בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 55086-01-25 רום איילון יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' בנק מזרחי טפחות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

מספר בקשה:177

לפני **כבוד השופט אבי סתיו**

התובעים:
1. רום איילון יזמות והשקעות בע"מ
2. יניב משולם
3. צ.ש אחזקות בע"מ
4. לואל בע"מ
5. עומר גל
6. נ.ז. - ערן שרותי רכב בע"מ
7. דנלופ אחזקות בע"מ
8. אורי זנגי
9. משה יעקב
10. גלובוס לוי אחזקות בע"מ

נגד

הנתבעים:
1. בנק מזרחי טפחות בע"מ
2. יאיר נקר
3. הראל כהן
4. הראל כהן חברת עורכי דין
5. יאיר נקר חברת עורכי דין
6. שחר ואקנין
7. שחר ואקנין נכסים בע"מ
8. בן איינהורן
9. דני בן דוד
10. נדב גדעון
11. בי טי בי נאמנויות בע"מ
12. קן-התור הנדסה ובנין בע"מ
13. אספל בע"מ
14. מאיר מטבחים וארונות בע"מ
15. בר-נץ כנפי דרך בע"מ
16. תמיר בראנץ
17. דלתא בע"מ

מסמך זה חתום דיגיטלי
חתימה מאובטחת ומוכרת

החלטה

1. לפניי בקשה לסעד זמני שהגישו התובעים 8-9 ("**המבקשים**"), אולם רלוונטי גם לתובעים נוספים. במסגרת הבקשה התבקשו שלושה סעדים. בדיון שהתקיים ביום 11.10.2026 הסכים בא כוח המבקשים, לאחר שמיעת הערות בית המשפט, לוותר על הסעדים הראשון והשני, ונותר לדיון רק הסעד השלישי, אשר יפורט להלן.

2. הבקשה לסעד זמני הוגשה בהמשך להחלטתי מיום 7.7.2026 ("**ההחלטה**"), בה פורט הרקע העובדתי המשמש כמצע גם להחלטה הנוכחית. איני רואה צורך לחזור על הדברים, ויש לקרוא את ההחלטה הנוכחית יחד עם ההחלטה האמורה. אסתפק בכך שאציין בקצרה כי עניינו של ההליך בסכסוך בקשר לפרויקט לבניית מרכז מסחרי במודיעין על מקרקעין שנרכשו בנאמנות על ידי הנתבעים 2-3 ("**הנאמנים**"). בין חברי קבוצת הרכישה נחתם הסכם שיתוף, וכן נחתמו הסכמי נאמנות בין כל אחד מחברי הקבוצה לבין הנאמנים. לשיטת הנאמנים, חלק מחברי קבוצת הרכישה הפרו את הסכם השיתוף, בין היתר בכך שלא שילמו את חלקם בהחזרת הלוואה שנלקחה על ידי הקבוצה לצורך רכישת המקרקעין. לפיכך, פעלו הנאמנים למכירת זכויותיהם של חברי קבוצה אלו, וזאת בהתאם להסכם השיתוף. התובעים 1, 2, 5, 9, ו-10 ("**המוכרים**") הגישו בקשה לצו מניעה זמני, ובמסגרתה נקבע, בהסכמה, כי זכויותיהם יימכרו בהליך של כינוס נכסים. אולם, הליך הכינוס הניב הצעה אחת בלבד, שהייתה נמוכה באופן משמעותי מהשמאות.

במסגרת ההחלטה נקבע כי יש לבטל את הליך הכינוס. עוד נקבע, בניגוד לעמדת הנאמנים, כי יש לאפשר למוכרים שיבחרו בכך לפרוע את חלקם בהלוואה, ויחול לגביהם מתווה שפורט בפסקה 19 להחלטה. בין היתר, נקבע לגבי מוכרים אלו כי "הנאמנים לא יהיו רשאים למכור את זכויותיהם של המוכרים או לגרוע מהן על יסוד טענות להפרה שהתרחשה עד מועד החלטה זו" (פסקה 19.ג להחלטה). יצוין כי כל המוכרים בחרו לפרוע את חלקם בהלוואה ולהצטרף למתווה שנקבע בהחלטה.

3. עתה מונחת לפניי בקשת המבקשים למתן סעדים זמניים. כאמור, במסגרת הדיון הסכימו המבקשים לוותר על חלק מהסעדים כך שנותר לדיון הסעד השלישי. במסגרת סעד זה מבוקש לחייב את הנאמנים לתת למבקשים גישה מלאה לתיקיית ה-Google Drive בה נמצאים מסמכי הפרויקט, כפי שניתנת גישה כזו ליתר חברי קבוצת הרכישה. בדיון הודיעו מוכרים נוספים כי הם מבקשים שסעד זה יחול גם לגביהם, וציינו כי בחרו שלא להגיש בקשה נפרדת על מנת שלא להכביד. הנאמנים התנגדו לבקשה (יצוין כי ההתנגדות הוגשה גם בשם נתבעים נוספים המיוצגים על ידי באי כוח הנאמנים). הצדדים ויתרו על חקירות, ולבקשתם ניתנה להם אפשרות להגיש השלמת טיעון. אפשרות זו נוצלה על ידי המבקשים, התובעים 1-2 והנאמנים. לאחר שהוגשו השלמות הטיעון, ונוכח

הצעה שהועלתה על ידי הנאמנים במסגרת השלמת הטיעון (ואשר אדרש אליה להלן), מצאתי שיש מקום להידרש לבקשה במסגרת דיון נוסף שהיה קבוע בתיק. במסגרת דיון זה, שהתקיים אתמול, נעשה על ידי ניסיון להביא את הצדדים להסכמות, אך ניסיון זה לא עלה יפה, ומכאן שיש להכריע בבקשה.

4. כידוע, בקשה לסעד זמני מוכרעת בעיקר על פי "מקבילית כוחות" בין העילה לכאורה של מבקש הסעד לבין מאזן הנוחות, ולכך נוספים שיקולי יושר ותום לב (תקנה 95 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 ("**תקנות סדר הדין האזרחי**"); וראו, רע"א 2826/06 **שלמה אליהו אחזקות בע"מ נ' ישעיהו לנדאו אחזקות (1993) בע"מ** (6.6.2006)).

בענייננו, יש לחדד תחילה מהו הסעד המבוקש. כאשר החל הפרויקט פתחו הנאמנים תיקיית Google Drive ("**התיקייה**") אשר הועלו אליה מסמכים רבים הקשורים לפרויקט, ולחברי קבוצת הרכישה ניתנה גישה לתיקייה. בשלב מסוים חסמו הנאמנים את הגישה של חלק מהתובעים לתיקייה, מן הטעם שלשיטתם הם הפרו את הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים. כפי שציינו הנאמנים בכתב ההגנה מטעמם, "...כל המידע הרלוונטי של הפרויקט חשוף וזמין בדרייב הפתוח בפני כל בעלי הזכויות בפרויקט שאינם מפרים. ביחס לתובעים דרייב זה היה פתוח נגיש וזמין לעיון בכל עת עד למועד הפרת הסכם השיתוף" (פסקה 101 לכתב ההגנה).

כפי שצוין לעיל, הנאמנים פעלו להוצאתם של התובעים שלשיטתם הפרו את הסכם השיתוף מהפרויקט, ולמכירת זכויותיהם. בכל הנוגע למוכרים, הוסכם שזכויותיהם יימכרו במסגרת הליך כינוס, אולם בסופו של יום הליך הכינוס בוטל, וניתנה להם אפשרות (בגדר החלטה בבקשה לסעד זמני) לחזור ולהפוך לחברים בקבוצת הרכישה. כל המוכרים בחרו לממש אפשרות זו ושילמו את חלקם בהלוואה, בסכומים המצטברים כדי מיליוני ש"ח. השאלה העומדת על הפרק היא האם יש הצדקה להוסיף ולמנוע מתובעים אלו גישה למסמכי הפרויקט.

5. לטענת הנאמנים, מתן הגישה לתיקיית ה-Google Drive נעשה בלא שקיימת לכך חובה מכוח הדין או הסכם השיתוף. עוד טוענים הנאמנים, כי אין מקום לחייב אותם לתת למוכרים גישה לתיקייה, בהיעדר זכות שבדין לכך ומכיוון שקיים חשש ממשי, הגובל בוודאות גבוהה, כי דרישתם לצפות במסמכים אינה מכוונת למימוש זכויותיהם כנהנים, אלא נועדה לחתור תחת הסכם השיתוף ולפגוע בניהולו התקין של הפרויקט. בהקשר זה מפנים הנאמנים להחלטות שניתנו בעניינם של התובעים 1-2 בת"א (מחוזי מרכז) 55903-12-23 ובע"א 24967-02-26 **רום איילון יזמות והשקעות בע"מ נ' נקר** (6.7.2026), בהן נקבע כי תובעים אלו פעלו בחוסר תום לב.

מנגד, המבקשים והתובעים 1-2 טוענים כי כנהנים וכחברי קבוצת רכישה הם זכאים למידע הקשור לפרויקט. עוד טוענים הם כי אין ממש בטענות שהנאמנים מעלים כנגדם, ואדרבה – הנאמנים הם אלו שפגעו בזכויותיהם.

6. נפתח בשאלת העילה לכאורה.

בין חברי קבוצת הרכישה לבין הנאמנים יש יחסי נאמנות, ומכוחם זכאים חברי הקבוצה לקבלת מסמכים ומידע (סעיף 7 לחוק הנאמנות, התשל"ט-1979 ("**חוק הנאמנות**"), וראו גם סעיף 8(1) לחוק השליחות, התשכ"ה-1965). השאלה מהו בדיוק המידע שחבר בקבוצת רכישה זכאי לקבל אינה מצריכה הרחבה במסגרת ההחלטה הנוכחית (לדיון בשאלה זו ראו, ה"פ (מחוזי ת"א) 39815-06-16 **מרק נ' חג'ג'** (1.1.2018)). זאת, שכן השאלה העיקרית העומדת לדיון אינה מהם המסמכים והמידע שחברי קבוצת הרכישה זכאים לקבל (וממילא אין לפניי נתונים לגבי סוג והיקף המסמכים הנמצאים בתיקייה), אלא האם ישנה הצדקה למנוע מהמבקשים (ומהמוכרים הנוספים) גישה למידע הניתן לשאר חברי קבוצת הרכישה. גם אם אניח שהמידע הנכלל בתיקייה הוא רחב מזה שחובה לספק על פי דין, הרי שברי שככל שהנאמנים בחרו להעמיד את המידע לרשות חברים בקבוצה, עליהם להעמיד אותו לרשות כל החברים, אלא אם ישנה סיבה עניינית המצדיקה הבחנה ביניהם. בהתאם לסעיף 7(ב) לחוק הנאמנות, הדרישה של נהנה לקבלת מידע צריכה להיות סבירה. כאשר נהנים אחרים במעמד דומה מקבלים את המידע, הרי שבהיעדר נתונים המצדיקים הבחנה ביניהם יש בכך כדי להצביע על כך שדרישת הנהנה למידע נחשבת לסבירה.

7. האם יש בעניינו הצדקה להבחין בין המוכרים לבין חברי הקבוצה האחרים בכל הנוגע למסירת מידע הנוגע לפרויקט? לטענת הנאמנים, מניעת הגישה של המוכרים למסמכי הפרויקט מוצדקת, שכן המוכרים פועלים בחוסר תום לב ומתוך כוונה לסכל את הפרויקט, וזו גם הסיבה שבגינה הם רוצים לצפות במסמכים. בהקשר זה מפנים הנאמנים להחלטות של בית משפט זה (כב' השופט מ' תמיר) בת"א 55903-12-23.

ואכן, מעיון בהחלטת בית המשפט בת"א 55903-12-23 מיום 20.7.2025 עולה, כי נקבע בה שהתובעים 1-2 פעלו בחוסר תום לב (ראו פסקאות 67-70 להחלטה). בית המשפט עמד שם על פגמים שונים בהתנהלותם של התובעים 1-2, אולם נראה כי עיקר חוסר תום הלב נמצא בכך שלפי קביעת בית המשפט "התובעים פעלו במטרה לעכב ולסכל את הפרויקט, תוך הפעלת לחץ כדי לשנות את מתווה [ה]הסכם השיתוף, ולמכור את מלוא הזכויות בנכס כמקשה אחת לצד שלישי" (פסקה 69 להחלטה). יצוין כי במסגרת ע"א 24967-02-26 הנ"ל, אשר עסק בערעור שהגישו התובעים 1-2 על חיובם בהוצאות לאחר שההליך נמחק לבקשתם, הפנה בית המשפט העליון לקביעות בהחלטה מיום

20.7.2025 בעניין חוסר תום ליבם של התובעים 1-2 וראה בהן משם שיקול המצדיק שלא להתערב בהוצאות שנפסקו.

8. ההחלטה בת"א 55903-12-23 עסקה בתובעים 1-2 בלבד, וספק עד כמה ניתן להסיק ממנה לגבי יתר המוכרים. אולם, גם אם נניח שניתן לעשות זאת, ודינם של יתר המוכרים כדינם של התובעים 1-2, קיים קושי לראות בהחלטה משום הצדקה לחסימה מוחלטת של המוכרים מגישה למידע שהוא נחלתם של כלל חברי הקבוצה. זאת, לפחות בשלב הנוכחי, כאשר המוכרים חזרו, מכוח ההחלטה מיום 7.7.2026, להיות חברי קבוצה (הגם שבשלב זה כחלק מסעד זמני). בהקשר זה נזכיר כי בהחלטה נקבע שהנאמנים לא יהיו רשאים למכור את זכויות המוכרים "או לגרוע מהן" על יסוד טענות להפרות שקדמו למועד מתן ההחלטה (פסקה 19.ג להחלטה; וראו גם פסקה 20 להחלטה, בה נדחתה בקשת חלק מהמוכרים כי זכויותיהם יוסיפו להיות מוחזקות על ידי הכונס, תוך שצוין כי "...בשלב זה הם חוזרים להיות שותפים בפרויקט לכל דבר ועניין"). אמת, כי בהחלטה לא נקבע במפורש כי המוכרים יהיו זכאים לקבל את אותו מידע שיקבלו יתר חברי הקבוצה, והקביעה כי אין "לגרוע" מזכויות המוכרים עשוי להיות נתונה לפרשנות. לפיכך, איני סבור שיש לראות בהתנהלות הנאמנים משום הפרה של ההחלטה. אולם, משמעותה של ההחלטה היא שהמוכרים חוזרים בשלב זה לחיק הקבוצה (תוך שמירת מלוא הטענות והותרת אפשרות להגיש תביעות כספיות), והדרה גורפת שלהם מקבלת מידע הניתן ליתר חברי הקבוצה בשל טענות הקשורות להתנהלות קודמת אינה מתיישבת עם רוח ההחלטה.

הגם שאין לראות בהחלטה משום הטלת מגבלה מוחלטת על שיקול הדעת של הנאמנים בכל הנוגע לחשיפת מידע, הרי שדומה כי נקודת המוצא צריכה להיות שהמוכרים יקבלו את אותו מידע שמקבלים יתר חברי הקבוצה, וזאת כל עוד אין נתונים קונקרטיים המצדיקים למנוע מהם מידע מסוים. בענייננו, הנאמנים טוענים כזכור כי המוכרים פועלים כדי לסכל את הפרויקט, שמטרתו בניית מרכז מסחרי וחלוקת יחידותיו בין חברי הקבוצה, ולהביא למכירת מלוא הזכויות לצדדים שלישיים. הנאמנים אינם מרחיבים בנוגע לדרכים בהן, לשיטתם, קיים חשש שהמוכרים יפעלו, ואינם מציינים חששות קונקרטיים המתייחסים לפעולות מסוימות או למידע מסוים. ככל שהכוונה היא שהמוכרים עשויים ליזום הליכים משפטיים כאלו או אחרים כנגד הנאמנים או יתר חברי הקבוצה (כפי שעשו התובעים 1-2 בהגשת ההליך המקביל), הרי שעל פני הדברים – ומבלי לקבוע מסמרות, שכן עסיקנן בהליך של בקשה לסעד זמני – קשה לראות בחשש מעין זה משום עילה המצדיקה למנוע מהמוכרים מידע שניתן ליתר חברי הקבוצה. ככל שהחשש הוא מפני נקיטת הליכי סרק, אזי ניתן יהיה לטעון זאת בגדר ההליך שייפתח, ככל שייפתח, ולעתור להשלכות המתחייבות מכך. בהקשר זה אזכיר כי כאשר סבר בית המשפט, במסגרת ההליך המקביל, כי התובעים 1-2 פעלו

בחוסר תום לב, הוא לא היסס להשית עליהם חיוב בהוצאות בסכום גבוה, והחלטתו אושרה על ידי בית המשפט העליון.

הנה כי כן, משעה שמדובר במידע הניתן לחלק מחברי הקבוצה, הרי שנקודת המוצא היא שיש להעמידו לרשות כלל החברים. ניתן לסטות מנקודת מוצא זו ככל שישנו מידע קונקרטי המצביע על חשש לשימוש לרעה במסמך או במידע מסוים. אולם, קשה לראות הצדקה להגביל באופן גורף את הגישה של חלק מחברי הקבוצה למידע הנגיש ליתר החברים, אך בשל כך שהם "לעומתיים" ובלא חשש מבוסס לשימוש לרעה במידע מסוים. זאת, גם אם ביחס לחלק מחברי קבוצה אלו ישנה קביעה שיפוטית כי בעבר הם יזמו הליכים משפטיים בחוסר תום לב.

9. נוכח האמור סבורני כי המבקשים עומדים בתנאי של עילה לכאורה, ואף על הצד הגבוה. אף מאזן הנוחות נוטה, לשיטתי, לטובת המבקשים (ויתר המוכרים). למוכרים יש אינטרס ברור לקבל את המידע הקשור לפרויקט בו הם השקיעו את מיטב כספם ולא להיות מופלים לרעה ביחס לחברי קבוצה אחרים. מן הצד השני, החששות שמעלים הנאמנים שמא המידע ינוצל לרעה, הגם שאין לזלזל בהם, הם כוללניים ולא ממוקדים. בנסיבות אלו, יש להעדיף את האינטרס של המוכרים בנגישות למידע הקשור לפרויקט וביחס שוויוני. זאת, במיוחד על רקע קביעתי להלן בדבר האפשרות להתנות את מסירת המידע בחתימה על כתב התחייבות לשמירה על סודיותו.

10. עתה יש להידרש לשתי טענות נוספת שמעלים הנאמנים. טענה אחת היא, כי הסעד הזמני אינו נחוץ לצורך ביצוע פסק הדין. לא מצאתי לקבל טענה זו. בהתאם לתקנה 94 לתקנות סדר הדין האזרחי, סעד זמני עשוי להינתן על מנת "להבטיח זכות לכאורה במהלך ההליך המשפטי". בענייננו, חלק מהסעדים המבוקשים בכתב התביעה עוסקים באופן בו ינוהל הפרויקט, וממילא ניתן לתת סעדים זמניים הקשורים לדרך ניהולו של הפרויקט עד למתן פסק דין בהליך. טענה שנייה שמעלים הנאמנים היא כי הבקשה היא "נתיב עוקף תקנות" לקבלת מסמכים בלא לעמוד בדרישות הדין בנוגע לגילוי מסמכים. אין בידי לקבל את הטענה, שכן זכותם של המבקשים לשוויוניות בגישה למידע הנוגע לפרויקט עומדת על רגליה היא, מבלי קשר לגילוי מסמכים האמור להתנהל במסגרת ההליך.

11. כפי שהוזכר לעיל, במסגרת השלמת טיעון מטעמם העלו הנאמנים הצעה, לפיה תינתן למבקשים גישה למסמכי הפרויקט כמו ליתר חברי הקבוצה, וזאת בכפוף לכך שהמבקשים ויתר חברי הקבוצה יחתמו על כתב התחייבות לשמירה על סודיות, בנוסח שצורף על ידי הנאמנים. בדיון ניסיתי להביא את הצדדים להסכמה על נוסח מוסכם, אך ללא הצלחה.

הגם שמן הראוי היה שהצעת הנאמנים הייתה מועלית בשלב מוקדם יותר של הדיון, סבורני כי בנסיבות העניין, ובהתחשב בחשדנות הקיימת בין הצדדים ובטענות ההדדיות, ישנה הצדקה

לדרישה כי קבלת המידע תותנה בהתחייבות לשמירה על סודיותו, ובלבד שהדבר ייעשה ביחס לכלל חברי הקבוצה. עם זאת, הנוסח שצורף על ידי הנאמנים הוא רחב מידי, ועלול להתפרש כמונע שימושים לגיטימיים במידע. כמו כן, איני רואה הצדקה לסעיף האחריות והשיפוי שנכלל בכתב ההתחייבות, ודי בכך שתחול האחריות על פי דין.

נוכח האמור, אני מורה כי הנאמנים רשאים להתנות את הגישה למידע כנגד חתימה על כתב התחייבות הכולל את סעיפים 2, 4 ו-6 בכתב ההתחייבות שצורף על ידי הנאמנים. כמו כן, יכלול כתב ההתחייבות את סעיף 3 בתיקונים הבאים: בשורה השלישית, לאחר הפסיק יירשם "ויובהר כי שימוש מותר הוא"; ובסיפא יתווסף המשפט הבא: "למען הסר ספק מובהר כי אין באמור כדי למנוע שימוש במידע לצורך פנייה לבית משפט או לרשויות כאשר הדבר נדרש לצורך הגנה על אינטרסים הקשורים לפרויקט, והכול תוך צמצום החשיפה למידע הנדרש בלבד".

מובהר כי ככל שהנאמנים יבחרו להתנות את החשיפה למידע בחתימה על כתב התחייבות כאמור, עליהם לדרוש חתימה כזו מכלל חברי הקבוצה.

12. נוכח האמור, הבקשה מתקבלת בחלקה, במובן זה שאני מורה לנאמנים לאפשר למבקשים גישה לתיקיית ה-Google Drive בה נמצאים מסמכי הפרויקט וכן לכל מידע אחר הנגיש ליתר חברי הקבוצה, וזאת כנגד חתימה על כתב התחייבות לשמירה על סודיות כמפורט לעיל. הגישה תיפתח תוך 48 שעות מקבלת כתב ההתחייבות. הנאמנים יימנעו מהלסיר מתיקיית ה- Google Drive כל מסמך שהיה בה במועד בו הוגשה הבקשה הנוכחית. האמור בהחלטה זו יחול גם על יתר המוכרים, ובלבד שהם יגישו התחייבות עצמית כנדרש לפי תקנה 96 לתקנות סדר הדין האזרחי.

אשר לבטוחות – ככל שמדובר בבעל דין אשר הפקיד ערובה במסגרת הבקשה לסעד זמני, הרי שהערובה תבטיח גם את נזקי הסעד הזמני הניתן בהחלטה הנוכחית. ככל שמדובר בבעל דין שלא הפקיד ערובה כאמור, הרי שהסעד הזמני יותנה בהפקדה על סך 10,000 ש"ח במזומן או בערבות בנקאית אוטונומית ללא הגבלת זמן.

נוכח העובדה שהבקשה התייחסה לשלושה סעדים, והיא מתקבלת רק ביחס לסעד אחד – אין צו להוצאות.

ת"א 55086-01-25 רום איילון יזמות והשקעות בע"מ ואח' נ' בנק מזרחי טפחות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ניתנה היום, כ"ד חשוון תשפ"ז, 04 נובמבר 2026, בהעדר הצדדים.

