת כנסי החתמות בעלי דירות בימים 4.7.2017 ו-4.8.2017.

החשיבות שמצאו הצדדים לעסוק בשאלת מועד השתכללות ההסכם, נובעת מטענת הדיירים בעניין התנאי הקבוע בסעיף 10.5 להסכם, הקובע כי יש להגיש את בקשת ההיתר בתוך 6 חודשים מהתקיימות התנאי המתלה הראשון.

אקדים את המאוחר ואציין כי נוכח הכרעתי להלן אין צורך להכריע במחלוקת עובדתית זו, כפי שיפורט בהמשך.

13. לאחר חתימת ההסכם, החלו היזמיות בקידום הליכי התכנון והרישוי, ובהמשך גם נרשמו הערות אזהרה בדבר ההסכם לטובתן.

14. ביום 7.12.2017 הודיעו היזמיות כי הן מוותרות על התקיימותו של התנאי המתלה הראשון שעניינו חתימת 80% מבעלי הדירות בבניינים (נספח 5 לכתב ההגנה).

15. ביום 4.7.2018 הוגשו בקשות היתר לגבי כל אחד מהבניינים (נספח 4 לכתב ההגנה).

יצוין כי היזמיות טוענות כי כבר ביום 20.2.2018 הוגשה בקשה ראשונה וכי הגשת הבקשה ביום 4.7.2018 נעשתה לאחר שהרשויות דרשו לפצל את הבקשה לשתי בקשות נפרדות, אחת לכל בניין. הדברים נטענו על ידי מר אסי בר (סעיף 41 לתצהיר, עמ' 50-51 לפרוטוקול הדיון מיום 5.2.2026) אך לא גובו בראיות חיצוניות. המסמכים שצורפו לכתבי הטענות מתוך אתר העיריה מפרטים הליכים החל מיולי 2018.

כפי שיפורט להלן, נוכח החלטותיי להלן, גם מחלוקת עובדתית זו אינה צריכה הכרעה.

16. בין לבין נשלחו ליזמיות מכתבים מצידם של מספר בעלי דירות בבניינים:

(א) ביום 5.11.2017 נשלח אל הנתבעות מכתבו של עו"ד קוטלר מטעמם של אריאל מרים, בסלי אליהו ושרה, ובסלי אליהו וסורין, במסגרתו התנגדו בעלי דירות אלה לביצוע קידוחי ניסיון וטענו להסגת גבול (נספח 6 לכתב התביעה).

(ב) ביום 15.5.2018 נשלח אל ב"כ הדיירים החתומים על ההסכם - עו"ד מסילתי - מכתבה של עו"ד נירית פנחס-רובין, מטעמם של אריאל מרים, מטיאס הנריאטה והלל אליעזר, במסגרתו הועלו טענות בנוגע לתכנון שגיבשו היזמיות (נספח 8 לכתב התביעה).

היזמיות השיבו למכתבים אלה (נספחים 7 ו-9 לכתב התביעה).

17. במאמר מוסגר יצויין כי מדובר בבעלי דירות שלא חתמו על ההסכם.
18. היזמיות טוענות כי המכתבים האמורים מהווים "התנגדויות" כמשמעותו של מונח זה בסעי' 10.6 להסכם, המחייב את הקפאת מרוץ הזמנים להוצאת ההיתר. איני מקבל טענה זו, כפי שיפורט בהמשך.
19. הסתייגויות בנוגע לתכנון הועלו גם בפגישה שהתקיימה ביום **19.7.2018** בין היזמיות לבין מספר בעלי דירות (נספח 11 לכתב התביעה).
20. ביום **24.6.2020** הוגש לוועדה המקומית לתו"ב תל אביב מכתב התנגדות לבקשת ההיתר, אשר הוגשה על ידי מספר בעלי דירות שלא חתמו על ההסכם - אבהר אייל, אריאל מרים, הלל אליעזר, בסלי אליהו ושלמה דביר (להלן: "**המתנגדים**") (נספח 13 לכתב התביעה).
21. ביום **16.6.2021** ועדת משנה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א (להלן: "**הוועדה המקומית**" או "**הוועדה**") דנה בבקשות ההיתרים ובהתנגדויות שהוגשו לה, וקבעה שלא ניתן לאשר את בקשות ההיתרים שהוגשו בשל ליקויים שונים.
22. ביום **20.7.2021** הגישו היזמיות ערר לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (להלן: "**ועדת הערר**") על ההחלטות האמורות (נספח 15 לכתב התביעה). ביום **23.5.2022** התקיים דיון בפני ועדת הערר וביום **31.5.2022** התקבלה החלטת ועדת הערר (נספח 16 לכתב התביעה, נספח 15 לכתב ההגנה).
- ועדת הערר קיבלה את עמדת הוועדה המקומית לפיה החלוטות המופנים לחצר שנוצרה אינם עומדים בהוראות תקנות התכנון והבנייה והורתה על הגשת תוכנית מתוקנת (עמ' 11). ועדת הערר סברה כי בתכניות שהוגשו נפלו ליקויים נוספים שיש לתקן במסגרת הגשת בקשה מתוקנת לאישור הועדה המקומית (עמ' 13 להחלטה).
23. ביום **7.7.2022** שלחו היזמיות לדיירים תוכנית מתוקנת (להלן: "**התוכנית המתוקנת**") הכוללת שינויים למול התכנית שאושרה בעבר על ידי הדיירים שחתמו על ההסכם.
24. ביום **21.7.2022** התקיימה פגישה בין היזמיות וחלק מבעלי הדירות, בה דנו בתוכנית המתוקנת ושינויים שהוכנסו, ובתאריכים **28.7.2022**, **4.8.2022** ו- **16.8.2022** נשלחו מכתבים מטעמן של היזמיות שגם בהם היתה התייחסות לשינויים שהוכנסו בתוכנית, כמו גם לסיבות בגין הליך קבלת ההיתר התעכב (נספחים 17א', 17ב' ו- 9 לכתב ההגנה).
25. ביום **18.8.2022** שלח עו"ד מסילתי ליזמיות מכתב בו הודיע להן כי מספר דיירים אינם מעוניינים לחתום על התוכנית המתוקנת שהוצגו וביקש "**שלא לחתום בשם הדיירים (גם לא בהתאם לייפוי הכוח התכנוני הקיים אצלכם) על כל תכנית שהיא**" [ההדגשה במקור - נ.ו.]. (נספח 11 לכתב ההגנה).

26. היוזמיות וחלק מבעלי הדירות קיימו ביום 13.9.2022 מפגש נוסף, כפי שעולה ממכתב היוזמיות נספח 12 לכתב ההגנה.
27. ביום 25.10.2022 הודיעו היוזמיות על כוונתן להמשיך בהליכי התכנון (נספח 12 לכתב ההגנה), וביום 7.1.2023 הגישו את התוכנית המתוקנת (נספח 7 לכתב ההגנה), תוך שהתוכניות נחתמות על ידי ב"כ היוזמיות (אחיו של בעלי היוזמית 2) מכוח ייפוי כוח שנמסר ליוזמיות, בניגוד לדרישת הדיירים שלא לעשות כן.
28. ביום 15.6.2023 נשלח אל היוזמיות מכתבו של עו"ד מסילתי (ב"כ הדיירים החתומים על ההסכם), אליו צורף מסמך בחתימת בעלי הזכויות ב- 8 מהדירות בבניינים אשר נתנו הסכמתם להתקשרות בפרוייקט, במסגרתו הודיעו על רצונם לבטל את ההתקשרות (נספח 18 לכתב ההגנה).
29. ביום 13.7.2023 הודיע עו"ד מסילתי ליוזמיות כי נוכח התארכות ההליכים, שינוי התוכניות והגשתן ללא אישור הנציגות, 22 מבעלי הדירות מודיעים על ביטול ההתקשרות (להלן: "הודעת הביטול") (נספח 6 לכתב ההגנה, נספח 20 לכתב התביעה).
30. היוזמיות דחו את הודעת הביטול ודרשו את הפעלת מנגנון הבוררות הקבוע בהסכם (נספחים 19-א-ב לכתב ההגנה).

טענות היוזמיות בתביעה העיקרית

31. היוזמיות טוענות כי הודעת הביטול ניתנה שלא כדין ובחוסר תום לב קיצוני, וכי יש להורות על אכיפת ההסכם. לשיטתן, הן עמדו בכל התחייבויותיהן וקידמו את הפרוייקט במקצועיות חרף חסמים תכנוניים והתנגדויות סדרתיות של חלק מהדיירים. היוזמיות מדגישות כי סעיף 10.6 להסכם קובע כי עיכובים הנובעים מהתנהלות הרשויות או מהליכים משפטיים/תכנוניים לא יימנו במניין הימים להוצאת ההיתר.
32. עוד טוענות היוזמיות כי סעיף 10.4 להסכם מאפשר להן לקדם את הפרוייקט תחת "תוכנית אחרת", הגדרה הכוללת לשיטתן גם את "חלופת שקד" או כל מסגרת חוקית עדכנית אחרת, וכי הדיירים מחויבים לשתף פעולה עם התאמות אלו. יוער כי טענה זו הועלתה לאור פקיעת תוקפה של תמ"א 38 בתל אביב.
33. היוזמיות עותרות להצהרה כי ההסכם שריר ותקף, למתן צו עשה המורה לדיירים לשתף פעולה, ולחייבם בהוצאות ההליך.

טענות הדיירים בהגנה ובתביעה שכנגד

34. הדיירים טוענים כי ההסכם בטל מעיקרו בשל אי-קיום תנאים מתלים או בוטל כדין בשל שורה של הפרות יסודיות. לטענתם, התנאי המתלה בסעיף 4.1 להסכם לא התקיים. כמו כן, נטען כי חלף המועד הסופי להוצאת היתר בנייה שנקבע לדצמבר 2019, וכי העיכובים נבעו מכך שהיזמיות נהגו "בגרירת רגליים".

35. בנוסף, הדיירים טוענים כי הגשת התוכנית המתוקנת בינואר 2023, הכוללת פגיעה קשה באור ובאוויר בדירות וצמצום מרפסות, מהווה הפרה יסודית של סעיף 10.8 להסכם, האוסר על הגשת תוכנית הכוללת שינויים מהותיים ללא הסכמת 75% מחברי הנציגות.

36. בצד העתירה להכיר בביטול ההסכם, הדיירים עותרים למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזמיות ולפיצוי כספי בגין אובדן דמי שכירות ראויים ופגיעה בשווי הנכס.

טענות הצדדים להרחבת חזית

37. יצוין כי במהלך ההוכחות ובסיכומים עלו טענות הדדיות בדבר הרחבת חזית אסורה. היזמיות טענו כי טענת הדיירים בדבר היות הנכס "בית מורכב" (המחייב רוב נפרד בכל בניין) לא נטענה במפורש בכתב ההגנה המקורי והיא מהווה הרחבת חזית. מנגד, הדיירים טענו כי טענת היזמיות לפיה השינויים בתוכנית אינם מהותיים או כי הם נכפו על ידי רשויות התכנון, עלתה לראשונה בשלב מאוחר.

לאחר ששקלתי את הטענות בעניין זה אני קובע כי המסגרת הדיונית תחומה לכתבי הטענות המתוקנים כפי שהוגשו. פרטים עובדתיים שהובאו בתצהירים ובחקירות, אשר נועדו לתמוך בעילות שנזכרו בכתבי הטענות (כגון פירוט אופי השינויים התכנוניים או פירוט סוגי העיכובים), ייחשבו כהשלמה ראייתית מותרת. עם זאת, טענות משפטיות או עובדתיות חדשות לחלוטין שאין להן עוגן מהותי בכתבי הטענות, לא תילקחנה בחשבון לצורך ההכרעה.

ג. תוקף ההסכם והתקיימות התנאים המתלים

38. השאלה הראשונה המונחת לפתחי היא האם ההסכם נכנס לתוקפו והאם הוא עומד בתוקפו כיום. במוקד מחלוקת זו עומדת שאלת התקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בסעיף 4 להסכם.

(1) התנאי המתלה הראשון

39. התנאי המתלה הראשון הקבוע בסעיף 4.1 להסכם קובע כי על היזמיות להחתים לפחות 80% מבעלי הזכויות בדירות על ההסכם, וזאת בתוך 90 ימים ממועד חתימתו על ידי החתומים עליו.

40. כאמור, היזמיות הודיעו כי הן מוותרות על התקיימותו של התנאי המתלה הראשון לאחר שהושגו חתימותיהם של 66% מבעלי הדירות בשני הבניינים יחדיו.
41. בין הצדדים נטושה מחלוקת בשאלה אם יש לראות בנכס "בית מורכב" כמשמעותו בחוק המקרקעין, וזאת בקשר לשאלת אופן חישוב הרב הדרוש לביצוע פרוייקט חיזוק כאמור – האם 66% מכל בניין בפני עצמו או 66% משני הבניינים יחדיו.
- הדיירים טוענים כי מאחר שכל בניין מתנהל באופן עצמאי, נדרש רוב של 66% בכל בניין בנפרד, אשר אין מחלוקת כי לא הושג בבניין 56. מנגד, היזמיות נסמכות על רישום שני הבניינים כ"בית משותף" אחד, וטוענות כי די ברוב של 66% בשני הבניינים גם יחד.
42. נוכח הכרעתי להלן, איני רואה צורך להכריע בשאלה כיצד יש לחשב את הרב של 66% מבעלי הדירות בשני הבניינים.
43. הטענה הנוגעת לרוב דרוש של 66%, נוגעת לעניינו של התנאי המתלה הרביעי (סעיף 4.4 להסכם), הן בפנייה למפקחת על הבתים המשותפים על מנת שתחייב את מי שלא חתם על ההסכם להצטרף לפרוייקט. טענה זו אינה קשורה בתנאי המתלה הראשון המדבר על רב של 80% מבעלי הדירות (וסעיף 4.1 אכן אינו מזכיר רב נדרש של 66%).
- זאת ועוד; המועד לבחינת קיום דרישת 66% מבעלי הדירות, הינו רק לאחר קבלת החלטת הועדה המקומית לתו"ב למתן היתר בתנאים (שרק לאחר קבלתה ניתן לפנות אל המפקחת בתביעה לאכוף על "הסרבנים" את הפרוייקט). עד שתתקבל החלטה זו, יכולה להשתנות מצבת בעלי הדירות שיחתמו על ההסכם, יכול לחול שינוי חקיקתי המשנה את הרב הנדרש, ועל כן גם אין כל תכלית לדון בשאלה זו במועד הנוכחי – הפרוייקט מצוי במרחק זמנים ניכר מהצורך בבחינת תנאי זה.
44. לסיום עניין זה אוסיף, כי הדיירים לא העלו טענות בעניין היעדר רב נדרש זה בזמן אמת, טרם הגשת בקשת ההיתר. בשתיקתם בעניין זה ובהתנהגותם בהמשך, נתנו הדיירים את הסכמתם לכך שהתקיים התנאי המתלה הראשון הדרוש לצורך הגשת בקשת היתר. לאחר שבקשת ההיתר הראשונה הוגשה על דעתם והסכמתם של הדיירים, כנדרש לפי ההסכם, לא ניתן עוד להעלות הסתייגויות שמשמעותן היא כי ההסכם פקע טרם הגשת הבקשה וכי לא היתה ליזמיות זכות להגיש אותה.

(2) התנאי המתלה השני

45. **התנאי המתלה השני** הקבוע בסעיף 4.2 קובע כי על היזמיות להציג היתר בנייה בתוך 24 חודשים מהתקיימות התנאי המתלה הראשון. אין מחלוקת כי הדבר לא קרה.
46. על פי לשונו של ההסכם, היה על היזמיות להציג היתר בנייה עד ליום 7.12.2019 - 24 חודשים לאחר שהודיעו כי הן מוותרות על התקיימותו של התנאי המתלה הראשון, ולכל היותר עד ליום 7.6.2020 -

ככל שהיו מודיעות לדיירים על מימוש זכותן להארכת התקופה להתקיימות התנאי המתלה השני בשישה חודשים נוספים, כפי שהוסכם בסעיף 10.6 רישא להסכם.

47. היוזמות מבקשות לחסות תחת הגנת סעיף 10.6 סיפא להסכם, הקובע כי **"עוכבים בקבלת היתר הנובעים מהגשת התנגדויות ו/או הליכים משפטיים אחרים ו/או הליכים בוועדה המחוזית לא יבואו במניין הימים"**.

48. לשיטתן של היוזמות העוכבים נבעו מנסיבות שונות שנכפו עליהן (סעיף 18 לסיכומי היוזמות):

- (א) פעולות בעלי הדירות שלא חתמו על ההסכם - "סרבנים" בלשון של היוזמות;
- (ב) עוכבים והתנגדויות באמצעות עורכי דין של חלק מבעלי הדירות;
- (ג) עוכבים והתנגדויות תכנוניות;
- (ד) מגפת הקורונה שגרמה להשבתה ועוכבים תכנוניים;
- (ה) החלטת ועדת הערר ואילוצים לשינוי בתוכנית המקורית שלא היו באים לעולם אלמלא התנגדויות של חלק מבעלי הדירות.

49. נטל ההוכחה והשכנוע בדבר התקיימות הנסיבות להפעלת הקפאת מניית הזמנים לקבלת ההיתר, מוטל במלואו על היוזמות, ועליהן להוכיח קשר סיבתי ישיר בין האירוע הנטען כמקפא את מירון הזמנים לבין העיכוב ב"נתיב הקריטי" של הפרויקט (ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים **השקעות ונכסים בע"מ** (22.7.2025)).

היוזמות אינן יכולות לפטור עצמן על ידי העלאת טענות כלליות, אלא נדרשות לפרט, אחת לאחת, מתי נוצר כל גורם מקפא, מתי הוא הוסר וכיצד ומדוע הוא מנע את היכולת לקדם את ההליך בכל אותה תקופת זמנים (ת"א 20321-04-20 ציון חסידים נכסים בע"מ נ' קחם חברה להשקעות בע"מ (18.4.2022); ת"א 70677-12-19 קמחי ואח' נ' שרבוט 38 יזום ובניה בתחום תמא 38 בע"מ (26.10.2024)).

מובן כי הגורמים המקפאים הרלבנטיים למניית הזמנים הינם אלה שלפי ההסכם יכולים להיות מוכרים ככאלה המצדיקים את הקפאת מניית הזמנים.

50. היוזמות לא עמדו בנטל זה.

51. את עיקר כובד משקלן של הטענות בעניין העוכבים מניחות היוזמות על "ההתנגדויות".

52. לטענת היוזמות, יש לנטרל 5 שנים ממניין הימים להשגת ההיתר בשל עיכובים והתנגדויות שהוגשו באמצעות עורכי דין אל היוזמים (התנגדויות לא פורמליות), וכן בעיכובים והתנגדויות תכנוניות שהוגשו לרשויות התכנון.

כך נטען בסעיף 64 לסיכומי היוזמות:

הנתבעים, אריאל מרים (נתבע 16), אייל ומירי אבהר (בעלים של תת חלקה 15), בסלי שרה (נתבעת 31), ושלמה דביר (נתבע 25) — פנו באמצעות עורכי דין מטעמם והביעו את התנגדותם לפרויקט, שלושה חודשים בלבד אחרי החתימה, ואחריה פנו שוב באמצעות עורכי דין והמשיכו בהתנגדותם לפרויקט, והמשיכו בהתנגדות לועדה המקומית. התנגדויות אלו הסתיימו בהחלטת ועדת הערר ביום 31.5.2022 חמש שנים לאחר ההתנגדות הראשונה בסופו של יום הנתבעים הלינו על העיכוב שנוצר וביססו את ביטול ההסכם על העיכוב. אלא שההסכם שהם עצמם חתמו עליו, שולל מהם בדיוק את הטענה הזאת.

53. כלומר, היוזמות טוענות כי מכתבי באי כוח הדיירים הסרבנים אל היוזמות (במישרין ליזמות או באמצעות ב"כ הדיירים החתומים – עו"ד מסילתלי), הינם גורם המקפיד את מניית המועדים להוצאת ההיתר. ועוד עולה מטענה זו כי מניית ההקפאה צריכה להתבצע ברציפות החל ממשלוח אותם מכתבים ועד למועד קבלת החלטת ועדת הערר.

54. היוזמות מבקשות להסתמך בטענה זו על פסקי הדין שניתנו בעע"מ 116/22 **קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב** (27.2.2023) ובעע"מ 7381/15 ש. **דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד** (30.10.2016), שמלמדים לטענתן כי יש להגן על היזם "מפני עיכובים שאינם בשליטתו גם אם אין מדובר בהתנגדויות פורמליות" (סעיף 65 לסיכומי היוזמות).

לא מצאתי בפסקי דין אלו תימוכין לטענה זו של היוזמות - בפרשת **קבוצת מזרחי** דובר על חוסר השליטה על המועד בו ייקבע דיון בהתנגדות ועל המועד בו תינתן ההחלטה בהתנגדות. בפרשת **דורפברגר** לא נדונה הגנה על זכויות היזם כי אם הגנה על הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

55. למען הנוחות אביא את הגורמים שנקבעו בהסכם כגורמים מקפידים - **"עיכובים בקבלת היתר הנובעים מהגשת התנגדויות ו/או הליכים משפטיים אחרים ו/או הליכים בוועדה המחוזית לא יבואו במניין הימים"**

56. כידוע, חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: **"חוק התכנון והבנייה"** או **"החוק"**) קובע כי התנגדות היא מסמך המוגש לוועדה המקומית, לוועדה המחוזית או למועצה הארצית, לפי העניין (סעיף 103 לחוק). המדובר איפוא במונח מוגדר ומוכר.

57. על כן, אני קובע כי ניסיונות עיכוב של בעלי דירות בדמות מכתבים שנשלחו ליזמות, אינם בגדר "התנגדות" ואינם באים בגדרו של סעיף 10.6 להסכם.

58. אוסיף כי בכל פרוייקט תמ"א 38 - לרבות זה שבפנינו - יש מבעלי הדירות מי שמסרב להתקשר בהסכם עם היזם (וגם בעניינו היזם לקח בחשבון אפשרות זו - וראה התנאי המתלה הראשון והרביעי בהסכם, העוסקים במצב בו לא כל בעלי כל הדירות יחתמו על ההסכם), וברור כי קיים פוטנציאל לפעולות מעכבות של אותם מתנגדים לפרוייקט בכל דרך שיוכלו (ובוודאי שמשלוח מכתב עו"ד מטעמם ליזמים הינו הפשוט שבין פעולות אלה), וכי על יזם לכלכל צעדיו נוכח הצפוי.

מכאן עולה כי לו היתה טענת היזמים נכונה, וכל מכתב או פעולת התנגדות מינימלית אחרת (שאינה התנגדות בהליך רישוי פורמלי), היתה מקפיאה את מרוץ הזמנים להוצאת היתר הבניה, הרי שתקופה זו לא היתה מסתיימת אלא רק בקבלת ההיתר או סירובו הסופי, ומגבלת הזמן שבהסכם להוצאת היתר הבניה היתה מאבדת את כל הרציונל להצבתה.

59. לאור האמור אני דוחה את טענת היזמים כי יש למנות את תקופת "ההתנגדות" המקפיאה את מניית הזמנים להוצאת ההיתר, החל ממועד ממשלוח מכתבי באי כוח הסרבנים.

60. לפי טענת הדיירים יש להקפיא את מניית המועדים לפי סעי' 10.6 החל מיום 24.1.2021, עת הוגשה תוכנית היתר שהועלתה חצי שנה אחר כך לדיון בוועדה המקומית ביום 16.6.21 (שבמהלך דיון זה נערך גם הדיון בהתנגדויות), ועד להכרעת ועדת הערר - 16 חודשים סה"כ (סעיף 42.2 לסיכומי הדיירים).

מבלי לקבוע מסמרות בדבר, אעיר עוד כי ניתן היה דווקא לקבוע את מועד הדיון בוועדה המקומית בהתנגדויות הפורמליות שהוגשו כמועד תחילת ההקפאה. ואולם גרסת הדיירים דווקא מיטיבה עם היזמים למול מועד זה, וממילא התוצאה הפרקטית לא תשתנה.

לפיכך, אני קובע כי מועד תחילת ההקפאה הינו יום 24.1.21.

61. גם הטענה שהחלטת ועדת הערר דרשה שינויים בתוכנית "ושינויים אלה כלל לא היו באים לעולם אלמלא התנגדות חלק מבעלי הדירות", אינה יכולה לסייע ליזמים, ואף מוטב היה שלא היתה מועלית כלל.

62. אחת החובות הבסיסיות המוטלות על היזמים, היא לבנות דירות חוקיות לבעליהן. אם הן תכננו דירות לא חוקיות, הרי שאין להן אלא להלן כנגד עצמן בלבד. העלאת הטענה כנגד חושף אי החוקיות, והאשמתו בחלוף המועדים עקב התנגדותו לדירות לא חוקיות, הינה אבסורדית ואין לקבלה בכל צורה.

63. עוד נזכיר כי ההתנגדות (המוצדקת!) גם לא פגעה ביזמים מבחינת מניית המועדים להוצאת היתר הבניה, שכן במהלך תקופת בירור ההתנגדות וההכרעה של רשויות התכנון, מוקפא מרוץ הזמן לקבלת ההיתר.

64. היזמיות טענו גם להקפאת מניית מועד קבלת ההיתר בשל השפעה של מגפת הקורונה על הליכי התכנון – כך נטען. איני יכול לקבל טענה זו.
65. ראשית, מגפת הקורונה אינה נכללת בעילות הקפאת המועדים הקבועות בסעיף 10.6 להסכם.
66. שנית, היזמיות גם לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהן להוכיח את נתוני תקופת ההקפאה הנטענת - באיזה מועדים פעילות העיריה הושבתה או צומצמה וכיצד בדיוק הדבר השפיע על המועדים הספציפיים לקבלת היתר הבניה לפרוייקט. לא למותר להזכיר עוד, שלפי עדותו של אסי בר ומוצג נ/5 גם במהלך תקופת הקורונה היזמיות המשיכו לפעול, עובדה הסותרת כשלעצמה את הטענה שכל משך מגפת הקורונה - שנתיים לטענתו של אסי בר - לא ניתן היה לפעול לקידום התוכנית (עמ' 57 לפרוטוקול הדיון מיום 5.2.2026).

סעיף 10.6 – סיכום ביניים

67. אסכם איפוא להלן את המועדים הרלבנטיים למניית תקופת ההקפאה.
68. ביום 7.12.2017 הודיעו היזמיות כי התנאי המתלה הראשון התקיים, כך שעד להודעת הביטול שנמסרה ביום 13.7.2023 חלפו כ- 67 חודשים.
69. מתוך תקופה זו תקופת ההקפאה הינה בת 16 חודשים (החל מיום 24.1.21 ועד ליום 31.5.22).
70. עולה, כי גם לאחר הפחתת 16 החודשים בהם העיכוב נבע מההתנגדות וההליכים בפני הוועדה המקומית ובפני ועדת הערר, עדיין מדובר בחריגה משמעותית מהמועדים שנקצבו לקבלת היתר.
71. לסיום סיכום ביניים זה, לא למותר לציין עוד, כי בשלב הרישוי בו ניתנה הודעת הביטול, צפויים היו לחלוף עוד חודשים רבים טרם קבלת ההיתר (אם כלל היתה מוגשת תכנית מוסכמת, ואם כלל היתה מאושרת), שהרי עם הגשת התוכנית המתוקנת יחל מחדש בוועדה המקומית הליך בחינת בקשת ההיתר המתוקנת.

הודעת ביטול נדרשת לאחר אי התקיימות התנאי המתלה

72. לעיל הראינו כי התנאי המתלה השני שנקבע בהסכם לא התקיים במועד שנקבע לקיומו. לכאורה די היה בכך כדי להביא לבטלות ההסכם.
73. אלא שסעיף 4.6 להסכם קובע כי "מוסכם כי היה ואיזה מן התנאים שלעיל לא יתקיים עד למועד הנקוב בתנאי הרלבנטי להתקיימותו, יהיה כל צד זכאי להודיע לצד השני בהודעה בכתב על ביטול ההסכם, לאחר מתן התראה בת 30 ימים מהיום האחרון לקיום התנאי המתלה".

74. התוצאה הינה שבהסכם נקבע שגם אם לא התקיים התנאי המתלה במועדו, הרי שנדרשת הודעת ביטול כדי להביא לבטלות ההסכם עקב כך.
75. אין מחלוקת כי הודעה על ביטול ההסכם מטעם מי מהדיירים, נשלחה לראשונה רק בחודש יוני 2023.
76. משעה שסעיף 4.7 קובע את הצורך להודיע על ביטול ההסכם, בחירה שלא להודיע על ביטולו כמוה כהסכמה להארכת המועדים להתקיימות התנאי בדרך של התנהגות (ת"א 15754-03-23 **מיכל גרונדלנד נ' אשדן בבבלי על הפארק בע"מ** (10.8.2023), ת"א 15869-06-20 **רוברט ביליה נכסים ובנין בע"מ נ' יהודית קריתי מטלון**, (25.10.2021)).
77. גם התנהגות הדיירים לאחר קבלת התוכנית המתוקנת (שהוכנה לאחר החלטת ועדת הערר), מלמדת על הסכמתם להארכת המועד להוצאת היתר בנייה.
78. כך, עו"ד מסילתי לא הודיע ליזמיות ביום 18.8.2022 כי הדיירים מבקשים לממש את זכותם לבטל את ההסכם, אלא כי הדיירים **"הודיעו על אי רצון לחתום בשלב זה על התוכניות האחרונות שהוצגו בפניהם"**. האמירה כי הסירוב הוא **"בשלב זה"**, בצירוף הבקשה בשולי המכתב לקיים פגישה, מלמדות כי הדיירים עדיין שקלו באותו שלב להוציא את הפרוייקט אל הפועל וממילא הסכימו להארכת המועד להוצאת היתר בנייה.
79. ואולם, הסכמה בדרך של התנהגות להארכת המועד, אין משמעה ויתור סופי ומוחלט על זכות הביטול ו/או הארכת התקופה להוצאת היתר בניה עד אינסוף. אם הוארכה התקופה בהתנהגות מבלי לקבוע מועד קונקרטי חדש, המשמעות הינה כי התקופה מוארכת ב"זמן סביר" לפי סעיף 29 לחוק החוזים, ואין בכך משום שיהוי ו/או יצירת מניעות.
- מסקנה זו מתחזקת גם לאור סעיף 36.5 להסכם הקובע כי שיהוי במימוש זכויות לא יחשב כוויתור עליהן.
80. במקרה כזה, רשאים הדיירים להודיע על סיום ההארכה בחלוף **"הזמן הסביר"**, כל עוד לא התקיים התנאי המתלה [ה"פ 26634-11-15 **בורשטיין נ' אזורים בנין (1965) בע"מ** (15.11.2017), ת"א 15754-03-23 **מיכל גרונדלנד נ' אשדן בבבלי על הפארק בע"מ**, (10.8.2023)].
- נפגע רשאי **"להחיות"** את זכותו לביטול הסכם על ידי מתן ארכה (ע"א 7862/11 **חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ נ' איתמר מרקור** 01.10.2013); ע"א 512/08, **שופרסל בע"מ נ' מוחמד עבד אלקאדר ושות' בע"מ** (16.5.2011); ע"א 6907/16 **אקרמן נ' כפיר קבלנות בניין בע"מ** (20.12.2017); ה"פ (מחוזי מרכז) 23348-04-16 **נאות חן הגורן בע"מ נ' אילן לביא ו-29 אחרים** (18.6.2018)).

81. השאלה שיש להכריע בה איפוא, היא מהו משך "הזמן הסביר" שהדיירים האריכו בו את המועד האחרון לקיום התנאי המתלה השני.

82. בעיני תקופת הארכה זו הגיעה לסיומה בנסיבות שנוצרו - הזמן הרב שחלף ממועד חתימת ההסכם והמועד בו היה על היזמיות לקבל היתר בניה; התוכנית המתוקנת כלל אינה מקובלת על הדיירים; התכנית נדרשת להגשה מחודשת לבחינת הועדה המקומית (כך שהשלמת תהליך הרישוי אינו עניין של שבועות ספורים אלא של חודשים שאינם ספורים, והוא אף אינו ודאי) - כל אלה במצטבר, מגבשות לטעמי אפשרות לנקודת סיום להארכת תוקף של התנאי המתלה השני, כך שבנקודת זמן זו מתגבשת לדיירים זכות להפעלה מחודשת של זכות הביטול עקב אי התקיימות התנאי המתלה השני.

83. למעלה מן הצורך ומבלי שאקבע מסמרות, לא למותר להזכיר גם את טיעוני הדיירים כנגד הפעולה החד צדדית מצד היזמיות, של חתימת התכנית המתוקנת באמצעות ייפוי הכח הבלתי חוזר והגשתה לוועדה המקומית, על אף שהיה ידוע להן כי התכנית אינה מוסכמת והיזמיות אף הוזהרו שלא לעשות שימוש בייפוי הכח. בפעולה זו היה כדי לתרום באופן שאינו בלתי מוצדק, להתגבשות רצון הדיירים לסיים את הארכת הזמן שנתנו ואת התגבשות זכותם לכך.

13.7.2023 מיום הביטול מיום (3) תוקף הודעת הביטול

84. הודעת הביטול במסגרת מכתב הביטול מיום 13.7.2023 ניתנה לאחר הודעת כוונה מוקדמת ביום 15.6.2023, והיא נסמכת על רוב של למעלה מ-75% מהדיירים שחתמו על ההסכם, כנדרש בסעיף 4.6 להסכם.

85. טענות היזמיות בעניין שיעור החותמים על מכתב הביטול נטענו בעלמא, מבלי לפרט אפילו איזה מהחתימות כפולה לטענתן. לעומתן, עו"ד מסילתי הצהיר במכתב הביטול ש-78.6% מהדיירים חתמו ואף את מספר הדיירים בכל אחד מהבניינים.

86. הדיירים מימשו את זכותם לבטל את ההסכם כאשר הודיעו במכתבו של עו"ד מסילתי מיום 15.6.2023 על ביטול ההסכם בשל "אי התקדמות העבודות" (נספח 18 לכתב ההגנה), הודעה עליה חזרו במכתב מיום 13.7.2023 (נספח 6 לכתב ההגנה) בו הסבירו כי הביטול מבוקש בשל "התארכות ההליכים, סחבת ועיכובים שמקורם ביזם" שהובילו לכך ש"נכון לכתיבת שורות אלה אין היתר בניה", כמו גם בשל אי האמון והסתרת מידע מהם.

87. לאחר מכתב זה לא ניתן עוד לטעון להסכמה בשתיקה או בהתנהגות, להארכת המועד לקיומו של התנאי המתלה השני.

88. עוד אציין, בהתאם להלכה בעניין זה, כי גם לו היה ספק פגם בהודעת הביטול, הרי שעצם הגשת התובענה להצהיר על בטלות ההסכם מרפאת ספק פגם זה. וראה לעניין זה למשל ע"א 2705/23, עזבון המנוח האני תאופיק יונס נ. רשות מקרקעי ישראל (1.12.2025), ע"א 81/89, זאב גולן נ' מדינת ישראל (20.6.1991), ע"א 3172/15 עופרה שלו נ' תמרה זיגר (15.6.2017).

89. בכך בוטל ההסכם לאחר שהתנאי המתלה השני לא התקיים.

90. עוד אציין כי לא מצאתי ממש גם ביתר הטענות ההדדיות לעניין חוסר תום לב. בעיני התנהגות שני הצדדים עד לאותו מועד דווקא העידו על רצון כן לאפשר את הוצאת הפרוייקט לפועל.

הדיירים מצידם איפשרו ליזמיות להוציא את היתר הבניה במשך תקופה ארוכה. גם לאחר דחיית תכנית ההיתר סופית בוועדת הערר, עדיין בדקו הדיירים אפשרות להמשיך את הפרוייקט, דהיינו, להאריך את המועד לקיום התנאי המתלה השני, אך לבסוף החליטו לסיים את ההסכם, כפי זכותם כאמור לעיל. גם היזמיות לא חטאו בחוסר תם לב דווקא, עת שניסו כמיטב יכולתן לקבל היתר בניה במשך זמן ניכר, ואף היו נכונות להמשיך במאמצים אלה ולנסות להגיע להסכמות עם הדיירים ולהציע להן הצעות עיסקיות שונות כדי לקבל הסכמתם להמשיך בפרוייקט, אך מיטב יכולתן לא הובילה לקבלת היתר הבניה למשך תקופה ארוכה מאד, ואין ברצונם הטוב כדי לחייב את הדיירים להסכים להצעותיהם העיסקיות.

91. בשולי הדברים לעניין זה, אתייחס לטענת היזמיות בסעיפים 66-67 לסיכומים ובסעיף 25 לסיכומי התשובה, שם טענו כי זכות הביטול לא קמה לאור לשונו של סעיף 10.7 להסכם.

בעניין זה מערבבות היזמיות מין בשאינו מינו - סעיף 10.7 דן במקרה בו היזם לא עמד במועד הקבוע לסעיף 10.5 להגשת בקשת ההיתר. הוא אינו רלוונטי לביטול ובטלות בשל אי התקיימות תנאי מתלה לקבלת היתר הבניה.

92. עוד אוסיף נוכח ההכרעה בדבר בטלותו של ההסכם, אין צורך לדון בשאלה אם "חלופת שקד" רלוונטית, אם לאו. משקמה לדיירים זכות ביטול והם מימשו אותה, אין עוד חשיבות לשאלה התיאורטית האם נוסח החוזה מתיר התבססות על חלופת שקד; האם ניתן יהיה להוציא לפועל בעתיד את הפרוייקט מכוח חלופת שקד, ואם כן - באילו לוחות זמנים ניתן יהיה להוציא היתר בניה על בסיס אפשרות זו.

93. לסיום, נוכח הקביעה כי תוקף ההסכם פקע בשל אי התקיימות תנאי המתלה, גם לא נדרשת הכרעה במחלוקת סביב שאלת חובת הדיירים להסכים לתכנית המתקנת. למעלה מהצורך נעיר רק בעניין זה, כי בדיון בפני ועדת הערר, אמר בא כוחן של היזמיות כי "אנחנו מודעים לכך שאנחנו נצטרך את הבקשה המתוקנת בכל מקרה להביא להסכמת הדיירים ולשמור על הרוב שיסכים" (עמ' 4 שורות

22-23 לפרוטוקול הדיון בפני ועדת הערר - נספח 16 לכתב התביעה וכן נספח 15 לכתב ההגנה).

ד. מחיקת הערות האזהרה

94. נוכח המסקנה כי הודעת הביטול ניתנה כדין וההסכם בטל, פקע הבסיס המשפטי להותרת הערות האזהרה הרשומות לטובת היזמיות, ויש על כן למחקן.

ה. היעדר זכות הנתבעים לפיצוי

95. בסעיף 4.9 להסכם, נקבע כי מקום בו ההסכם בטל בשל אי התקיימות תנאי מתלה, הצדדים לא יהיו זכאים לפיצוי כלשהו בשל כך:

מוסכם כי היום לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי בעד פעולותיו עד לבטלות ההסכם עקב אי התקיימות התנאים המהלים והיום לא יהיה זכאי לדרוש מאת הבעלים השבת כספים כלשהם, לרבות כספים ששולמו עד אותו מועד על ידי היום לאנשי המקצוע מטעם הבעלים. כן מוסכם כי גם הבעלים לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצוי או סכום כלשהו מהיום בגין בטלות ההסכם עקב אי התקיימות התנאים המתלים.

96. גם בסעיף 41 לכתב התביעה שכנגד המתוקן, הבהירו הנתבעים כי התביעה להפרת הסכם ע"י היזמיות הינה טענה חלופית לטענה הראשית של בטלות עקב אי התקיימות תנאי מתלה.

97. לפיכך, נוכח קביעתי כי ההסכם בטל מדעיקרא בשל אי התקיימות התנאי המתלה, אין מקום לדון בטענת הדיירים החלופית בדבר הפרת ההסכם על ידי היזמיות, וממילא אין לפסוק לדיירים פיצוי בגין הפרה נטענת זו.

ו. פסיקת הוצאות ההליך ושכר טרחה

98. נוכח דחיית תביעת היזמיות וקבלת החלק ההצהרתי של התביעה שכנגד, היזמיות תישאנה, ביחד ולחוד, בהוצאות הדיירים ובשכר טרחת עורכי דינם, כפי האמור להלן.

99. לאחר שבחנתי את היקף ההתדיינות, מספר ישיבות ההוכחות והמשאבים שהושקעו, אני מחייב את היזמיות לשלם לדיירים סך של 60,000 ₪ בצירוף מע"מ (סה"כ 70,800 ₪ כולל מע"מ), השתתפות בגין שכר טרחת עורכי הדין של הדיירים בגין כלל הליך הבוררות (לרבות הליך הבוררות בפני הבורר הקודם).

100. בנוסף אני קובע כי בגין חלקם של הדיירים בעלויות הבוררות, תשלמנה היזמיות לדיירים, סך כולל של 118,000 ₪ כולל מע"מ.

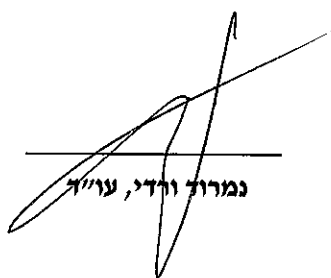
101. אציין כי לא ראיתי להטיל על היזמיות את ההוצאות הנוגעות לשכ"ט השמאית.

ז. סיכום

102. לסיכום כל האמור לעיל הנני קובע כי הסכם תמ"א 38 שנחתם בין הצדדים בטל, וכי יש לבטל את הערות האזהרה שנרשמו לזכות היזמיות על זכויות התובעים שכנגד בגין הסכם זה בחלקה 9 בגוש 7241.

103. היזמיות תשלמנה לדיירים החזר הוצאות ושכ"ט עו"ד הדיירים בסך מצטבר של 188,800 ₪ כולל מע"מ. הסכומים האמורים ישולמו בתוך 30 ימים, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, 7 בספטמבר 2026, בהיעדר הצדדים.


נמרוד ורדי, עו"ד