



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 43283-05-24 כביש 99 מלונות בוטיק בע"מ נ' שי-עם כראל החזקות בע"מ

1

לפני כבוד השופט יעקב שקד

כביש 99 מלונות בוטיק בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד יואל פרייליך ואח'

מבקשת

נגד

שי-עם כראל החזקות בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד עברי פיינגולד ואח'

משיבה

2

### החלטה

3

4

לפניי בקשה למתן צווים זמניים.

5

6

### רקע וטענות הצדדים

7

1. המבקשת והמשיבה התקשרו ביום 5.12.18 בהסכם שעיקרו השכרת מבנה ושטח צמוד לו

המצויים באילת, ביעוד מלונאי, על ידי המשיבה למבקשת. על השטח המדובר מקימה

המשיבה מאז ההסכם ועד עתה פרויקט למטרת תיירות, מסחר ומגורים, הכולל מלון ובו 155

חדרים וכן 220 יחידות דיור שאינן חלק מהמלון, שהקמתם טרם הושלמה.

12

המבקשת הינה חברה שהתאגדה לצורך תפעול וניהול המלון, מרשת מלונות "בראון",

המפעילה מלונות ברחבי הארץ ובעולם. בהתאם להסכם, המבקשת תשכור מהמשיבה את

המלון שיוקם, לתקופה של 10 שנים, ועוד שתי תקופות אופציה בנות 7 שנים כל אחת, תפעיל

ותנהל את המלון, וכן תהא שותפה בעיצוב פנים המלון ובמימון רכישת הריהוט והציוד בו,

הכול כקבוע בהסכם (נספח 1 לבקשה; להלן - **המלון ו - ההסכם**). המלון אמור להיות ממותג

בשם "בראון" ואף יחידות הדיור שיוקו תחת מותג זה.

18

19

20



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 43283-05-24 כביש 99 מלוונות בוטיק בע"מ נ' שי-עם כראל החזקות בע"מ

2. לפי ההסכם, המשיבה תממן כמימון ביניים את רכישת הציוד והריהוט במלון, אך לפי סעיף 17.4 להסכם, **על המבקשת למעשה לשאת בעלות זו**, באמצעות הפקדה של הסכומים שבגינם קיבלה דרישת תשלום מהמבקשת (תוך 20 יום מהדרישה) לקרן ריהוט וציוד שתוקם לצורך זה (סעיף 17.5 להסכם). בהתאם לסעיף 17.1 ו- 17.6 להסכם, בנוסף לדמי השכירות השוטפים, ישולמו למשיבה מקרן זו דמי שימוש וירידת ערך בשיעור 10% מכלל העלות מידי שנה, כך שמנגנון זה למעשה **מחזיר למשיבה את השקעתה בריהוט וציוד**, העולה מן הסתם ממון רב.
3. בין הצדדים התגלעו אי הסכמות שונות, שכתוצאה מהן הודיעה המשיבה למבקשת ביום 15.2.24 על ביטול ההסכם (נספח 6 לבקשה; להלן – **הודעת הביטול**). לשיטת המשיבה, המבקשת לא שילמה חשבון פרופורמה ששלחה לה הנוגע לרכישת מראות עבור המלון מחברת "שביר", בסך של כ- 858,000 ₪ וזאת אף לאחר התראה מיום 16.1.24 לתיקון ההפרה (נספח 3 לבקשה; להלן – **חשבון הפרופורמה**; ההתראה צורפה כנספח 5 לתשובה), ובשל כך נשלחה הודעת הביטול.
4. המשיבה כפרה בהודעת הביטול, כעולה מהתכתובת בין הצדדים שצורפה לבקשה (נספחים 10-13 לבקשה), ומכאן הבקשה לצווים זמניים.
- הבקשה הוגשה במסגרת בקשת המבקשת למינוי בורר, כקבוע בסעיף 47 להסכם, בקשה שטרם הוכרעה.
5. **במסגרת הבקשה, טוענת המבקשת בין היתר:** הודעת הביטול נגועה בשיקולים זרים; הסיבה האמיתית להודעת הביטול היא רצונה של המשיבה להשתחרר מההסכם, בשל שינוי המצב העסקי ואי כדאיות; המבקשת לא הפרה את הוראות ההסכם; מאזן הנוחות נוטה לטובת המבקשת; חשבון הפרופורמה לא היה מקובל על המבקשת ולכן ביקשה מהמשיבה למנות יועץ שיכריע במחלוקת כקבוע בהסכם, לשווא (עמ' 84 לנומרטור בבקשה); המבקשת הציעה למשיבה טרם הודעת הביטול הצעות בסכומים נמוכים בהרבה ביחס לחשבון הפרופורמה, שזכו להתעלמות; המשיבה לא הוכיחה תשלום של חשבון הפרופורמה לספק; על פי הוראות ההסכם, יש צורך בהסכמת המבקשת לביצוע הרכישה, הסכמה שלא ניתנה; המבקשת פנתה למשיבה בדרישה למנות בורר כקבוע בהסכם, דרישה שזכתה להתעלמות.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**ת"א 43283-05-24 כביש 99 מלוונות בוטיק בע"מ נ' שי-עם כראל החזקות בע"מ**

במסגרת הבקשה התבקשו שלל סעדים : צו מניעה האוסר על המשיבה להוציא לפועל את הודעת הביטול, והקובע גם שעליה להמשיך לקיים את ההסכם ; צו האוסר על המשיבה להתקשר עם אחר בהסכם שכירות המלון ; צו האוסר על חילוט הערבות הבנקאית שנמסרה למשיבה ; צו המורה למשיבה להמשיך ולקיים ישיבות תכנון עם המבקשת בהתאם ללוח הזמנים להשלמת המלון ; צו המורה למשיבה שלא להסיר את המותג "בראון" ממיתוג המלון.

6. ביום 19.5.24 ניתן צו ארעי ביחס לערבות הבנקאית בלבד, מחמת מאזן הנוחות, ונתבקשה תגובת המשיבה.

**בתגובתה טוענת המשיבה בין היתר :** קדמו להודעת הביטול הפרות רבות מצד המבקשת, שלגבי אחת מהן, הנוגעת לאי המצאת ערבות בנקאית, כבר נשלחה הודעת ביטול שהמשיבה חזרה בה ממנה, בשל תיקון ההפרה ; המבקשת התעכבה במסירת תכניות הביצוע ולא קיימה את התחייבותה להקים "חדר לדוגמה" ; לפי ההסכם, חלה חובה על המבקשת לשלם את חשבון הפרופורמה, ללא זכות התנגדות ; אין צורך להוכיח את תשלום חשבון הפרופורמה ; מאז הודעת הביטול שלחה המשיבה למבקשת חשבונות פרופורמה נוספים בסכום כולל של למעלה מארבעה מיליון ₪, שלא שולמו ; אין כל עילה למנוע את חילוט הערבות הבנקאית נוכח הפסיקה הנוגעת בדבר והמחלוקת החוזית בין הצדדים ; אין כל עילה לכפות בצו זמני המשך התקשרות עסקית מעין זו ; מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת המשיבה, שכן המבקשת לא השקיעה דבר בפרוייקט, בניגוד למשיבה שהשקיעה בו כבר סכומי עתק של כ - 500 מיליון ₪.

בדיון שהתקיים ביום 17.6.24 נחקרו המצהירים והצדדים סיכמו את טענותיהם. אתייחס לעדויות ולסיכומים להלן, אם כי אציין שהצדדים האריכו בחקירות ובסיכומים, ובשל כך שהמדובר בסעד זמני לא אתייחס לכל תג ותג בטיעוניהם, שכן בהליך לסעדים זמניים אין לקבוע מסמרות ואין לקבוע סופית בדבר צדקת מי מבעלי הדין (רע"א 7139/96 **טריגוב נ' "טפחות" בנק למשכנתאות לישראל בע"מ**, פ"ד נא(2) 661 (1997)) ; להלן – עניין **טפחות**).

7. **הערה מתודית :** ב"כ המשיבה הבהיר בדיון שהמשיבה הגישה זה עתה תגובה לבקשה למינוי בורר, ולפיה היא לא מתנגדת למינוי. כאשר נשאל בדיון האם המשיבה מסכימה שהבורר ידון בצווים זמניים, כפי שנקבע בהסכם, לא ענה תחילה תשובה ברורה וטען שיש לבדוק את הדבר. לאחר מכן השיב כי הוא מסכים לכך, אך אינו מסכים למתן צו ארעי שיהיה בתוקף עד לדיון בפני הבורר (עמ' 15-16 לפרוטוקול).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 43283-05-24 כביש 99 מלונות בוטיק בע"מ נ' שי-עם כראל החזקות בע"מ

ב"כ המבקשת בסיכומיו הבהיר כי המבקשת **עומדת** על מתן צווים ארעיים / זמניים על ידי בית המשפט, עד להעברת ההליך לבורר שימונה (עמ' 13 לפרוטוקול), דבר שנרשם גם בפיסקה האחרונה בעמוד הראשון לבקשה. כיוון שכך, לא נותר לי אלא להכריע בבקשה.

### דין והכרעה

8. בית המשפט רשאי ליתן סעד זמני אם שוכנע על בסיס ראיות מספקות לכאורה בקיומה של עילת תובענה. בהחלטתו ליתן סעד זמני יביא בית המשפט, בין השאר, שיקולים של מאזן נוחות, אם מתן הסעד צודק וראוי בנסיבות העניין, אם דבק שיהוי בבקשה וכן את תום ליבם של הצדדים (תקנה 95 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט – 2018).

בין התנאים השונים קיים יחס גומלין המכונה לעיתים "מקבילית-כוחות". משמעות הדבר היא שככל שסיכויי התביעה להתקבל גבוהים יותר, מתמתנת הדרישה בעניין מאזן הנוחות ולהיפך (רע"א 2397/06 **אברג'יל נ' מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ת"א** (6.8.06)).

בענייננו, כמפורט להלן, מצאתי כי מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת המשיבה וכי אחז בבקשה שיהוי ניכר, כך שאף אם סיכויי התביעה סבירים, ואלה מוקשים בעיני לכאורה, הרי שהכף נוטה לעבר דחיית הבקשה.

9. **תחילה לסעד הנוגע לערבות הבנקאית**: הכלל הוא כי רק במקרה של תרמית או נסיבות מיוחדות, ובמקרים חריגים, יתערב בית המשפט באוטונומיה של ערבות בנקאית. כאשר קיימת מחלוקת חוזית, אין הדבר מספיק לצורך התערבות בעיקרון זה (רע"א 1084/04 **פירון חברה להשקעות פיתוח ובנין בע"מ נ' לוקי בניה ופיתוח בע"מ**, פ"ד נח(5) 535 (2004)).

כידוע: "אין די במחלוקת חוזית בין הצדדים לעסקת היסוד, אין די בטענות בעלמא ואף אין די בראיות לכאורה", אלא על המבקשת מוטל הנטל להצביע על כך ש"אין חולק בדבר היעדר חבות מכוח עסקת היסוד" (רע"א 9123/05 **אדמוב פרוייקטים** (89) בע"מ נ' **סיטי סטייט מקבוצת אלפו בע"מ**, פסקה 21 (25.10.07); וראו לאחרונה: רע"א 4343/24 **ע.ע. אבו ראס חברה לבניין ופיתוח בע"מ נ' חברה כלכלית בנימין בע"מ**, פסקה 10 (27.5.24)).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 43283-05-24 כביש 99 מלונות בוטיק בע"מ נ' שי-עם כראל החזקות בע"מ

1 בענייננו, קיימת מחלוקת חוזית בין הצדדים בכל הקשור לחשבון הפרופורמה. המחלוקת  
2 החוזית נגלית במלוא עוזה מכתבי הטענות, מהחקירות ומהסיכומים. לא הרשמתי כי חילוט  
3 הערבות הינו מעשה מירמה מצד המשיבה ואין כל נסיבות חריגות ומיוחדות המצדיקות  
4 סטייה מכלל אי ההתערבות באוטונומית הערבות הבנקאית.

5  
6 יתר על כן, דרישת חילוט הערבות הבנקאית עלתה במכתב המשיבה מיום 12.5.24 (נספח 13  
7 לבקשה), לפיו חוב המבקשת גבוה בהרבה מסכום חשבון הפרופורמה, שכן נשלחו למבקשת  
8 עד למועד המכתב חשבונות פרופורמה נוספים, כאשר בסך הכול חוב עולה כדי כ- 4.4 מיליון  
9 ₪, שאותם לא שילמה (נספחים 11-12 לבקשה). ב"כ המבקשת ציין כי סכום הערבות  
10 הבנקאית הוא כ- 1.3 מיליון ₪ (עמ' 2 לפרוטוקול, ש' 23). החוב הנטען עולה איפוא פי כמה  
11 על סכומה.

12 לפיכך הבקשה לסעד זמני ביחס לערבות בנקאית נדחית, וממילא בטל הצו הארעי שניתן  
13 בהקשר לכך.

14  
15 10. **וכעת, אפנה את הילוכי ליתר הסעדים המבוקשים בבקשה.** למעשה, מטרת הסעדים  
16 המבוקשים - ותוצאתם - הינה אי ביטולו של ההסכם ואף אכיפת המשך ביצועו עד לתום  
17 בירור המחלוקת בין הצדדים, בין אם תועבר לבוררות ובין אם לאו.

18  
19 פשיטא כי הליך מעין זה יכול לארוך זמן לא מבוטל. לא ראיתי לנכון להעניק סעדים אלה  
20 מהטעמים שלהלן.

21  
22 11. **ראשית, הבקשה לוקה בשיהוי ניכר.**

23  
24 כאשר נטען שיהוי בבקשה למתן סעד זמני, נבחן יסוד ההשתהות. חשיבות המועד בו התעורר  
25 הצורך בסעד זמני נובעת מאופייה של הבקשה. בקשה כזו נדונה טרם התבררה התביעה לגופה  
26 וטרם נקבע כי עומדת לתובע הזכות לה הוא טוען. משכך, לא ייעתר בית המשפט לבקשה,  
27 אלא אם המבקש שכנעו כי דוחק הנסיבות מחייב התערבות מוקדמת על דרך של סעד זמני.  
28 מבקש שהשתהה יתקשה לשכנע כי קיימת דחיפות המצדיקה מתן סעד זמני. בעת בירור טענת  
29 שיהוי יסתפק לעיתים בית המשפט בעצם קיום השתהות ולא ידרוש יסוד נוסף, כגון אלה  
30 הנדרשים לשם קבלת טענת שיהוי בהגשת תביעה. כך, גם מקום בו ההשתהות בהגשת בקשה  
31 לא גרמה למשיב נזק, עשויה הבקשה להידחות בשל שיהוי (רע"א 8630/05 ניר  
32 שיתופי אגודה ארצית להתיישבות עובדי נ' עיריית הוד השרון (10.4.07)).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 43283-05-24 כביש 99 מלוונות בוטיק בע"מ נ' שי-עם כראל החזקות בע"מ

1 כך, שיהיו בהגשת בקשה לסעד זמני עשוי להצדיק כשלעצמו את דחייתה (ראו רע"א 6361/15  
2 **בן-צבי נ' רשות מקרקעי ישראל**, פסקה 8 (5.11.15)).

3  
4 12. כאמור, הודעת הביטול נשלחה ביום 15.2.24, ואילו הבקשה לסעד זמני הוגשה ביום 19.5.24,  
5 **יותר משלושה חודשים לאחר מכן**. המדובר בפרק זמן ארוך, שלא מצאתי לו כל הצדקה  
6 בנסיבות העניין. הסבריה של המבקשת כי נוהל בפרק זמן זה דיאלוג בין הצדדים, לרבות  
7 תכתובות, אינו מצדיק שיהיו כה ניכר.

8  
9 ודוק, אותו דיאלוג כלל דרישה של המשיבה מהמבקשת לשלם את חשבונות פרופורמה נוספים  
10 על החשבון הראשון בגינו נשלחה הודעת הביטול, בסך מצטבר של 4.4 מיליון ₪ כאמור.  
11 עמדתה של המשיבה הייתה אפוא **ידועה** למבקשת במהלך החודשים מאז הודעת הביטול, אך  
12 היא נקטה במדיניות של "שב ואל תעשה" וגררה רגליים, תוך שהיא נמנעת מחד מלהיעתר  
13 לדרישה הכספית, ומאידך, למרות שעמדת המשיבה ברורה, נמנעה מהגשת בקשה לבית  
14 המשפט (או לקידום הליך ברורות על פי ההסכם, אשר יכול והיה מייתר את הצורך בפנייה  
15 לבית המשפט) במשך **למעלה מחודשיים נוספים**.

16  
17 13. **שנית, הפסיקה קובעת כי ככלל בית המשפט לא יכפה במסגרת סעד זמני על צדדים להסכם**  
18 **שיחסייהם עלו על שרטון, להמשיך ולקיים שיתוף פעולה עסקי ביניהם, בניגוד לרצונו של**  
19 **מי מהם**. ככלל, הסעד הראוי במקרה כזה הינו פיצוי כספי. סוגי ההסכמים שלגביהם חלה  
20 הלכה זו אינם בגדר רשימה סגורה. כל הסכם יבחן לגופו תוך מתן משקל לאופיו,  
21 טיבו ונושאו, כאשר ככל שההסכם מצריך יחסי אמון ושיתוף פעולה רב יותר, תגבר הנטייה  
22 שלא לכפות את המשכו על הצדדים (רע"א 4884/14 **ארנון-פז (1985) בע"מ נ' לשכת עורכי**  
23 **הדין בישראל** (10.8.14)).

24  
25 בענייננו, אמנם כותרתו של ההסכם הינה "הסכם שכירות", אך תוכנו איננו כולל רק יחסי  
26 שכירות. ההסכם מפרט הוראות רבות לגבי שיתוף פעולה של המשכירה והשוכרת, המשיבה  
27 והמבקשת בהתאמה, **לפיו המבקשת שותפה לעיצוב המלון, לרכישת הריהוט והציוד, תוך**  
28 **שהמבקשת מעניקה מהידע והניסיון שלה בהקמת בתי מלון ומשמשת מנהל ביצוע מטעם**  
29 **המשיבה בנושא זה (לרבות לעניין מפרט הציוד והמתקון למלון המכונה בהסכם FF&E),**  
30 **כעולה מהוראות סעיף 11 להסכם.**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 43283-05-24 כביש 99 מלוונות בוטיק בע"מ נ' שי-עם כראל החזקות בע"מ

כן קבועות בהסכם הוראות נוספות מעבר לתשלום דמי שכירות "רגילים", הקשורות לדמי שימוש שהמבקשת תשלם עבור הריהוט והציוד, במנגנון כספי מיוחד שנקבע בסעיף 17 להסכם.

14. עולה אפוא לכאורה כי טיבו של ההסכם איננו יחסי שכירות "פשוטים", אלא נדרש שיתוף פעולה של ממש בהקמת בית המלון, ובעיקר **בעיצובו**.

אף המצהיר מטעם המבקשת, מר ניר ויצמן (להלן – **מר ויצמן**), העיד כי כך היה הדבר וכי הצדדים עמדו בקשר הדוק בעניין עיצוב בית המלון במשך השנים שחלפו מחתימת ההסכם:

ש. **תפנה אותי להנחיות שאתם נתתם לכראל בעניין רכישת הציוד והריהוט.**  
ת. **יש עשרות הודעות וואטסאפ ביני לבין אבי כראל ובינו לבין אביגד. הוא מבקש עשרות מיליונים על ffne.** (עמ' 6 לפרוטוקול).

גם המצהיר מטעם המשיבה, מר אבי כראל (להלן – **מר כראל**) התייחס בעדותו לכך:

ש. **מפנה לסעיף 3 למכתב ומצטט. אתם כותבים שהאחריות של העיצוב היא של השוכרת, כיצד אתם טוענים עכשיו אחרת?**  
ת. **נקבע בהסכם שהשוכרת תמנה יועץ עיצוב והיא תהיה אחראית על כל הנושא של עיצוב הפנים של המלון. היא תנחה אותנו, כבעלים של המלון וכבונת המלון, בענייני העיצוב. וזאת הגדרה מאוד ברורה בהסכם. עצם ההגדרה שהם צריכים להנחות אותנו, לא הספיקה לנו. אנחנו לא מסתפקים בזה שיגידו לנו תעשו את זה וילכו. לא. אנחנו רוצים שהם יהיו אחראים על הדבר הזה....** (עמ' 10-11 לפרוטוקול).

התרשמתי אפוא מנוסחו של ההסכם ומהעדויות, כי מדובר בהסכם הכרוך ביחסי אמון ושיתוף פעולה לא מבוטלים.

15. כמו כן, התרשמתי כי יחסי הצדדים עלו על שרטון. אמנם, הודעת הביטול כוללת "רק" הפרה אחת של אי תשלום חשבון הפרופורמה, בסכום נכבד, אך למרות שהכלל הוא שהודעת ביטול צריכה לכלול את כל עילות הביטול, הרי שלא ניתן להתעלם ממהמורות נוספות במהלך ההסכם, המשתקפות בביטול קודם של ההסכם שהמשיבה חזרה ממנו לבסוף (נספח 6 לתשובה), ההתכתבות בנושא אי הקמת "חדר לדוגמה" (נספח 5 לתגובה) והתכתבות קודמת יותר שנגעה לאיחור ועיכוב בתהליכי הקמה (נספח 3 ו-4 לתגובה).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 43283-05-24 כביש 99 מלונות בוטיק בע"מ נ' שי-עם כראל החזקות בע"מ

מר כראל העיד כי המשיבה איבדה את האמון במבקשת והסביר את משמעות אי תשלום חשבון הפרופורמה ליחסי הצדדים:

ש. כבר בפעם הראשונה של שבירו כבר אז נשבר האמון?  
ת. כן, ואסביר למה. אם בהסכם איתם כתוב באופן מפורש שיועץ העיצוב יחליט וההחלטה שלו תהיה הקובעת ואם יש מחלוקת הצדדים יפעלו בצורה של מינוי בורר לגבי הפרט עצמו, לא לגבי המחיר, אני מדבר על הפרט עצמו. יועץ העיצוב החליט על הפרט שעליו עשינו הצעת מחיר, בראון הסכימו עליו. יועץ העיצוב הוא פיבקו, הוא החליט על הפרט. הוא לא צריך לאשר את ההצעה של שבירו, הוא רק צריך להנחות אותנו איזה פרט עיצובי הוא רוצה ולא היתה מחלוקת על הפרט הזה. כאשר ביהמ"ש שואל אם יש מייל מפיבקו שמנחה לקנות את הפרט הספציפי הזה – יש, אין לי את זה כרגע להראות, אבל אין על זה מחלוקת, הם גם לא התנגדו לזה. ברגע שיש פרט, הם לא מתווכחים על הפרט עצמו. כלומר יש הסכמה על הפרט. הם לא טוענים שהפרט לא נכון אלא המחלוקת היא רק על העלות. זה פרט מדויק, יש מידות, עליה פנינו למגוון ספקים וביקשנו הצעת מחיר" (עמ' 11 לפרוטוקול).

עדות זו מקובלת עליי. בנסיבות אלה, כפיית המשך ההתקשרות בין הצדדים והמשך העבודה המשותפת הנדרשת מטבעה לצורך קידום בניית המלון על פי ההסכם באמצעות צווים זמניים אינה מוצדקת.

16. **שלישית, ביחס לראיות מספקות לתביעה:** אכן, קיים ספק בהסכם אם יש צורך באישור המבקשת לרכישת הציוד והריהוט, כטענת המשיבה בסעיף 26 לבקשה.

מחד, סעיף 17.4 להסכם קובע כי בתוך 20 יום מקבלת דרישה מהמשיבה, המלווה בחשבון פרופורמה או חשבונית, המבקשת תשלם את הסכום הנדרש לקרן מסוימת הקבועה בסעיף זה. סעיף זה נחזה להיות ברור וחד משמעי. עולה ממנו גם שטענת המבקשת כי לא הוכח תשלום לספק חסרת בסיס, שכן די בחשבון פרופורמה.

מאידך, סעיף 11.1 להסכם קובע כי המשיבה אחראית לרכישת הריהוט והציוד "**בהתאם להנחיות השוכר**", כאשר סעיף 11.4 להסכם מאפשר פניה למומחה במקרה של מחלוקת בנוגע להמלצות יועץ עיצוב, פניה שהמבקשת ערכה לדבריה ולא נענתה באופן ענייני (נספח 5 לבקשה).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 43283-05-24 כביש 99 מלונות בוטיק בע"מ נ' שי-עם כראל החזקות בע"מ

מחלוקת חוזית זו צריכה להתברר בהליך העיקרי, תוך ליבון ראייתי מקיף, כאמור בעניין  
טפחות.

17. עם זאת, סבורני כי עילתה של התביעה איננה מובהקת ובוודאי לא גבוהה, בעיקר נוכח הספק  
בדבר תום ליבה של המבקשת:

כזכור, המבקשת טוענת כי חשבון הפרופורמה הינו בסכום מופרז ולכן סירבה לשלמו. דא  
עקא, בעוד שבסעיפים 29-30 לבקשה נטען כי חשבון הפרופורמה גבוה במאות אלפי ₪ מהצעת  
מחיר נמוכה בהרבה ששלחה המבקשת למשיבה שבוע לפני הודעת הביטול (שלא צורפה  
לבקשה באופן תמוה), התברר בחקירתו הנגדית של מר ויצמן כי טענה מרכזית זו של  
המבקשת איננה נכונה.

בחקירה הוצגה למר ויצמן הצעת מחיר והוא אישר שהיא זו שנשלחה למשיבה (סומנה נ/1;  
עמ' 6 לפרוטוקול, ש' 20-21). והנה - **הצעת מחיר זו נושאת תאריך 19.2.24, ארבעה ימים  
לאחר הודעת הביטול.**

התברר אפוא כי המבקשת לא שלחה למשיבה טרם הודעת הביטול הצעה נמוכה יותר, לפחות  
לא הוצגה כזו לבית המשפט. גרסת המבקשת בעניין חשוב ומרכזי זה התבררה איפוא כבלתי  
מהימנה לכאורה.

ועוד: העד גם נשאל בחקירה נגדית מדוע בהצעה נ/1 קיים רק פריט אחד, כאשר בחשבון  
הפרופורמה קיימים 3 פריטים ובסה"כ כ - 465 יחידות, בניגוד להצעת המחיר נ/1 שבה כ -  
115 יחידות בלבד, דבר שמעלה ספק רב ביחס להתאמה בין הפריטים בשתי ההצעות. העד לא  
סיפק כל הסבר מניח את הדעת לכך (ראו עמ' 7 לפרוטוקול).

חוסר תום לב זה אף הוא מהווה שיקול נוסף המוביל לדחיית הבקשה.

18. **רביעית, מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת המשיבה.**

ב"כ המבקשת ענה לשאלת בית המשפט בדיון וציין שהמבקשת טרם שילמה לקרן הקבועה  
בסעיף 17 להסכם עבור ריהוט וציוד סכום כלשהו (עמ' 1 לפרוטוקול, ש' 6-7).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 43283-05-24 כביש 99 מלוניות בוטיק בע"מ נ' שי-עם כראל החזקות בע"מ

בבקשה צוין באופן לקוני וללא פירוט ואסמכתאות, כי המבקשת השקיעה משאבים משמעותיים בהקמת המלון (סעיפים 54-55 לבקשה בהם צוין כי שולם ליועץ בלי לנקוב בסכום). מר ויצמן טען בחקירתו כי המבקשת נשאה בהוצאות עבור האדריכל פיבקו, עלות מטה ועלויות ניהול (עמ' 5 לפרוטוקול), אך כאמור הדבר נטען בעלמא ללא אסמכתאות.

נזקיה של המבקשת הינם איפוא **בעיקרם אובדן רווחים**, כאשר כאמור המבקשת **לא השקיעה ממון בהקמת המלון עצמו עד כה**. המצהיר אישר בעדותו כי המבקשת לא שילמה דבר עבור ריהוט וציוד (עמ' 5 לפרוטוקול). טענות המבקשת לנזקים נטענו אף הן בעלמא (סעיף 56 לבקשה).

מנגד, המשיבה טענה בתשובתה כי השקיעה כ - 500 מיליוני ₪ בהקמת הפרויקט. אמנם, לא הוגשו אסמכתאות לתמיכה בטענה זו, אך בהסכם נקבע כי המשיבה היא זו שתקים על חשבונה את המלון ויחידות הדיור (ההואיל השלישי וסעיפים 6.4 ו-31 להסכם). ברי כי הקמת פרויקט מעין זה עולה ממון רב ביותר.

בתשובה אף צוין כי נמכרו כבר מאות יחידות דיור שמועד מסירתן קרוב ואמור להיות מבוצע תוך 40 חודשים מהיתר הבניה שניתן בחודש 3/21, קרי **בחודש 7/24** (סעיף 51 לתשובה ונספח 9 לה), כאשר מסירתן מותנית בסיום הקמת המלון, בשל הוראות התב"ע (סעיף 7.1 לנספח 1 לתשובה). כאמור, המשיבה טוענת לעיכובים שונים מצד המבקשת במהלך הקמת הפרויקט, שאחד המרכזיים שבהם הוא הקמת "חדר לדוגמה" שכלל לא הקימה ולכן המשיבה נאלצה להקימו באיחור ביחס ללוח הזמנים, דבר שעכב את השלמת הקמתו של המלון (סעיפים 24-28 לתשובה).

19. כאמור בסעיף 2 לעיל, מנגנון ההסכם קובע כי המשיבה תקבל מהמבקשת את השקעתה בריהוט ובציוד במנגנון הקבוע בסעיף 17 לו. על פי העדויות המבקשת לא שילמה למשיבה אף את הדרישה הראשונה שקיבלה בעניין זה (חשבון הפרופורמה) ואף דרישות נוספות, בסך כולל של כ - 4.4 מיליון ₪, כך שהמשיבה נאלצה לשאת בעלויות רכישת הציוד והריהוט ללא הבטחה הקבועה בהסכם להשבת השקעתה לידיה. רכישת הריהוט והציוד למעשה רק החלה וצפויות מן הסתם בעניין זה הוצאות רבות נוספות. כאשר המבקשת נמנעת מתשלום כלשהו, הרי שהדבר עלול לעכב את השלמת המלון ולמצער לחשוף את המשיבה לאי קבלת עלות ההשקעה במיליוני ₪ רבים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 43283-05-24 כביש 99 מלונות בוטיק בע"מ נ' שי-עם כראל החזקות בע"מ

1 ברור גם כי עיכוב בסיום הקמת הפרויקט, עיכוב במסירת הדירות ועיכוב בפתיחת המלון  
2 עלולים לגרום נזקי עתק, בשל אובדן דמי שכירות, תמורות עבור הדירות, הכנסות מהמלון  
3 ועלויות מימון ניכרות, שמן הסתם קיימות בפרויקט מעין זה.  
4  
5 20. לא נעלמה מעיני טענת המבקשת כי המשיבה מסרבת לפנות לבוררות. טענה זו התבררה כלא  
6 מדויקת. כאמור, ב"כ המשיבה הודיע בדיון כי המשיבה לא כופרת בתניית הבוררות ואף הביע  
7 נכונות לכך שהדיון בצווים הזמניים ינוהל אצל הבורר, אך לא הסכים למתן צו ארעי עד  
8 לבירור זה.  
9  
10 כיוון שכאמור ב"כ המבקשת עמד בסיכומיו על כך שיינתנו על ידי בית המשפט צווים זמניים  
11 בבקשה, כפי שנתבקש ברישא לה, **טרם** ההעברה לבוררות, לא מצאתי פסול בעמדתה של  
12 המשיבה, שמיאנה למתן צווים ארעיים בהסכמה, דבר המהווה למעשה קבלת כל טענות  
13 המבקשת בתביעתה, עד למינוי בורר ופניה אליו.  
14  
15 21. בהינתן כל האמור, הבקשה לצווים זמניים נדחית. הצו הארעי מיום 19.5.24 מבוטל.  
16 המבקשת תשלם למשיבה הוצאות הבקשה בסך 30,000 ₪. סכום זה יחולט מתוך הערבון  
17 שהפקידה המבקשת במסגרת הצו הארעי ויועבר לב"כ המשיבה.  
18  
19 הערה טכנית: החלטה זו נחתמה ביום 18.6.24 אך בשל תקלה טכנית הודפסה עם כיתוב "איסור פרסום". ההחלטה  
20 נחתמת שוב עתה (20.6.24) בנוסח זהה, ללא כיתוב זה, כשמובהר כי תאריך הינתנה הינו 18.6.24.  
21  
22 ניתנה היום, י"ד סיוון תשפ"ד, 20 יוני 2024, בהעדר הצדדים.  
23

יעקב שקד, שופט