



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ

1

מספר בקשה: 1

לפני כבוד השופט אמיר לוקשינסקי-גל

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
באמצעות ב"כ עוה"ד אורי פרימו וליאת אלפז

מבקשת

נגד

מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ
באמצעות ב"כ עוה"ד ליאור דגן ודוד צנעני

משיבה

2

החלטה

3

4 לפניי בקשה למתן צו עשה זמני שיורה למשיבה למסור למבקשת את החזקה באתר עבודות
5 בפרויקט בניה ברחוב המעפילים 5 ברעננה; ולמתן צווי מניעה שיאסרו על המשיבה להיכנס לאתר
6 או להפריע בכל דרך למבקשת או לכל גורם מטעמה להיכנס לאתר ולהשלים את הפרויקט, וכן
7 שיאסרו עליה לשנות את מצבו של האתר ובכלל זאת להוציא ממנו ציוד, חומרים ומתקנים המצויים
8 בו.

9

רקע

11 1. המבקשת היא חברת נדל"ן ציבורית, הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית. המשיבה הינה
12 חברה פרטית המשמשת כקבלן מבצע בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

13

14 2. הצדדים התקשרו בחוזה לביצוע עבודות קבלניות. החוזה כלל מספר הוראות אשר לפיהן
15 המשיבה מוותרת על זכות העיכבון, וכן מתחייבת שלא לעכב את ביצוע העבודה על ידה או על
16 ידי אחרים כגון קבלן חלופי במקרה של סילוק יד, לרבות אם יש לה טענות כלשהן כלפי
17 המבקשת (ראו למשל סעיפים 11.38.7, 11.40.7, 11.40.7 ו- 22.2.2.2 להסכם). בנוסף,
18 ההסכם כלל סעיף השולל את זכות העיכבון שלפיו "לקבלן לא תהיה זכות עיכבון על המקרקעין
19 ו/או כל על נכס אחר..." (סעיף 22.5.1 להסכם). עם זאת, בסעיף המשנה העוקב (סעיף 22.5.2
20 להסכם) נכתב כי "מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל" לא תהיה לקבלן כל זכות עיכבון על





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982)
בע"מ

1 העבודות, החומרים, הציוד וכן על העבודות שיבנה בהתאם להוראות החוזה "ובלבד שתמורתם
2 שולמה בפועל על ידי המזמין".

3
4 לוז המחלוקת בין הצדדים, כפי שנראה מיד, הינו האם חרף שלל הסעיפים השוללים זכות
5 עיכבון, יש בסיפא של סעיף משנה 22.5.2 להסכם, המילים "ובלבד שתמורתם לא שולמה בפועל
6 על ידי המזמין", כדי להקים לקבלן בכל זאת זכות עיכבון על הפרויקט בנסיבות שבהן הוא
7 סבור שלא שולמה לו התמורה המגיעה לו.

8
9 3. ההסכם המקורי בין הצדדים נחתם ביום 26.10.2021 ביחס לפרויקט של המבקשת ברחוב
10 הגדוד העברי 16-18 ברעננה. ההסכם כלל אופציה למבקשת להתקשר עם המשיבה בהסכמים
11 בנוסח זהה ביחס לפרויקטים אחרים של המבקשת. בהתאם לכך מומשו אופציות לבניית
12 פרויקטים ברחוב הגדוד העברי 20-22 והגדוד העברי 12-14 (להלן: "הפרויקטים בגזוז
13 העברי").

14
15
16 4. ביום 21.7.2024 מומשה האופציה גם לבניית הפרויקט נושא הבקשה (להלן: "פרויקט
17 המעפילים") תמורת 36 מיליון ₪. מדובר בפרויקט הריסה ובניה לפי תמ"א 38/2. בפרויקט
18 מתוכננת הקמת 39 דירות בשני בנייני מגורים, מתוכן 12 דירות לבעלי הקרקע אשר פונו זמנית
19 מדירותיהם לצורך הקמת הפרויקט, והשאר דירות למכירה בשוק החופשי אשר מתוכן נמכרו
20 עד כה 20 דירות לרוכשים חדשים.

21
22 הפרויקט החל ביום 7.1.2025, עד כה כ- 80% ממנו בוצע, ומסירת הדירות מתוכננת לחודש מרץ
23 2027.

24
25
26 5. בין הצדדים התגלעו מחלוקות שונות שעניינן טענות המבקשת לאיחורים של המשיבה בלוחות
27 הזמנים, דרישת תשלומים שטרם הגיע זמנם, התנהלות כוחנית ועוד; ומנגד טענות המשיבה
28 לעיכוב בתשלומים, ניכוי כספים שלא כדין, ויצירת מחנק תזרימי שנועד להפעלת לחץ להשגת
29 הפחתות בסכומים המשולמים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982)
בע"מ

1 תחילה פעלו הצדדים בניסיונות להסדרת המחלוקות באופן מוסכם.

2
3 ביום 26.5.2026 נערכה פגישה שבסיומה נערך סיכום אשר קבע לוחות זמנים להשלמת שני
4 פרויקטים בגדוד העברי ופרויקט המעפילים; את סכום החשבון הסופי לשני הפרויקטים בגדוד
5 העברי בסך 3 מיליון ₪ שמחציתו שולמה (למשיבה טענות שהסכום חולק שלא כדין בין
6 הפרויקטים) ואשר תשלום מחציתו הנוספת הותנה בתנאים שונים; והסכמה כי המשיבה
7 תעביר חשבון נתמך באסמכתאות לפרויקט המעפילים. בסיכום נקבע כי ככל שהמשיבה לא
8 תעמוד בהוראות ההסכם, המבקשת תוכל לחלט ערבויות, כאשר "הסנקציה תופעל לכל מתחם
9 בנפרד".

10
11 6. לטענת המבקשת המשיבה לא עמדה בלוחות הזמנים, ובהמשך לכך ביום 11.8.2026 נחתם
12 סיכום נוסף שעיקריו: אישור חשבונות חלקיים לחודש יולי 2026 בסך 1,548,812 ₪ בתוספת
13 מע"מ בפרויקט המעפילים, ובסך של 395,000 ₪ בתוספת מע"מ לפרויקט הגדוד העברי 12-14;
14 ומסירת ערבויות על ידי המשיבה בסך של 2 מיליון ₪ עבור ביצוע פרויקט המעפילים ובדק
15 לפרויקטים בגדוד העברי, אשר כנגד מסירתן המבקשת תשחרר ערבויות ביצוע שהעמידה
16 המשיבה לפרויקטים 16-18 ו- 20-22 בגדוד העברי.

17
18 דא עקא, למחרת היום המשיבה מסרה למבקשת כי אין באפשרותה להפקיד את הערבויות בסך
19 2 מיליון ₪ מבלי שהמבקשת תשחרר קודם לכן את ערבויות הביצוע בשני הפרויקטים האמורים
20 בגדוד העברי.

21
22 בהמשך לכך ביום 12.8.2026 הגיעו הצדדים לסיכום נוסף, והוא שהחשבונות לחודש יולי 2026
23 אשר אושרו בסיכום מיום 11.8.2026, יעוכבו וישמשו בטוחה עד לקבלת הערבויות בסך 2 מיליון
24 ₪.

25
26 7. בשלב זה החלה להתגלע מחלוקת נוספת לעניין ערבויות הבדק שהיה על המשיבה להפקיד עבור
27 הפרויקטים בגדוד העברי. המבקשת דרשה שהערבויות תהיינה גם לטובת בעלי הקרקע, ואילו
28 המשיבה הפנתה לנוסח ערבות הבדק בהסכם אשר הינו לטובת המבקשת בלבד. אע"פ כי לגבי
29 ערבות הביצוע לפרויקט המעפילים (בסך אשר לפי חישובי על פי נספח 19 לתשובה ועל פי סעיף
30 19.1 להסכם אמור היה לעמוד על כ- 970,000 ₪) לא הייתה מחלוקת בנוגע לנוסח, ועל פי
31 התכתובת שצורפה, המשיבה מסרה למבקשת כי הנוסח עבר לבדיקת הבנק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982)
בע"מ

8. הצדדים לא הגיעו להסכמות בנוגע לערבויות, וביום 1.9.2026 שלחה המשיבה באמצעות בא כוחה למבקשת מכתב דרישה תשלום של כ- 7 מיליון ₪ עבור כלל הפרויקטים.

בסיום המכתב נכתב כי למשיבה "אין יכולת להמשיך לממן את העבודות בפרויקטים בשל אי תשלום החובות" וכי בנסיבות אלה היא "תיאלץ לעכב את ביצוע העבודות עד לאחר תשלום החובות המגיעים לה".

9. לטענת המבקשת המשיבה מימשה את איומה והפסיקה את העבודות באתר למרות הוראות ההסכם האוסרות על המשיבה להפסיק, להאט או לעכב את ביצוע העבודות אף אם ישנן מחלוקות בין הצדדים. לכן ביום 8.9.2026 המבקשת שלחה למשיבה מכתב התראה לסילוק ידה מאתרי הפרויקטים.

במכתב דחתה המבקשת את דרישות התשלום של המבקשת, תוך התייחסות לכל אחד מהפרויקטים. בתמצית נטען כי התנאים לביצוע התשלום של מיליון ₪ בפרויקטים של הגדוד העברי 16-18 ו- 20-22 לפי הסיכום מיום 11.8.2026 לא קוימו על ידי המשיבה; כי החשבון הסופי ביחס לפרויקט הגדוד העברי 12-14 מנופח וכי המשיבה לא עומדת בתנאים החוזיים להגשתו; וכי תשלומי יולי 2026 שאושרו מעוכבים על פי הסיכום מיום 11.8.2026 עד להפקדת הערבויות, ואלו לא הופקדו.

המשיבה נדרשה במכתב לתקן את ההפרות מיידית, שאם לא כן המבקשת תנקוט בסעדים העומדים לזכותה, לרבות סילוק ידה של המשיבה מהפרויקטים, הכנסת קבלנים חלופיים על חשבון המשיבה ומימוש בטוחות.

10. הצדדים ביצעו ניסיון נוסף להגיע להסדר מוסכם, וביום 16.9.2026 קיימו פגישה למטרה זו. לטענת המבקשת, בפגישה הצדדים הגיעו להסכמות עקרוניות בין היתר בנוגע לחזרה מיידית של המשיבה לעבודה במלוא הקצב והעמדת הערבויות בסך 2 מיליון ₪. הצדדים ניסו לעגן את ההסכמות בכתובים. אולם הניסיון לא צלח.

11. למחרת יום הכיפורים בתאריך 22.9.2026 שלחה המשיבה למבקשת מכתב ובו דרשה תשלום של כ- 8.5 מיליון ₪ עבור כלל הפרויקטים בתוך 48 שעות. המשיבה ציינה כי ככל שהחובות לא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982)
בע"מ

1 ייפרעו במלואם אזי "מרשתי מודיעה לכם בזאת על הפעלת זכות העיכבון בפרויקט
2 המעפילים, בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1984, וכן בהתאם להוראות
3 ההסכם".

4
5 בו ביום שלחה המבקשת מכתב תשובה ובו הודעה על סילוק ידה המיידי של המשיבה מכל
6 אתרי הפרויקטים, כולל מפרויקט המעפילים בשל הפרות ההסכם אשר לא תוקנו לאחר
7 הפגישה מיום 16.9.2026. המבקשת ציינה כי היא תיכנס מיידית לאתרים על מנת לתפוס בהם
8 חזקה בלעדית ומינוי קבלן חלופי. המבקשת שללה את הטענה לקיומה של זכות העיכבון
9 וטענה כי זו נשללה מפורשות בהסכם. עוד הודיעה המבקשת כי בכוונתה לחלט את הערבויות
10 המוחזקות בידה.

11
12 בהמשך היום הגיע סמנכ"ל ההנדסה של המבקשת בליווי נציגי חברת שמירה לאתר המעפילים,
13 ופגש במקום את מנהלי המשיבה המלווים בשומרים מטעמם. בין הצדדים התפתחה תגרה.
14 לטענת המבקשת, נציגה הותקף באופן פתאומי על ידי נציגי המשיבה באלימות קשה ונזקק
15 לטיפול רפואי. לטענת המשיבה התמונה העובדתית שונה, והיה זה נציג המבקשת ואנשיו אשר
16 התנהלו בבריונות. הוגשו תלונות הדדיות במשטרה.

17
18 12. בתאריך 24.9.2026 הגישה המבקשת את הבקשה לסעדים זמניים דנא, אולם זאת בטרם הגשת
19 תביעה. בו ביום דחיתי את הבקשה בשל הגשתה לפני הליך עיקרי, והמלצתי לצדדים לפנות
20 להסדר מוסכם. ביום 27.9.2026 המבקשת הגישה את התביעה, ובה ביקשה סעד הצהרתי שלפיו
21 אין למשיבה זכות עיכבון באתר פרויקט המעפילים, וכן סעדים נוספים: סעדים הצהרתיים
22 שהמשיבה הפרה את ההסכם ושהודעת סילוק היד שמסרה המבקשת הינה כדן; וצו מניעה
23 קבוע האוסר על המשיבה להיכנס לאתר או להפריע בכל דרך לביצוע העבודות בפרויקט על ידי
24 המבקשת או מי מטעמה.

25
26 תחילה קבעתי את הדיון ליום 1.10.2026 אולם לנוכח בקשת המשיבה ובהסכמת המבקשת,
27 הדיון נדחה ליום 7.10.2026. במועד הדיון ניסיתי להביא את הצדדים להסכמות, אך הדבר לא
28 הסתייע. הצדדים ויתרו על חקירות נגדיות, וסיכמו את טענותיהם בעל פה.

29
30 13. כאמור בפתיח, הצדדים חלוקים באשר לפרשנות ההסכם הקבלני, האם הוא שולל את זכות
31 העיכבון של הקבלן-המשיבה, או שמא הוא דווקא מבסס אותה. עוד חלוקים הצדדים בשאלה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982)
בע"מ

האם זכות העיכבון, אף אם קיימת, מומשה כדין על ידי המשיבה, וכן חלוקים הם בסוגיית מאז
הנוחות. להלן נבחן את הדברים.

דיון והכרעה

14. כידוע בבוא בבית המשפט להכריע בבקשה לסעד זמני עליו לבחון שלושה שיקולים עיקריים:
עילת התביעה וסיכוייה, מאזן הנוחות ושיקולי צדק ויושר (תקנה 95 לתקנות סדר הדין
האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: התקנות)) וכן ראו למשל רע"א 3368/22 אראל
אלקטרומכניקה בע"מ נ' רותם בטיחות בע"מ (6.7.2022) בפסקה 14).

סיכויי התביעה

15. בענייננו סבורני כי סיכויי התביעה, המבקשת להצהיר שלמשיבה אין זכות עיכבון בפרויקט וכי
עליה לסלק ידה ממנו ולהימנע מהפרעה להמשך ביצוע הפרויקט על ידי המבקשת או מי
מטעמה, הינם גבוהים למדיי.

16. ליבת המחלוקת הינה כאמור פרשנות הוראות ההסכם. עסקינן בחוזה עסקי מסחרי, אשר יש
לפרשו בראש ובראשונה בהתאם ללשונו (ע"א 7648/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ'
רכבת ישראל בע"מ (20.11.2019)). כידוע, המטרה העיקרית בפרשנות חוזה, ובכלל זאת
בפרשנות לשונו, הינה לחשוף את כוונתם המשותפת של הצדדים (ראו למשל את דברי כב'
השופט, כיום המשנה לנשיא, סולברג בע"א 3604/20 רשות מקרקעי ישראל נ' י.ח. דמרי בניה
ופיתוח בע"מ (26.7.2022) (להלן: עניין דמרי) בפסקה 27 והספרות והפסיקה הנזכרים שם). כלל
פרשני חשוב לעניינינו הינו שעל מנת לאמוד את הכוונה המשותפת, אל לבית המשפט לבודד סעיף
מסוים בהסכם, אלא עליו להשקיף על החוזה כמכלול ולבחון את ההקשרים שבין ההוראות
השונות. יפים לעניינינו דברי כב' השופטת כנפי שטייניץ בע"א 2308/20 פז חברת נפט בע"מ נ'
ממן (28.8.2022) בפסקה 65:

"כלל פרשני נוסף שמן הראוי לשוות לנגד עינינו בבואנו לפרש את המערכת
ההסכמית... הוא הכלל הידוע, ולפיו יש לפרש את החוזה מתוך מכלול הוראותיו.
כלומר, בעת המהלך הפרשני אל לנו לבודד סעיף או הוראה בחוזה מתוך המכלול



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982)
בע"מ

השלם של החוזה, אלא יש להשקיף על החוזה כולו, כמסגרת אחודה, ולבחון את
ההקשרים שבין הוראותיו השונות. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו בע"א 554/83
'אתא' חברה לטכסטיל בע"מ נ' עיזבון המנוח זלוטולוב יצחק ז"ל, פ"ד מא(1) 282,
305 (1987):

'על אומד דעתם של הצדדים לומד השופט, בראש ובראשונה, מתוך החוזה
עצמו. אכן, הוראות שונות של החוזה עשויות להשליך אור על המטרה ועל
התכלית של ההוראה החזית, אשר השופט מבקש לפרש. חוזה הוא
מסגרת אינטגרטיבית. חלקיו השונים שלובים ושזורים זה בזה. אבריו
השונים משפיעים זה על זה. בפרשנות החוזה יש איפוא, מחד גיסא,
להשקיף עליו כעל מכלול, תוך ראייתו הכוללת, ומאידך גיסא, לבחון את
הקשרים בין ההוראות השונות, תוך מגמה לגבש מהן את אומד דעתם של
הצדדים. בהקשר זה יש חשיבות רבה למהותה של העיסקה, למבנה
המשפטי הכללי שלה ולמטרותיה הכלכליות והחברתיות. כל אלה יש
להם השלכה על אומד דעתם של הצדדים'.

כן ראו הדברים הבאים:

'כידוע, לא ניתן לדלות את כוונתם של הצדדים שעל פיה יש לפרש את
ההסכם ביניהם, מתוך תניה בודדת ובמנותק מהקשרם של הדברים
ומתכליתו הכלכלית של ההסכם. על כוונת הצדדים לומדים מתוך
ההסכם כמכלול אחד שלם הבא להגשים את תכלית העיסקה' (ע"א
5300/92 בנק לאומי לישראל נ' "אורות" מושב עובדים של עולי אמריקה
להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ, פ"ד נא(5) 273, 284 (1997)).

ראו בין רבים גם: ע"א 467/04 יתח נ' מפעל הפיס, פסקה 8 (1.9.2005); עניין אטיה,
בפסקה 12; ע"א 7869/14 ד.ד. ליה יזום והשקעות בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין
ת"א, פסקה 11 (9.3.2017); ע"א 8763/15 זיו נ' גספא הנדסה בע"מ, פסקה
33 (4.1.2017); שלו וצמח, בעמ' 497.

17. כאמור בפתיח, בהסכם דנא נכללו תניות רבות אשר שוללות לפי לשון המפורשת את זכות
העיכבון של המשיבה. יוזכר בהקשר זה כי שלילה בהסכם של זכות עיכבון נחוצה עבור מזמין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ

המעוניין בכך, שכן בלעדיה עשויה להיות מוקנית לקבלן זכות עיכבון מן הדין לפי סעיף 5 לחוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974 (על מהותה של זכות העיכבון, על התנאים לכינונה, ועל היבטיה השונים ראו למשל: ע"א 6492/00 שלדות מפעלי מתכת בע"מ נ' שחיבר, פ"ד נו(5) 925, 934-935 [2002] (להלן: עניין "שלדות מתכת"); ע"א 1776/97 אאורליה ליבוביץ - בית מלאכה לתפירה נ' גדעון אוברזון - תעשיות אופנה (1976) בע"מ, נד(3) 49, 58-60 [2000] (להלן: עניין "אאורליה"); ע"א 79/89 סולל בונה בע"מ נ' אחים גולדשטיין חברה לשיכון ופיתוח בע"מ (בפירוק), פ"ד מו(3) 58 [1992]; נינה זלצמן, "עייכבון" (1998); איל זמיר, "פירוש לחוקי החוזים בעריכת ג' טדסקי - חוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1975" 551-592 (1994)).

כך, בסעיף 11.38.7 להסכם אשר במסגרת סעיף 11.38 שכותרתו "פיגור בלוח הזמנים והחשת העבודות", נכתב במפורש כי המשיבה מוותרת על כל זכות עיכבון בהתאם להוראות כל דין ועל כל זכות לעכב המשך העבודות על ידי קבלן אחר, תהיינה טענותיה אשר תהיינה, וכי היא מתחייב לפנות מיידית את האתר בכל מקרה שהעבודות תופסקנה מכל סיבה שהיא:

11.38.7. הקבלן מוותר בזאת על כל זכות עכבון בהתאם להוראות כל דין, או על כל זכות על פי כל מנהג, המקנה לו, אם בכלל, זכות לעכב המשך העבודות באמצעות קבלן אחר כאמור לעיל, תהיינה טענותיו אשר תהיינה, ובכל מקרה שהעבודות תופסקנה כאמור, מכל סיבה שהיא, מתחייב הקבלן לפנות מיידית את האתר ולסלק ממנו את כל העובדים, המכשירים, החומרים וכל הצידוד שהביא למקום, אלא אם כן קיבל הוראה אחרת מהמזמין ו/או מי מטעמו וכל זאת מבלי לגרוע מאחריותו לתוצאות ההפסקה.

גם בסעיף 11.38.9 המשיבה התחייבה "למען הסר כל ספק" שלא לעכב המשך ביצוע העבודות על ידי אחרים בשום נסיבה, לרבות אם יש לה טענות ודרישות כלפי המבקשת, וכי היא לא תעכב כל עבודה באמצעות אחרים. המשיבה הצהירה כי ידוע לה שבהסתמך על התחייבות זו המבקשת מסרה לו את העבודה:

11.38.9. למען הסר ספק, הקבלן מצהיר בזה, כי לא ידרוש המשך ביצוע העבודה על ידו ולא יעכב המשך ביצוע העבודות על ידי אחרים, בשום נסיבה ו/או עילה שהן, לרבות אם יש לו טענות, תביעות ודרישות כלפי החברה, וכן כי לא יעכב כל עבודה באמצעות אחרים לשם הבטחת תביעותיו. ידוע לקבלן שבגין התחייבות זו ובהסתמך עליה, הסכימה החברה להתקשר עמו ולמסור לו את ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה. למען הסר ספק, אין בהסכמת הקבלן כאמור לעיל כדי לגרוע מזכותו לטעון לכל סעד כספי כלפי החברה ככל וחינו זכאי לו בהתאם להוראות הסכם זה.

הוראות דומות מצויות בסעיפים 11.40.7 ו-11.40.9 שבמסגרת סעיף 11.40 שכותרתו "הפסקת עבודה לצמיתות". סעיף 11.40 מגיע לאחר סעיף 11.39 המקנה למבקשת (בסעיף 11.39.1)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ

- 1 להפסיק את ביצוע העבודות לפי שיקול דעתה הבלעדי בכל עת, הפסקה זמנית או לצמיתות.
- 2 סעיף 11.40 עוסק בחובות הקבלן במקרה של הפסקת עבודה לצמיתות, ומורה בין השאר כי:

11.40.7. הקבלן מוותר בזאת על כל זכות עכבון בהתאם להוראות כל דין, או על כל זכות על פי כל מנהג, המקנה לו, אם בכלל, זכות לעכב המשך העבודות באמצעות קבלן אחר כאמור לעיל, תהיינה טענותיו אשר תהיינה, ובכל מקרה שהעבודות תופסקנה כאמור, מכל סיבה שהיא, מתחייב הקבלן, אלא אם כן קיבל הוראה אחרת מהמזמין ו/או מי מטעמו, לפנות את האתר ולסלק ממנו את כל העובדים, המכשירים, החומרים וכל הציוד שהביא למקום, וכל זאת מבלי לגרוע מאחריותו לתוצאות ההפסקה.

3

11.40.9. למען חסר ספק, הקבלן מצהיר בזה, כי לא ידרוש המשך ביצוע העבודה על ידו ולא יעכב המשך ביצוע העבודות על ידי אחרים, בשום נסיבה ו/או עילה שהן, למעט במקרה בו ניתן כנגד המזמין צו כינוס נכסים ו/או פירוק ו/או הקפאת הליכים לרבות זמניים, ושלא בוטל בתוך 60 יום, לרבות באם יש לו טענות, תביעות ודרישות כלפי המזמין, וכן כי לא יעכב כל עבודה באמצעות אחרים לשם הבטחת פריצתו. ידוע לקבלן שבגין התחייבות זו

4

ובהסתמך עליה, חסכים המזמין להתקשר עמו ולמסור לו את ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה.

5

6

- 7 באופן דומה, בסעיף 22.2.2.2 המצוי בסעיף 22.2 שכותרתו "הפרות מיוחדות" ובתת סעיף
- 8 22.2.2 שעניינו זכותה של המבקשת לבטל את החוזה במקרה של "הפרה מיוחדת" (ובכללה
- 9 מקרה שבו הקבלן מפסיק בביצוע העבודות או עובד באופן מצומצם – סעיף 22.2.1.1) המשיבה
- 10 מתחייבת כי לא תתנגד בשום אופן לסילוק היד, ולא תעכב המשך ביצוע העבודות על ידי
- 11 אחרים, לרבות אם יש לה טענות ודרישות כלפי החברה:
- 12

22.2.2. בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 22.2 לעיל, מבלי לגרוע בזכות מזכויותיה של החברה על פי חוזה זה ו/או כל דין לכל תרופה או סעד אחרים או נוספים, תהא החברה רשאית לבטל חוזה זה, בהודעה בכתב שתשלח לקבלן ו/או לנקוט באחד או יותר מהצעדים המפורטים להלן מבלי לגרום לפקיעתו או ביטולו של החוזה ומבלי שהקבלן ישוחרר מהתחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה:

22.2.2.1. להפסיק, באופן זמני או לצמיתות, את המשך ביצוע העבודות ע"י הקבלן, כולן או חלקן, הכל בהתאם להוראות המהנדס.

22.2.2.2. לסלק ידו של הקבלן מן האתר או כל חלק ממנו, להיכנס לאתר, לתפוס את המבנים הארעיים, הציוד, הכלים והחומרים הנמצאים בו והשייכים לקבלן ו/או הנמצאים בתזקתו, לפי הוראות ההסכם ולעשות בהם כל שימוש לצורך השלמת העבודות. למען חסר ספק, הקבלן מצהיר בזה, כי לא יתנגד בשום אופן לסילוק היד, לא ידרוש המשך ביצוע העבודה על ידו, לא יסלק מהאתר ציוד ו/או כלים ו/או חומרים ולא יעכב המשך ביצוע העבודות על ידי אחרים, בשום נסיבה ו/או עילה שהן, לרבות באם יש לו טענות, תביעות ודרישות כלפי החברה, וכן כי לא יעכב כל עבודה באמצעות אחרים לשם הבטחת תביעותיו

13

14



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982)
בע"מ

18. בהסכם נכלל סעיף נוסף, 22.5 שכותרתו "זכות עיכבון". סעיף המשנה הראשון מורה כי לקבלן לא תהא זכות עיכבון על המקרקעין או על כל נכס אחר שהועמד לרשותו. סעיף המשנה השני מורה ש"מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל" לקבלן לא תהא זכות עיכבון על עבודות, חומרים, ציוד ומתקנית ועל העבודות שיבנה בהתאם להוראות החוזה "ובלבד שתמורתם שולמה בפועל ע"י המזמין".

22.5. זכות עיכבון

22.5.1. לקבלן לא תהיה זכות עיכבון על המקרקעין ו/או על כל נכס אחר, אשר הועמד לרשותו על ידי החברה לצורך ביצוע העבודות ושאר התחייבויותיו בהתאם להוראות החוזה.

22.5.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לא תהיה לקבלן זכות עיכבון על העבודות ו/או החומרים, ציוד ומתקנים, מכל סוג ומין, כולם או חלקם, אשר יחיו מצויים בתחום האתר, העומדים לרשותו לצורך ביצוע העבודות ושאר התחייבויותיו בהתאם להוראות החוזה, וכן, לא תהא לו כל זכות עיכבון על העבודות שיבנה בהתאם להוראות החוזה ובלבד שתמורתם שולמה בפועל ע"י המזמין.

22.5.3. לחברה תהא זכות עיכבון על ציוד, מתקנים וחומרים שהובאו לאתר על ידי הקבלן במקרה בו הופר ההסכם על ידי הקבלן.

6
7

19. לטענת המשיבה, המילים בסיפא של סעיף 22.5.2 "ובלבד שתמורתם שולמה בפועל ע"י המזמין" מקנות לה "זכות עיכבון הסכמית". ברם, פרשנות זו, על פני הדברים ולכאורה בשים לב לשלב הדיוני בתיק, לוקה בכשל הפרשני הבסיסי שתואר לעיל, שעניינו בחינת הוראה מסוימת במנותק מההקשר וממכלול הוראות החוזה.

12

- ראשית, מבחינה לשונית, הרישא של סעיף 22.5.2 שעליו נסמכת המשיבה, פותח במילים "מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל". "האמור לעיל" הינו ככל הנראה סעיף 22.5.1 הקובע כי לקבלן "לא תהיה זכות עיכבון". מכאן, עולה תהיה ממשיית כיצד הסעיף, לפי לשונו שלו, עשוי לגבור על ההוראה הכללית שבסעיף 22.5.2.

16

- שנית, בחינת הוראות החוזה כמכלול, ובכללן הסעיפים שהובאו בפסקה 17 לעיל, מלמדת לכאורה על כוונה משותפת של הצדדים, לשלול מהמשיבה הקבלנית זכות עיכבון כלשהי, וכל זכות לעכב השלמת ביצוע העבודות על ידי קבלן אחר במקרה שבו עבודתה של המשיבה מופסקת. שורת הסעיפים שהובאו לעיל מתייחסת במפורש למקרה שבו למשיבה ישנן טענות ודרישות כלפי המבקשת, ובפרט במצב דברים של הפסקת העבודות והחלפתה בקבלן אחר. הם מבהירים שגם כאשר למשיבה ישנן טענות ודרישות כלפי המבקשת – היא לא תעכב בגינן את

23



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982)
בע"מ

המשך ביצוע עבודות הפרויקט, ובכלל זאת לא תפריע לקבלן אחר מטעם המבקשת להשלים את הפרויקט.

פרשנות המשיבה להסכם, שלפיה בכל מקרה של טענות כספיות שלה כלפי המבקשת בנוגע לתמורת העבודות קמה לה זכות עיכבון, משמעה לכאורה **ביטול של כלל הסעיפים הנדונים** אשר שוללים את זכות העיכבון גם במקרה של טענות ודרישות של המשיבה.

האפשרות שלפיה תת סעיף בהסכם, הפותח במילים "מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל" ישלול ויבטל שורה של סעיפים מפורטים ומפורשים בהסכם, הינה **דחוקה למדי**. כמו כן, פרשנות זו מחייבת להניח כי קיימת סתירה בין הוראות החוזה (כפי שטען ב"כ המשיבה בדיון לפניי). אלא שעיקרון פרשני הוא, כי כל עוד ניתן להגשים את תכלית החוזה, יש לשאוף ליישב בין הוראותיו הנחזות כסותרות, חלף מסקנה בדבר קיומה של סתירה וביטול למעשה של הוראה פלונית (ראו למשל ע"א 8325/12 **מינהל מקרקעי ישראל נ' מהדרין בע"מ** (5.6.2014) בפסקה לב).

אכן ניתן לתהות לפרשן של מילות הסיפא של סעיף 22.5.2. ייתכן, כפי שטענה המבקשת, שעניינן במקרה של עיכוב רכיבים ספציפיים שאינם מונעים את המשך ביצוע העבודות. התכלית המסתמנת לכאורה ממכלול הסעיפים שפורטו בפסקה 17 לעיל הינה שפרויקט הבניה יימשך ולא יעוכב, גם כאשר מתגלעות מחלוקות כספיות, ובאופן ספציפי, גם כאשר המזמין מחליט להפסיק את עבודתו של הקבלן ולהחליפו בקבלן אחר. לכן ככל שישנו רכיב מסוים שמימוש זכות העיכבון לגביו אינה מפריעה להמשך ביצוע הפרויקט על ידי קבלן אחר, אולי, ניתן להתבסס על הסיפא האמורה של סעיף 22.5.2 כדי לעכבו בידי הקבלן. באופן דומה ניתן גם להשקיף על הסיפא כעל כהוראה שיורית כללית, הנסוגה מפני הוראות ספציפיות המתייחסות במפורש למצב דברים של הפסקת עבודות והחלפת הקבלן, כבענייננו, אשר בהן נשללת זכות העיכבון מהקבלן.

כך או כך, אין צורך בשלב זה לאתר את הפרשנות המדויקת של הסיפא של סעיף 22.5.2, ודי בזאת שנמצא שקיימים סיכויים טובים לכך שהפרשנות שהמשיבה מייחסת למילים הללו (פרשנות אשר לכאורה מובילה לאיון שורה של הוראות מפורשות בהסכם) ושעליהן היא מבססת את זכות העיכבון הנטענת על ידה, שגויה; ולך שההסכם שולל אפשרות להפעיל זכות עיכבון על האתר באופן המונע את המשך ביצוע העבודות על ידי המבקשת או מי מטעמה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ

20. המשיבה ביקשה להסתמך על כלל "הפרשנות נגד המנסח" שלפיו: **"חוזה הניתן לפירושים שונים, והיתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו"** (סעיף 25(ב1) לחוק החוזים, בנוסח החל על ענייננו, וכן בנוסח הקיים כיום). ברם, הכלל הנדון נכנס לפעולה, ככתוב בו, רק כאשר החוזה **"ניתן לפירושים שונים"**. אין בו כדי להטות את הכף מקום שבו הפרשנות שהיא "לטובת המנסח" עדיפה משמעותית בהתאם לשאר כללי הפרשנות (ראו למשל עניין **דמרי לעיל**, בפסקה 40). כפי שהובהר בע"א 453/11 **מ.ש. מוצרי אלומיניום בע"מ נ' "אריה" חברה לביטוח בע"מ** (21.8.2013) מדובר בכלל פרשנות שיורי, אשר נועד לסייע מקום שבו כללי הפרשנות המקובלים אינם מסייעים להגיע לתוצאה ברורה בדבר אומד דעת הצדדים, ולכן יש לעשות בו שימוש רק כאשר לשון החוזה **"ניתנת לפירוש בשתי משמעויות סבירות במידה שווה"** (פסקה 28 לפסק דינו של כב' השופט דנציגר).

בענייננו, פרשנות המשיבה הינה כאמור מוקשה, ולכן ספק אם יש בכלל הפרשנות נגד המנסח כדי לשנות מהפרשנות המסתמנת לכאורה מקריאת הוראות החוזה כמכלול.

21. הצדדים הרחיבו בטענותיהם באשר לשאלה האם, ככל שקיימת זכות עיכבון, התקיימו התנאים המאפשרים את מימושה. לא ראיתי צורך להעמיק במחלוקות אלה, היות שכאמור לעיל, אפשרות קיומה של זכות העיכבון במובן שבו המשיבה הפעילה אותו, הינה רחוקה לכאורה.

למעלה מן הנדרש, ומבלי למצות, אומר בקצרה בלבד שספק בעיניי אם התקיימו התנאים למימוש הזכות. אחד התנאים הינו שהחוב שבגיניו מופעל העיכבון, יהיה חוב בר מימוש (ראו למשל רע"א 8983/15 **ס.א.ד.ר חברה לעבודות בנין בע"מ נ' איילת חן השקעות כפר יונה בע"מ** (9.2.2016) בפסקה 30, להלן עניין **"ס.א.ד.ר"**). עמדת המבקשת שלפיה בעת הפעלת העיכבון החובות הנטענים בגין פרויקט המעפילים עדיין לא היו ברי פירעון נראית מבוססת לכאורה. החשבון החלקי של חודש יולי 2026 אמנם אושר בסיכום מיום 11.8.2026, אך בהתאם לאותו סיכום עצמו המבקשת נדרשה להעמיד ערבויות בסך של 2 מיליון ₪, ומאחר שלא הצליחה לעמוד בדרישה זו, סוכם למחרת שהחשבון האמור יעוכב עד להפקדת הערבויות. הערבויות לא הופקדו עד היום, ולכן לכאורה התשלום מעוכב ולא הגיע מועד פירעונו.

לא מצאתי ממש בשלב זה בטענת המשיבה בדבר "סיכול" המבקשת את דרישת הפקדת הערבויות. לכאורה המבקשת הייתה יכולה להעמיד את הערבויות הנכונות לשיטתה, ולטעון לחיוב המבקשת לשלם את חשבוניות יולי 2026, אולם היא לא עשתה זאת. בהקשר זה אעיר כי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982)
בע"מ

למיטב הבנתי ביחס לערבות הביצוע של פרויקט המעפילים לא התעוררה מחלוקת (כאמור
בפסקה 7 לעיל, המשיבה כתב למבקשת כי הנוסח הועבר לבדיקת הבנק) ובכל זאת המשיבה לא
העמידה אותה לזכות המבקשת.

באשר לתשלום הנוסף עבור פרויקט המעפילים, החשבון החלקי לחודש אוגוסט 2026, הרי שלפי
הוראות ההסכם המועד לתשלום הינו "שוטף + 40". דהיינו ביום 10.10.2026, כך שלכאורה
במועד המימוש של העיכבון בחודש ספטמבר 2026, לא היה התשלום בר פירעון (טענות שהועלו
לראשונה בסיכומים לעניין "הפרה צפויה" במועד מימוש העיכבון ושינוי חוזה בהתנהגות באופן
המחייב את המבקשת לשלם עד למחצית החודש העוקב, לא בוססו כנדרש בשלב זה).

המשיבה ניסתה לכרוך בין מימוש זכות העיכבון בפרויקט המעפילים לבין חובות בגין
הפרויקטים בגדוד העברי. ברם, אף שלעיתים לא נשמרה "חומה סינית" בין הפרויקטים, הרי
שלכאורה, מדובר במהותם של דברים ב"פרויקטים נפרדים, בעלי מנגנוני התחשבות נפרדים
ולוחות זמנים שונים" כדברי המשיבה עצמה (בסעיף 29 לתצהיר מטעמה). כמו כן, כאמור
בפסקה 6 לעיל, אף שנערך סיכום משותף ביחס לפרויקטים, הצדדים הקפידו לציין שסנקציה
של חילוט ערבויות, תופעל ביחס לכל מתחם בנפרד. הסכמה זו תומכת במסקנה הלכאורית
שגם סעד עצמי של עיכבון אמור להיות מופעל ביחס לכל מתחם בנפרד.

לכן האפשרות לממש את העיכבון על פרויקט המעפילים בשל טענות לחובות על פרויקטים
בגדוד העברי – מוקשה (לעניין השאלה אלו התקשרויות בין הצדדים נכללות בגדר אותה
"עסקת קבלנות" שלגביה ניתן לממש את זכות העיכבון לפי סעיף 5 לחוק חוזה קבלנות, ראו
למשל עניין שלדות מתכת, בעמ' 935-934; עניין אורליה בעמ' 60-58).

גם הטענות לחובות ביחס לפרויקטים האחרים מעלות שאלות, אולם לא מצאתי להתייחס לכך
במסגרת ההחלטה הנוכחית, וכל טענות הצדדים שמורות.

מאזן הנוחות

22. מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת המבקשת. אלמלא יינתנו הסעדים הזמניים, משמעות
הדבר תהא שהמשיבה תמשיך לתפוס את המקרקעין ותמנע את המשך ביצוע הפרויקט, תקופת
זמן ממושכת של שנים עד לסיום בירור התביעה (יצוין כי המשיבה אינה רשאית להמשיך



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ

בביצוע הפרויקט, היא לא ביקשה לעשות כן, וממילא זכות העיכבון לא נועדה לכך – ראו רע"א 8702/19 זועבי נ' זהר אנגלדר חברה לנאמנויות בע"מ (13.2.2020) בפסקה 17. כל זאת, כאשר הדירות אמורות להימסר בעוד פרק זמן קצר, בחודש מרץ 2027. מדובר בפגיעה קשה לא רק במבקשת, וזאת מעבר לפגיעה כספית גרידא (תיגרם למשל פגיעה במוניטין); אלא גם בצדדים שלישיים תמי לב שאינם קשורים לסכסוך: 12 בעלי הדירות שפוננו מדירותיהם ואשר מצפים לקבלת דירה חדשה בתום ביצוע הפרויקט ו- 20 רוכשי הדירות אשר ממתנינים לקבל את הדירות החדשות שרכשו.

מנגד, עיקר הפגיעה המשיבה הינו חוסר אפשרות להשתמש בזכות העיכבון כאמצעי לחץ לגביית החובות הנטענים על ידה, וכבטוחה העשויה לגבור על נושים אחרים בהליכי חדלות פירעון (ראו רע"א 1554/16 י.ש. אבן ישראל בע"מ נ' שולמן (5.6.2016) בפסקה 3 לפסק דינו של כב' השופט, כיום הנשיא, עמית). אלא שבהיעדר טענה שהמבקשת נתונה בקשיים כלכליים המעלים חשש לאפשרות פירעון חובה, הנזק האמור נמוך משמעותית מהנזק שעלול להיגרם לתובעת ולצדדים השלישיים מעצירת הפרויקט לשנים.

דברים אלה תואמים למסקנתו של כב' השופט סולברג, בעניין ס.א.ד.ר בפסקה 24. גם שם דובר בפרויקט בניה ובשאלת מימוש זכות העיכבון על ידי קבלן במסגרת סעד זמני. בית המשפט מצא כי הנזק למזמין ולרוכשי הדירות מעיכוב הפרויקט, עולה על הנזק שייגרם לקבלן מאבדן אמצעי הלחץ הגלום בזכות העיכבון. אמנם הסעד הזמני שנדון שם היה הפוך למבוקש בעניינו (שם הקבלן ביקש סעד זמני שיאפשר לו לממש את זכות העיכבון, בקשתו נדחתה ובפסק הדין הנדון ערעור נדחה). אולם איזון האינטרסים בין הצדדים דומה.

23. ניתן היה לטעון שהנזק של המבקשת הוא בכל זאת כספי בלבד, מאחר שבאפשרותה לאיין את נזקה ואת נזקי הצדדים השלישיים על ידי שחרור העיכבון במתן ערובה מספקת לסילוק החיוב (סעיף 11(ב) לחוק המיטלטלין, תשל"א-1971 החל גם על עיכבון במקרקעין לפי סעיף 11(ה) לפי אותו החוק). אלא שהמשיבה עצמה טענה בדיון לפניי, כי לא ניתן לשחרר את העיכבון באמצעות הפקדת ערובה, שכן לשיטתה סעיף 22.5.2 להסכם מקנה לה "זכות עיכבון הסכמית" שלפיה הדרך היחידה לשחרר את העיכבון הינה תשלום התמורה למשיבה כלשון הסעיף. דא עקא, תשלום סכומים של מיליוני ₪ למשיבה כפי שהיא מבקשת (אף אם נצמצם את הסכום לחוב הנטען בגין פרויקט המעפילים בלבד) עלול לגרור את המבקשת לנזק שהוא כספי אמנם, אולם הוא בלתי הפיך, לנוכח טענותיה של המשיבה עצמה בדבר מצבה הכלכלי והעובדה כי לא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982) בע"מ

היה באפשרותה להעמיד אפילו ערבות של 2 מיליון ₪ מבלי שישוחררו קודם לכן ערבויות הביצוע, כפי שנדרשה בסיכום מיום 11.8.2026. לפיכך, אין באמור כדי לשנות מהמסקנה לעניין מאזן הנוחות.

24. לא נעלם מעיני שבמקרה דנא מדובר בצו עשה זמני, שמשמעותו סילוק ידה של המשיבה מהמקרקעין. לכאורה ניתן לסבור כי מדובר בצו המשנה את המצב הקיים. כמו כן, הצו חופף במידה רבה לסעד העיקרי שהתבקש בתביעה. צווים בנסיבות מעין אלה ניתנים במשורה, ורק כאשר התערבות בית המשפט חיונית למניעת תוצאה קשה ביותר, וכאשר הנזק שעלול להיגרם אינו ניתן לתיקון באמצעות פיצוי כספי הולם (רע"א 9213/12 רשת נגה בע"מ נ' ישראל 10 – שידורי הערוץ החדש בע"מ בפסקה 32 (20.1.2013)).

ברם, סבורני כי בראי הניתוח של סיכויי התביעה, בחינה נכונה של מצב הדברים מובילה למסקנה כי הצו המבוקש אינו משנה את המצב הקיים, אלא דווקא שומר עליו. ה"מצב הקיים" הוא ביצוע פרויקט הבניה בהתאם להסכם בין הצדדים (על כך שסעד זמני נועד לשמור על המצב הקיים ערב ההפרה, וכי ראוי להגן על הזכות החוזית מפני מהלכים חד צדדיים כבר בשלב הסעד הזמני, גם כאשר מדובר בצו לאכיפת חוזה המתלכד עם הסעד הסופי, ראו את דברי כב' השופט דנציגר ברע"א 5711/12 נ. מצה בע"מ נ' דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ (25.2.2013) בפסקה 11(ב)). מתן הצו יאפשר את המשך ביצוע הפרויקט באמצעות קבלן אחר, בהתאם לאפשרות המעוגנת לכאורה בלשון ההסכם, כמבואר לעיל. לעומת כן אי מתן הצו משמעו הפסקת פרויקט הבנייה ועצירתו למשך תקופה ממושכת, וזאת בניגוד לכאורה להוראות ההסכם (וראו רע"א 5129/22 א. מרתון גיא בע"מ נ' חי (3.8.2022) בפסקאות 22-23).

שנית, עצירת הפרויקט ועיכוב מסירת הדירות לבעלי הדירות ולרוכשים – שאינם חלק מההליך הדנא – וזאת לתקופה ממושכת הינו תוצאה קשה ביותר כמפורט לעיל, המצדיקה צווים זמניים כפי שהתבקשו.

סוף דבר

25. מהאמור עולה כי סיכויי התביעה גבוהים, וכי מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת המבקשת. אוסיף ואומר גם כי שיקולי תום לב ויושר תומכים במתן הצווים. המבקשת ניסתה להגיע עם המשיבה להסכמות, ורק לאחר שהסכסוך הסלים עד לכדי אלימות שבה כל צד מאשים את



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982)
בע"מ

- רעהו ונשבר האמון בין הצדדים, ולאחר שמשיבה נקטה בסעד עצמי שלכאורה היא אינה זכאית לו, פנתה המבקשת ללא שיהוי לבית המשפט.
- בנסיבות אלה, דין הבקשה להתקבל.
26. למען הסר ספק אבהיר כי כל האמור לעיל, כולל ביחס לפרשות ההסכם, הינו במישור הלכאורי, בהתבסס על הנתונים המונחים כעת בפני בית המשפט. אין בכך כדי לגבש עמדה סופית בסוגיות העומדות על הפרק, ואשר מקומה הוא בתום ההליך.
27. אשר על כן, ועל מנת לאפשר יציאה מסודרת של המשיבה מהפרויקט, תוך מתן אפשרות לבצע תיעוד של המצב הקיים גם על ידה לצורך קידום פני מחלוקות עתידיות, אני מורה כדלקמן:
- א. המשיבה תמסור למבקשת את החזקה ואת הגישה המלאה לאתר העבודות ברחוב המעפילים 5 ברעננה, כשהוא פנוי מכל חסימה, או מניעה אחרת.
- ב. המשיבה תימנע מלהפריע למשיבה להמשיך לבצע בעצמה או באמצעות מי מטעמה את פרויקט הבניה באתר.
- ג. המשיבה תימנע מלהוציא מהאתר ציוד, כלים, חומרים, מבנים ארעיים ומתקנים המצויים בו, לשנות את מצבו של האתר, או לבצע כל דיספוזיציה אחרת באתר או בציוד שנמצא בו.
- ד. על אף כל האמור, אף צד לא יעשה כל שינוי על גבי המקרקעין ובעבודות הבניה, ובכלל זאת בציוד, בחומרים ובמתקנים, עד ליום 15.10.2026 בשעה 11:00 על מנת לאפשר לשני הצדדים לערוך תיעוד מסודר באמצעות אנשי מקצוע של המצב הקיים ושל העבודות. מתן אפשרות התיעוד ההדדי תחל מיידית, גם ללא צורך בהפקדת הבטוחות שלהלן.
- ה. בהתאם לתקנה 96 לתקנות, תמציא המבקשת את הבטוחות שלהלן, בתוך 7 ימים מהיום לפיצוי כל נזק שייגרם למי שמופנה אליו הצו כתוצאה ממתן הצו הארעי או הזמני, אם יפקע הצו או יצומצם היקפו, שאם לא כן לא יכנס הצו לתוקף:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 62838-09-26 רותם שני יזמות והשקעות בע"מ נ' מוראן קבלנות והנדסה (1982)
בע"מ

1

2 (1) התחייבות עצמית שאינה מוגבלת בסכום, ערוכה לפי הנוסח בטופס 7

3

שבתוספת הראשונה לתקנות.

4

(2) ערבות אוטונומית של מוסד פיננסי, ללא הגבלת זמן בנוסח המקובל

5

במזכירות בית המשפט, על סכום של 500,000 ₪.

6

7 ו. המשיבה תישא בהוצאות המבקשת בסך של 40,000 ₪ בשים לב להיקף הדיון.

8

9

ניתנה היום, ל' תשרי תשפ"ז, 11 אוקטובר 2026, בהעדר הצדדים.

10



אמיר לוקשינסקי-גל, שופט