



בס"ד, י' באייר תשפ"ו
27 באפריל 2026
תיק מס' 85028-13

החלטה מס' 13

בעניין שבין	לבין
התובעת	הנתבעות
חברת נדל"ן 1	חברת נדל"ן א2 (נתבעת 1)
	חברת נדל"ן ב2 (נתבעת 2)

א. רקע עובדתי והליכים קודמים

התובעת עוסקת במימון וקידום פרויקטים בתחום הנדל"ן. התובעת חתמה בתאריך י"ג אלול תשפ"ב (08.09.2022) על הסכם מייסדים (להלן: "ההסכם") עם נתבעת 1 (להלן: "הנתבעת", "נתבעת 1"). בהסכם נקבע כי הצדדים יקימו חברה ייעודית (להלן: "החברה") שתרכוש את המקרקעין ותקים את הפרויקט. בהסכם נקבע כי כל אחד מהצדדים יחזיק ב-50% ממניות החברה, אולם לגבי העמדת ההון העצמי התחייבה התובעת לשאת בשיעור של 85% ואילו הנתבעת בשיעור של 15%. יצויין כי התובעת הינה חלק מקבוצת חברות שבבעלות בעלי התובעת. הצדדים קבעו בחוזה המייסדים את בית דין זה כבורר מוסכם.

בין הצדדים נפלו חילוקי דעות בנוגע לעתידה של החברה והתובעת פנתה לבין דין זה. התקיימו הליכים רבים, ונתנו מספר החלטות. בתאריך 06/01/2026 (להלן: "החלטה מס' 11") בית הדין קבע כי יש להפעיל את סעיף 9.1.3 להסכם שקובע "התגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בקשר לניהול הפרויקט, הפרויקט הגיע למצב של מבוי סתום כתוצאה מכך ולא ניתן לגשר על חילוקי הדעות בין הצדדים".

בהחלטה 12 מתאריך 19/03/2026 נקבע בין היתר כך:

3. המקרקעין יועמדו למכירה לכל רוכש, במחיר מינימום של שווי הנכסים שקבע מומחה בית הדין, 47,300,000 ₪. גם הצדדים להליך יהיו רשאים להגיש הצעה, כמציעים פרטיים.
4. מן היום בו יסתיים מצב החירום בבתי המשפט בשל מבצע "שאגת הארי", ניתנת לצדדים תקופה של 30 יום לחיפוש רוכשים פוטנציאליים למקרקעין האמורים בסעיף 2 להחלטות אלו.
5. על הצדדים לשתף פעולה ולאפשר זה לזה את הגישה ואת כל הנדרש בכדי לאפשר לרוכשים פוטנציאליים לבחון את רכישת המקרקעין.

עמוד 1 מתוך 6

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem
Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



6. עד לתאריך כ"ב ניסן תשפ"ו, 09.04.2026 בשעה 13:00, הצדדים ישלחו לבית הדין את הצעותיהם לאופן בו הם מבקשים שהליך ההתמחרות יתקיים.

הצדדים שלחו לבית הדין את הצעות לאופן קיום ההתמחרות. להלן דיון בהצעות אלו.

ב. דחיית ההתמחרות עד לאחר ההכרעה במפל התשלומים

הנתבעות טענו כי אין לקיים את ההתמחרות לפני הכרעת בית הדין בחלוקת התמורה, סילוק הלוואות הבעלים והכרעה במפל התשלומים. לדבריהן כל עוד לא מתקבלת הכרעה בנושא מפל התשלומים וכו', הן אינן יכולות לגבש הצעת רכישה מושכלת, שכן לא ידוע להן מה שיעור ההון העצמי שעומד לרשותן.

דין בקשה זו להידחות, משתי סיבות, האחת פרודצדורלית והאחת מהותית.

בדיון שהתקיים לפני מתן החלטה 11 שקבעה כי הפרויקט הגיע למבוי סתום, ביקש ב"כ הנתבעת כי בית הדין יכריע במפל התשלומים. למרות זאת, בית הדין קבע כי הפרויקט הגיע למבוי סתום ויש להפסיק את הפעילות המשותפת בגלל הפסדים. בהחלטה 11 נקבע אופן המשך ניהול ההליך, וכיצד מפל התשלומים יוכרע בעתיד. החלטה זו קובעת כי הפסקת הפעילות המשותפת וההתמחרות הפנימית תהיה קודם להכרעה בשאר שאלות הליבה של התיק. הנתבעת לא הגישה ערעור על החלטה זו. בית הדין ביקש מהצדדים לכתוב את התייחסותם לאופן קיום הליך ההתמחרות הפנימית, בהתייחסות זו ב"כ לא כתב כי הכרעת בית הדין בחלוקת התמורה, סילוק הלוואות הבעלים והכרעה במפל התשלומים הינה תנאי לקיום ההתמחרות. וזאת על אף שהוא הזכיר את בקשתו מהדיון להכריע במפל התשלומים.

בסעיפים 54-55 (תגובה להצעת התובעת ומנגנון bmbly) הזכיר ב"כ הנתבעת כי הסכמתו להפעלת סעיף 9 הינה "שבית הדין יכריע במכלול הסוגיות הכלכליות, לרבות גורל החובות וההלוואות, כחלק בלתי נפרד מפקס הדין" ההקשר בהם נכתבו דברים אלו הוא ניסיון הנתבעת להוכיח שהיא לא ויתרה על זכותה לקבל את הלוואות הבעלים. בשום שלב לא נטען בבקשה שקדמה להחלטה 12 כי יש לדחות את קיום ההתמחרות עד לאחר ההכרעה באופן חלוקת התמורה על ידי הצדדים.

נמצא כי החלטה 11 קבעה הפעלת סעיף 9 ללא תלות במפל תשלומים. החלטה 12 קבעה את הקווים הכלליים להתמחרות עם לוחות זמנים, ללא תלות בהכרעה במפל התשלומים. הנתבעת לא ערעה על החלטות אלו והן נעשו חלוטות (הנתבעת טוענת כי המנגנון לפיו תבצע התמחרות לפני הכרעה במפל התשלומים היא פרי יוזמתה של התובעת. אופן הצגת הדברים אינו נכון, אין מדובר בהצעה של התובעת אלא בסדרה של החלטות חלוטות של בית הדין וזאת לאור כתבי הטענות של שני הצדדים).

על כן לאור השיהוי הרב בהגשת בקשה זו, בית הדין לא מוצא מקום לקבל את הבקשה בשלב כה מתקדם, לאחר שתי החלטות חלוטות, ובהתחשב בהפסדים העצומים שנגרמים לחברה ולצדדים מההשתהות.



גם מן הבחינה המהותית, יש לדחות את בקשת הנתבעות. החלטה 11 קבעה כי יש לבצע התמחרות באופן מיידי וזאת לאור ההפסדים העצומים של החברה, בגלל הריביות המשולמות לגורם המממן. הכרעה בשאלת אופן חלוקת התמורה דורשת הכרעה בחלקים נרחבים מסוגיות המחלוקת בין הצדדים. הכרעה זו עלולה להימשך זמן רב, שכן – לדעת חלק מהדיינים – יש לקיים דיון במעמד הצדדים שבו ייחקר מומחה בית הדין על החלופות השונות לקידום הפרויקט, והכדאיות הכלכלית שלהן. כבר כעת אנו נמצאים קרוב לחמישה חודשים לאחר החלטה 11 על ביצוע ההתמחרות. הנתבעת לא עמדה בזמנים של הגשת כתבי הטענות וקבלה הארכות, זאת ועוד, לאור המלחמה ושירות המילואים של נציגיה אין ידוע מתי יוכל להתקיים הדיון. כל זאת בזמן בו ייתכן וצפויות מערכות נוספות של המלחמה, שיגרמו עיכובים נוספים. בנסיבות אלו, אין מקום לקבל את בקשת הנתבעות.

זאת ועוד, החלטה 12 קבעה כי יש לפתוח את ההתמחרות לצדדים שלישיים. על הנתבעת להתאמץ בשקידה ראויה למצוא משקיע שירכוש את הקרקע, ובכך יימצא מזור לחששה כי התובעת – בעלת הכיס העמוק לטענת הנתבעת – תרכוש את המקרקעין בנוזיד עדישים.

ג. ביצוע ההתמחרות על המקרקעין או על מניות החברה

הנתבעת טענה בקצרה לחוסר סמכות של בית הדין בנוגע להחלטה מס' 12. טענה זו נטענה כטענה בעלמא ללא ביסוס, וכל זאת לאחר שעבר המועד להגשת ערעור על החלטה זו. בית הדין לא ידון בטענה זו, או בחלקים אחרים של הבקשה שנידונו בהחלטות קודמות או שאינם רלוונטים להליך ההתמחרות.

ד. אופן ביצוע ההתמחרות

לאחר ניפוי החלקים שאינם רלוונטים, הפערים העיקריים בין ההצעות של הצדדים הינם העניינים הבאים:

1. התובעת ביקשה כי הזוכה ישלם פיצוי מוסכם של 10% במקרה של הפרה, ואלו הנתבעת בקשה כי הפיצוי המוסכם יעמוד על סכום של 2.5%. **בקשת התובעת מתקבלת, היות שהפיצוי המוסכם המקובל בעסקאות מקרקעין הינו בשיעור של 10%.**
 2. הנתבעת ביקשה כי על הרוכש לשלם את התמורה תוך 30 יום, ואלו הנתבעת ביקשה כי ינתן לרוכש שהות של 90 ימים. וזאת לצורך מיצוי מו"מ עם משקיעים חיצוניים והבטחת קבלת המימון הנדרש.
- בהסכם המייסדים נקבע כי במקרה של התמחרות פנימית, על הצד הרוכש לשלם את התמורה בתוך 30 יום, על כן הדעת נוטה לטובת בקשת התובעת. עם זאת בית הדין קובע כי **ינתן משך זמן של 45 יום להשלמת הליך הרכישה, וזאת על מנת שהצד הרוכש יוכל לקבל את המימון הנדרש לתשלום התמורה למקרקעין.**



3. התובעת בקשה כי ההצעות לרכישת המקרקעין יוגשו בפרק זמן של חמש דקות בין הצעה להצעה ואלו הנתבעת בקשה כי יינתן פרק זמן של לפחות שלושה ימי עסקים לאפשר התייעצות וגיוס מימון.

בהסכם המייסדים נקבע כי במקרה של התמחרות פנימית אזי הדבר יהיה באופן של מכירה פומבית במעמד רואה החשבון של החברה. משמעות הדברים היא שההצעות מוגשות באופן תכופ עד להכרזה על זוכה (אחרת לא ייתכן לבצע את ההתמחרות במעמד ר"ח החברה). על כן בנידון דיין אופן ההתמחרות הפנימית יעשה באופן של הגשת הצעות בצורה של מכירה פומבית. **על מנת לאפשר התייעצות נאותה יינתן פרק זמן של 10 דקות להגשת הצעה. על הצדדים שניגשים להתמחרות לבחון את יכולותיהם הפיננסיות מבעוד מועד טרם המכירה.**

4. הנתבעת בקשה כי לזוכה תהיה זכות המחאה של המקרקעין או המניות לצדדים שלישיים, תוך שהזוכה במכרז יקבל באופן בלעדי את ההפרש בין מחיר הזכייה למחיר בו צד ג' ירכוש את המקרקעין. **על התובעת להשיב האם היא מסכימה לבקשה זו.**

ה. החלטות

להלן הוראות בית הדין בנוגע להליך ההתמחרות:

1. הצדדים יפעלו בשקיפות ובמאמץ כנה לאיתור צדדים שלישיים שישתתפו בהליך ההתמחרות על המקרקעין. מחיר המינימום להצעה יהיה שווה לערך השומא כפי שנקבע על ידי השמאי המוסכם, 47,300,000 ₪.

2. כל הצעה מצד ג' תוגש בכתב, להצעה בכתב יצורף שיק ביטחון (בנקאי) על סך 10% או ערבות בנקאית לחברה המשותפת, שתוקפה חצי שנה מיום הגשת ההצעה. הצעות אלו יוגשו במישרין למזכירות בית הדין "ארץ חמדה-גזית". הצדדים להליך (התובעת והנתבעות) יהיו פטורים מהפקדת שיק או ערבות בנקאית בשלב ההגשה.

3. לאחר תום תקופת הפרסום שנזכרה בהחלטת בית הדין, יוזמנו הצדדים וצדדי ג' שהגישו הצעות להתמחרות שתתקיים באמצעות אתר [פלוני], על הצדדים לפנות לאתר על מנת שינהל את ההליך. כמו כן הצדדים ינסחו יחד את הפרסום שיופיע באתר. לכל התכתובות בעניין יהיו מכותבים הצדדים ובית הדין. בהיעדר הסכמה, הצדדים ישלחו לבית הדין את הנוסחים המוצעים מטעמם ובית הדין יקבע את נוסח הפרסום הסופי באתר.

4. מחיר הפתיחה להתמחרות יהיה הגבוה מבין השניים: ערך השומא המוסכם 47,300,000 ₪ או ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה על ידי צד ג'.

5. ההתמחרות תיערך באופן הבא:

א. בית הדין יכריז על מחיר הפתיחה כאמור בסעיף 4.

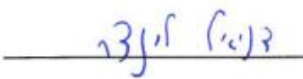


- ב. כל משתתף (צד להליך או צד ג') יהיה רשאי להעלות את ההצעה, ובלבד שכל תוספת לא תפחת מ-100,000 ₪. לאחר 5 סבבי העלאות, תתאפשר העלאה במדרגות של 50,000 ₪ או יותר.
- ג. היה ולא תועלה הצעה נוספת על ידי מי מהצדדים במשך 10 דקות רצופות, ההצעה האחרונה שהוכרזה תיחשב כהצעה הזוכה.
6. הזוכה בהתמחרות ישלים את מלוא סכום הרכישה בתוך 45 יום ממועד הכרזתו כזוכה, ויעביר את הכספים לנמענים עליהם יורה בית הדין.
7. ככל והזוכה בהתמחרות יהיה אחד מהצדדים להליך, יהיה עליו להודיע בתוך 7 ימים ממועד הכרזתו כזוכה האם בכוונתו לרכוש את הנכס בסכום ההצעה הזוכה או האם בכוונתו לרכוש את מניות הצד השני בחברה.
8. ככל והזוכה לא ישלים את הרכישה בזמן הנקוב, הרי ש:
- א. במידה והזוכה הוא אחד השותפים – תעבור זכות הרכישה לשותף השני. השותף השני יהיה זכאי לרכוש את הנכס או את חלקו של הצד השני בחברה (בהתאם לסעי' 7), בערך ההצעה האחרונה שהוצעה על ידו, בניכוי 10% מסך הצעה זו כפיצוי מוסכם.
- ב. במידה והזוכה הוא צד ג' – יחולט שיק הביטחון או הערבות הבנקאית לטובת קופת החברה, וזכות הרכישה תעבור למציע שהציע את ההצעה הגבוהה ביותר שבאה אחריו.
10. צד שאליו הועברה זכות הרכישה כמציע חלופי, יהיה זכאי לממש את זכירתו בתוך 45 יום ממועד ההודעה על הכרזתו כזוכה חלופי, ויחולו כל יתר ההוראות שלעיל בשינויים המתחייבים.
11. בהחלטה מס' 12 בתיק זה, אשר נשלחה זה מכבר לצדדים, נקבע כי מן היום בו יסתיים מצב החירום בבתי המשפט בשל מבצע "שאגת הארי", ניתנת לצדדים תקופה של 30 יום לחיפוש רוכשים פוטנציאליים למקרקעין.
12. מצב החירום הסתיים בתאריך כ"ב ניסן תשפ"ו, 9.4.2026.
13. לאחר 20 יום, ממועד החזרה לשגרה, דהיינו י"א אייר תשפ"ו, 28.4.2026, נקבע כי ישלחו הצדדים הודעת עדכון לבית הדין, בה יפורטו פעולותיהן עד לאותה העת בנוגע להליך ההתמחרות, על הצדדים לשלוח את ההודעה האמורה.



החלטה זו ניתנה ביום י באייר תשפ"ו 27/04/2026


הרב אדן שמואלי

בזאת באנו על החתום

הרב דניאל לונצר, אב"ד


הרב אהרן פלדמן