



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 68740-12-25 אסלן דרוקמן ואח' נ' ניו.פ.א.ר. בילדינג יאיר שטרן 12 בע"מ ואח'

1

מספר בקשה: 5

לפני כבוד השופטת הדסה אסיף

מבקשים	1. מכלול מימון נדל"ן בע"מ
	2. כלל חברה לביטוח בע"מ
	3. גוון קסטנבאום
	ע"י ב"כ עו"ד קסטנבאום

נגד

משיבים	חן אסלן דרוקמן ואח'
	ע"י ב"כ עו"ד אחיעד הראל

2

החלטה

1. המבקשים הם הנתבעים 2-4 בתביעה. בפני בקשה של נתבעים אלה לסילוק התביעה נגדם על הסף.
2. התביעה הוגשה על יד מספר תובעים, שלטענתם התקשרו עם הנתבעת 1 בהסכמים לרכישת דירות בפרוייקט של התחדשות עירונית במקרקעים שברחוב יאיר שטרן 12 בקרית אונו.
3. הנתבעת 2 (להלן גם – "מיכלול"), העניקה לנתבעת 1 מימון לצורך ביצוע הפרוייקט.
4. הנתבעת 3 (להלן גם – "כלל") הוציאה לטובת התובעים פוליסות לביטוח הסכומים ששילמו, וזאת בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ד-1974.
5. הנתבע 4 הוא עורך דין, ולטענת התובעים לאחר שהנתבעת 1 קרסה הוא מונה כנאמן לצורך הפיקוח על השלמת הבניה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 68740-12-25 אסלן דרוקמן ואח' נ' ניו פ.א.ר. בילדינג יאיר שטרן 12 בע"מ ואח'

- 1 .6. לטענת התובעים, הדירות נמסרו להם באיחור של כארבע שנים מהמועד המובטח על פי
2 ההסכמים שנחתמו איתם, והם זכאים לכן לפיצוי בגין האיחור הזה. סכום הפיצוי שלטענת
3 התובעים הם זכאים לו, הוא 3,051,411 ₪.
4
- 5 .7. לטענת התובעים, לאחר שהנתבעת 1 הפרה את ההסכמים שנחתמו עימם, נקטו כנגדה כלל
6 ומכלול בהליך חדלות פירעון ובמסגרתו עמדו לבקש את מימוש השעבודים שהיו להן על
7 זכויות הנתבעת 1 בפרויקט. בסופו של דבר הושג במסגרת הליך חדלות הפירעון מתווה,
8 שעל פיו התחייבה הנתבעת 1 להשלים את הפרויקט, הנתבעות 2,3 התחייבו להמשיך ולממן
9 את הבניה עד להשלמתה, ואילו הנתבע 4 מונה לנאמן לצורך הפיקוח על השלמת הבניה.
10
- 11 .8. לטענת התובעים, המתווה מנוגד לדין ויש לקבוע כי הוא בטל, בין היתר משום שהוא שולל
12 מהם זכויות המוקנות להם על פי חוק המכר דירות. לטענת התובעים, על פי חוק המכר
13 דירות לא ניתן להתנות על זכותם לקבל פיצוי בגין איחור במסירה, ואילו המתווה מתיימר
14 לשלול מהם זכות זו שכן נקבע בו כי זכותם לקבל פיצוי מותנית בכך שיוותרו עודפים לאחר
15 סיום הפרויקט. התובעים 1,2 טוענים גם כי המתווה כלל אינו מחייב אותם שכן הם אינם
16 חתומים עליו.
17
- 18 .9. עוד טוענים התובעים שכלל ומכלול התרשלו בליווי הפרויקט גם לפני הליכי חדלות הפירעון
19 , בין היתר בכך שהשתהו רבות עד שנקטו כנגד הנתבעת בהליכי חדלות הפירעון. הם גם
20 טוענים שהנתבעות האלה התרשלו בהשלמת הפרויקט, הציגו להם מצג שווא שיקרי לפיו
21 לא עומדת להם זכות קיזוז, הפרו כלפיהם את חובות האמון ותום הלב, ועשו על גבם עושר
22 ולא במשפט.
23
- 24 .10. התובעים גם טוענים כי בעצם יצירת המתווה שללו הנתבעות האלה מהם את זכות הקיזוז,
25 כשהן מנצלות תוך כדי כך את תלותם של התובעים במימון של הנתבעות.
26
- 27 .11. באשר לנתבע 4 טוענים התובעים שהוא התרשל בניהול ובפיקוח על הפרויקט, הפר את
28 חובת הנאמנות כלפיהם, את חובת תום הלב, רימה אותם ושלל מהם את זכות הקיזוז
29 המוקנית להם על פי דין, תוך שהוא מאיים עליהם כי מי שינסה לממש זכות זו ימונה לו
30 כונס נכסים על דירתו.
31
- 32 .12. לטענתם, הנתבע 4 התרשל גם בכך שחרף אומדן העלויות שנעשה לאחר חתימת המתווה,
33 שלפיו אמורה הייתה להיות יתרת עודפים של למעלה מ-3.5 מיליון ₪, וסיום העבודה היה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 68740-12-25 אסלן זרוקמן ואח' נ' ניו.פ.א.ר. בילדינג יאיר שטרן 12 בע"מ ואח'

- 1 אמור להיות בתוך 3 חודשים מקבלת האומדן, בפועל סיום הבניה היה מאוחר בהרבה ולא
2 נותרו עודפים, והכל בשל התרשלותו של הנתבע 4 בניהול הפרויקט.
3
4 13. בבקשה שבפני טוענים הנתבעים 2-4 כי בהסכמי המכר שעל פיהם התקשרו התובעים עם
5 הנתבעת 1, ויתרו התובעים במפורש על כל טענה כלפי הנתבעים בגין איחור במסירה או
6 בגין ליקויי בניה, וכי לכן יש לדחות את טענות התובעים כנגדם על הסף.
7
8 14. באשר לטענות כלפי המתווה טוענים הנתבעים האלה כי יש לדחות את טענות התובעים,
9 כאילו המתווה גובר על כתבי הויתור שעליהם חתמו התובעים במעמד רכישת הדירות
10 (נספח י"ד להסכמי המכר). לטענת הנתבעים, יש לדחות טענה זו של התובעים, שכן כל
11 תכלית המתווה הייתה רק להעמיד אשראי נוסף והגברת הפיקוח שלהן על היזם (הנתבעת
12 1), על ידי המנגנונים שנקבעו במתווה ובין היתר על ידי מינוי הנאמן (הנתבע 4). לטענתם
13 אין במתווה כדי לשלול את מעמדן כמממנות בלבד ואין לראות בו נטילת אחריות שלהן על
14 ביצוע הפרויקט, תשלום פיצויים וכיוב'.
15
16 15. לטענת הנתבעים, הוראות כתבי הויתור עומדות בעינן גם לאחר חתימת המתווה, ולכן יש
17 לדחות את התביעה נגדם על הסף, שכן התובעים ויתרו באותם כתבי ויתור על כל טענה
18 כלפיהם בקשר עם איחורים במסירת הדירות.
19
20 16. הנתבעים מפנים בטיעוניהם להחלטה שניתנה על ידי בהליך אחר שנוגע לאותו פרויקט -
21 ת"א 24913-05-25 גומל נ' קסטנבאום ואח' (להלן – "ההליך הקודם"). לטענתם, כפי ששם
22 סולקה התביעה נגדם על הסף (החלטה מיום 26.1.26), כך יש לסלק גם את התביעה
23 הנוכחית.
24

המצב המשפטי:

- 26 17. לבית המשפט סמכות לסלק תביעה על הסף, בין בדרך של מחיקה ובין בדרך של דחיה,
27 כאשר ההבחנה בין דחיית התביעה על הסף לבין מחיקתה על הסף משליכה על שאלת קיומו
28 של מעשה בית דין (רע"א 4398/24 מדינת ישראל נ' סופר אנ.ג'י חברה לחלוקת גז טבעי
29 בע"מ (נבו, 2.7.25), פסקה 51 לפסק הדין, להלן – "פסק דין סופר").
30





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 68740-12-25 אסלן דרוקמן ואח' נ' ניו.פ.א.ר. בילדינג יאיר שטרן 12 בע"מ ואח'

18. מטרת הסמכויות האלה היא "לאפשר לבית המשפט "לסנן" תביעות סרק, ובכך לאפשר
1 חיסכון בזמן שיפוטי, הן חיסכון בהוצאות מיותרות עבור הצדדים ובפרט עבור הנתבע"
2 (שם, בפסק דין סופר, בפסקה 52).

19. בפסק דין סופר נבחנה באריכות השאלה מתי ובאילו מקרים ראוי ונכון לסלק תביעה על
3 הסף. לאחר סקירה של הספרות והפסיקה, הגיע כב' השופט כבוב למסקנה כי התקנות
4 החדשות וה"שינוי בנוף ההתדיינות האזרחית בישראל", מחייבים שינוי במבחנים ששימשו
5 עד כה, והציע להרחיב את "מבחן סיכויי התביעה". כך, בעוד שעל פי הפסיקה עד כה ניתן
6 היה למחוק על הסף רק תביעה שנמצא שאין לה כל סיכוי שהוא, ואילו תביעה שיש לה
7 סיכוי, ואפילו כמעט אפסי, לא נמחקה, הציעה כב' השופט כבוב לאמץ מבחן שלפיו יהיה
8 על התובע להראות שיש לתביעה סיכוי אפשרי להתקבל. וכך נאמרו הדברים על ידו:
9

10 "השאלה שעל בית המשפט להידרש אליה במקרים בהם מוגשת בקשה
11 לסילוק על הסף מחמת היעדר עילה היא זו: בהינתן הטענות העובדתיות, אשר
12 יונח לגביהן כי הן נכונות, האם הטענות המשפטיות מגבשות סיכוי אפשרי,
13 גם אם נמוך – אך לא קלוש או תיאורטי בלבד, להצלחת התביעה? באם יימצא
14 כי מדובר בסיכויים קלושים או תיאורטיים בלבד, הרי שניתן יהיה לסיים את
15 ההליך לאלתר, בדרך של מחיקת התובענה. מהו הרף שייחשב ל'סיכוי
16 אפשרי'? האם ניתן לכמתו? כשלעצמי, איני סבור שניתן לקבוע מספר ברור
17 וידוע, אשר רק מעבר לו ניתן יהיה להמשיך ולברר את התביעה לגופה. לצד
18 זאת, סבורני כי תביעה תוגדר כבעלת סיכוי 'אפשרי' כאשר בית המשפט
19 השתכנע שהתביעה עשויה ברמת הסתברות, שאינה אפסית או קרובה לכך,
20 להצליח. ודוק, מבחן זה לא מטיל על התובע נטל להוכיח בשלב המקדמי, כי
21 סיכויי עדיפים בהכרח על פני סיכויי הנתבע, אלא שעליו לחצות רף מינימלי
22 – אך לא אפסי, של הסתברות, שמתחת לו אין מקום להמשיך בברור
23 התובענה."

24 (פסק הדין סופר, בפסקה 75 לפסק הדין (ההדגשות אינן במקור- ה.א.).)

20. כב' השופט שטיין הסכים גם הוא שהתקנות החדשות הרחיבו את סמכות המחיקה על הסף.
25 הוא גם הסכים לדבריו של כב' השופט כבוב, לפיהם סילוקן של תביעות סרק על הסף
26 ומניעת שימוש לרעה בהליך משפטי הם אמצעים פרוצדורליים חיוניים. עם זאת, עמדתו
27 הייתה שהמבחן של "סיכוי אפשרי" להצלחת התביעה הוא רחב וקשה ליישום. לכן, הציע
28





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 68740-12-25 אסלן דרוקמן ואח' נ' ניו פ.א.ר. בילדינג יאיר שטרן 12 בע"מ ואח'

1 שהמבחן יהיה אם נמצא "פגם בכתב התביעה אשר משתווה בעוצמתו לזה של חוסר עילה"
2 **(שם, בפיסקה 30 לפסק הדין)**. לגישתו, "כתבתביעה שמבסס את עילותיו על "כחלוסרק"-
3 דהיינו: על טענות מגמתיות, כוללניות ומעורפלות בהיבט העובדתי – הוא כתב תביעה
4 שנפגם בפגם פנימי המשתווה בעוצמתו לזה של "חוסר עילה". **(שם, בפיסקה 33 לפסק**
5 **הדין)**.

6
7 21. כב' השופט אלרון, שאף הוא ישב באותו הרכב, לא הכריע במחלוקת אלא השאירה ביצריך
8 עיון" שכן לדידו ההכרעה במחלוקת לא נדרשה לצורך פסק הדין. יחד עם זאת, הביע עמדתו
9 כי נטייתו היא לשמר את המצב הקיים **(שם, פסקה 4 להחלטתו)**.

10
11 22. עמדה אחרת ניתן למצוא בפסק דין שניתן מאוחר יותר על ידי כב' השופטת רות רוקן,
12 שקבעה כדלקמן:

13 "סילוק על הסף של תביעה הוא אמצעי דיוני קיצוני השמור למקרים נדירים בלבד,
14 שבהם שוכנע בית המשפט כי אין כל אפשרות – ולו הקלושה ביותר – שהתובע יזכה
15 בסעד לו הוא עתר אם יוכיח את העובדות להן הוא טוען בכתב התביעה (ראו: רע"א
16 6285/20 טמפלרים בשרונה בע"מ נ' שירת הקרן בע"מ, פסקה 8 [נבו] 23.11.2020);
17 רע"א 12871-01-25 בנק דיסקונט לישראל בע"מ נ' גוזלן, פסקה 8 [נבו] 30.1.2025).
18 משכך, על מבקש הסילוק להראות כי התביעה על פניה אינה מגלה כל "צל של עילה"
19 (ראו: רע"א 4398/24 מדינת ישראל נ' סופר אנ.גי חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ,
20 פסקה 53 [נבו] 2.7.2025); ע"א 4627/22 מפרקי חברת אגרוסקו, חברה לייצוא
21 חקלאי בע"מ (בפירוק) נ' קוסט פורר גבאי את קסירר (שותפות רשומה), פסקה 66
22 [נבו] 7.6.2023)".

23 רע"א 38862-07-25 רעי משעל נ' לונגשין קונסטרוקשן גרופ קו., אל טי די (נבו),
24 פסקה 10 להחלטה. 25.9.2025.

דיון:

25
26
27 23. לאחר עיון בכל טענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה שאין מקום לסלק את התביעה שבפני
28 על הסף. מאחר שהנתבעים הפנו לפסק הדין שניתן על ידי בהליך הקודם, אקדים ואציין כי
29 נסיבות המקרה שבפני שונות מאלה שהיו שם. לכן, אין להקיש מסילוקה של התביעה שם,
30 על תוצאות הבקשה הנוכחית. אמנם, מדובר על אותו פרויקט והנתבעים הם אותם נתבעים,
31 אולם מדובר בעילות תביעה שונות, והסעד המבוקש שונה גם הוא.

32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 68740-12-25 אסלן דרוקמן ואח' נ' ניו פ.א.ר. בילדינג יאיר שטרן 12 בע"מ ואח'

24. בהליך הקודם, עמדה במרכז המחלוקת שאלת הזכויות באחת הדירות בפרויקט. התובעים
שם היה הסעד העיקרי שביקשו התובעים סעד הצהרתי, שייקבע כי הם הבעלים של הדירה
שבמחלוקת, וכי זכותם בדירה גוברת על זכויות הנתבעות מכוח השעבוד שנרשם לטובתן.
אין טענה כזו במקרה שבפני, ונראה כי אין בכלל מחלוקת על זכויותיהם של התובעים
בדירות שרכשו.
25. לצד הסעד העיקרי שעניינו זכותם הנתבעת בדירה, התובעים בהליך הקודם גם ביקשו לחייב
את הנתבעים בפיצוי בגין ליקויים שלטענתם נמצאו בדירות, סעד שכלל אינו מבוקש בהליך
שבפני.
26. אשר לסעד של פיצוי בגין איחור במסירה – אמנם גם בהליך הקודם ביקשו התובעים סעד
בשל איחור במסירה, אלא ששם, מעבר לכל מה שכבר נאמר לעיל, ופורט באותה החלטה
ביחס לסעד העיקרי, היו טענות התובעים מופנות כלפי התנהלות הנתבעות 2-3 בקשר
להתנהלות שקדמה למתווה (סעיף ז' לתביעה בהליך הקודם), ואילו כאן מפרטים
התובעים גם טענות הנוגעות להתנהלותן לאחר המתווה, וכן טענות לבטלותו. בנוסף, שם
דרשו התובעים פיצוי בטענה של איחור במסירה כשהם כוללים באותה תקופה חודשים
שלאחר המתווה, אף שהם הודו בכך שהם קיבלו את הדירה עוד לפני שהחלו בכלל הליכי
הכינוס שבמסגרתם הושג אותו מתווה.
27. יוצא, שטענות התובעים שבפני שונות בתכלית מאלה של התובעים בהליך הקודם. גם עילות
התביעה שטוענים להן התובעים שונות. לכן, כאמור, לא ניתן להקיש מסילוקה על הסף
של התביעה שם, על תוצאות הבקשה הנוכחית.
28. במקרה שבפני, בניגוד להליך הקודם, יש מחלוקת עובדתית לא מבוטלת, ותוצאות
ההליך תלויות בהכרעה במחלוקת אלה. די להפנות בעניין זה לפער, לכאורה, בין מסמך
החתימה על המתווה כפי שצורף לתביעה (נספח 17), לזה שצורף על ידי הנתבעים בתגובתם
לתשובת התובעים לבקשה זו. כך, גם הטענות הנוגעות לשיח שהיה בנוגע לקיזוז של הפיצוי
בדין איחרו במסירה אל מול התשלום האחרון (ר', למשל פרק א.3 לתביעה), וכן הטענות
כלפי הנתבע 4 שמופנות כנגד התנהלותו ככונס. כל אלה הן טענות עובדתיות שיש לבררן.
29. ההלכה היא כי :



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 68740-12-25 אסלן דרוקמן ואח' נ' ניו.פ.א.ר. בילדינג יאיר שטרן 12 בע"מ ואח'

1 "ככלל, קבלת טענת סף ללא כל בירור עובדתי, היא אפשרית כאשר
2 המחלוקת בין הצדדים נוגעת למצב המשפטי בלבד. במקרים מעין אלה,
3 קרי כשניתן להניח כי כל העובדות המפורטות בכתב התביעה הן נכונות,
4 יכול בית המשפט לברר האם – גם בהנחה שהמצב העובדתי הוא כפי
5 שנטען בתביעה – דין התביעה להידחות (רע"א 2971/21 אוחנה נ' הרוש,
6 פסקה 11 [נבו] (29.6.2021); רע"א 5500/23 פלונית נ' ג'ונסון אנד ג'ונסון,
7 פסקה 10 [נבו] (10.10.2023); רע"א 6210-12-24 רם אדרת מגורים בע"מ נ'
8 פרוספריטי נ.ש בע"מ, פסקה 7 [נבו] (7.1.2025)). לעומת זאת, כאשר
9 הכרעה בבקשה לסילוק על הסף דורשת בירור עובדתי – הדבר מצדיק שלא
10 לדון בטענות המועלות במסגרתה כטענות סף (ראו למשל: רע"א 6938/19
11 אילני נ' ברוך, פסקה 22 [נבו] (20.8.2020); רע"א 1504/22 מדינת ישראל
12 משרד הבינוי והשיכון נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פסקה 10 [נבו]
13 (17.3.2022); רע"א 1766/22 עמית אברהם חברה לבניין בע"מ נ' יחיאל,
14 פסקה 14 [נבו] (2.5.2022)). יצוין כי באותם מקרים בהם אכן לא נדרש
15 בירור עובדתי כלשהו, על בית המשפט לדון בבקשת הסילוק על הסף
16 ולהכריע בה – כדי לא לקיים דיון מיותר בתביעה שניתן להזוף
17 מלכתחילה". (הדגש שלי, ה.א.).
18 (רע"א 28363-05-25 תדהר בניה בע"מ נ' כלל חברה לביטוח בע"מ (מיום
19 12.6.25), בסעיף 11 לפסק הדין.

20
21 30. לנוכח הלכה זו, ומאחר שבמקרה שבפני נדרש בירור עובדתי, אין מקום להורות על סילוקה
22 של התביעה כנגד הנתבעים 2-4 על הסף. כמובן, שאין בדברים האלה משום הבעת עמדה
23 באשר לטענות הצדדים, אלא שבנסיבות תיק זה, תוצאה זו, לפיה הבקשה לסילוק על הסף
24 נדחת, היא זו שמתיישבת עם טענות הצדדים כפי שפורטו עד כה, ועם הפסיקה הרלוונטית.

25
26 31. לנוכח תוצאה זו, המלחמה ומצב החירום, על הנתבעים 2-4 להגיש את כתב ההגנה עד ליום
27 15.4.26. בנוסף, הנתבעים 2-4 יחד ולחוד יישאו בהוצאות התובעים יחד וחוד בגין בקשה
28 זו, בסכום של 5,000 ₪.

29
30 המזכירות תעביר החלטה זו לצדדים ותעדכן מועד למעקב בהתאם.

31 ניתנה היום, כ"ח אדר תשפ"ו, 17 מרץ 2026, בהעדר הצדדים.
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 68740-12-25 אסלן דרוקמן ואח' נ' ניו.פ.א.ר. בילדינג יאיר שטרן 12 בע"מ ואח'


הדסה אסיף, שופטת

1
2

