



בס"ד, ט' טבת תשפ"ה
9.1.2025
תיק מס' 85028

החלטה

לבין
הנתבעת
חברת נדל"ן 2

בעניין שבין
התובעת
חברת נדל"ן 1

א. רקע עובדתי

התובעת, העוסקת במימון וקידום פרויקטים בתחום הנדל"ן, חתמה בתאריך י"ג אלול תשפ"ב (08.09.2022) על הסכם מייסדים עם הנתבעת. 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% ואלו הנתבעת בשיעור של 15%. יצויין כי התובעת הינה חברה שהינה חלק מקבוצת חברות שבבעלות בעלי חברת נדל"ן 1.

הצדדים קבעו בחוזה המייסדים את בית דין זה כבורר מוסכם.

ב. בקשה לסעד זמני דחוף

בתאריך ו' טבת תשפ"ה הגישה התובעת בקשה לבית הדין לסעד זמני דחוף שעניינו הוראה של בית הדין לנתבעת לשלם לחברת המימון עד לתאריך י' טבת תשפ"ה 10.1.2025 סך של 346,403 ₪. בקשה זו הגיע לשולחני בתאריך ח' טבת בשעה 11:49, בו במקום בקשתי כי בית הדין יעביר את הבקשה לידי הנתבעת ויבקש את תגובתה עד ליום ה' ט' טבת בשעה 10:00 בבוקר.

לדברי התובעת, לצורך הקמת הפרויקט הצדדים לקחו הלוואה מגורמים מממנים, אחת ההלוואות נלקחה מחברת המימון על סך 41,500,000 ₪ כאשר החזר ההלוואה כולל ריבית ומע"מ עומד על סך 53,501,200 ₪. על פי לוח הסילוקין שהגישה החברה לבית הדין התשלום הבא עומד על סך 346,403 ₪.

התובעת טוענת כי על פי הסכם המייסדים על הנתבעת לשלם 15% מההון העצמי, אולם הנתבעת לא עשתה זאת, ולכן התובעת שלמה במקומה תשלומי יתר לחברת המימון, בסך של לכל הפחות 765,030 ש"ח. בתאריך 8.12.2024 פנתה התובעת לנתבעת ודרשה כי היא תשלם את התשלום עבור ההלוואה מחברת המימון על סך 335,000 ₪. הנתבעת השיבה לתובעת כי לפני משורת הדין היא תשלם את ה-15% אותם הם מחוייבים על פי ההסכם, ואכן הנתבעת הפקידה בחשבון הבנק של החברה 15% מהתשלום של חודש דצמבר על סך 50,250 ₪. סכום זה לא הספיק לתשלום המשכנתא ועל כן התובעת הזרימה לחשבון הבנק של החברה 283,000 ₪. ביי טבת תשפ"ה, 10.1.2025 על החברה לשלם לחברת המימון סך של 346,403 ₪. אי תשלום סכום זה לחברת

עמוד 1 מתוך 3

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



המימון יגרום נזק לפרויקט ועלול לגרום לגורם המממן לנקוט צעדים של כינוס הפרויקט ולנזקים כבדים לתובעת. בנוסף הדבר יגרום נזק בלתי הפיך לתובעת ולכל קבוצת החברות בה היא חברה, החל בירידת דירוג אשראי וכלה בהעמדה לפירעון יידי של הלוואות רבות בקבוצה.

התובעת טוענת כי על פי סדרי הדין של בית דין ארץ חמדה בסמכות בית הדין לתת סעדים זמניים על מנת למנוע נזק למבקש. בפסק דין 76044 נקבעו עקרונות שצוטטו בפסקי דין רבים על פיהם בית הדין קובע האם לתת סעד זמני. העקרונות הינן: אינדקציה שיש ממש בתביעה, ראיה שללא הוצאת הצו ייגרם נזק למבקש הצו. תום ליבו של המבקש, לדברי התובעת סעד זמני זה עומד בכל שלושת העקרונות ועל כן על בית הדין להורות לנתבעת לשלם לחברת המימון סך 346,403 עד לתאריך יי טבת תשפ"ה.

ג. דיון

אכן בפסק דין ארץ חמדה גזית 76044 נמנו שלושה תנאים למתן צו מניעה (לדיון נרחב בסוגיה זו ראו: הרב יובל חסיד, "צו מניעה ועיקול נכסים", משפטי ארץ ה: בית הדין לממונות, עמ' 173-157):

1. אינדקציות לכך שיש ממש בתביעה.
2. ראיה לכך שללא הוצאת הצו ייגרם נזק למבקש הצו.
3. תום הלב של הצדדים.

אולם פסק דין מנחה זה עוסק בסעד זמני, ולא בסעד קבוע. המדובר שם הינו בצו מניעה זמני העוסק במניעה של פעולות, וכך גם ברבים מפסקי הדין בו צוטט פסק דין זה (84019, 83043 ועוד) אולם כאן אין מדובר בסעד שלילי אלא בסעד חיובי, שעניינו הוראה לתשלום מתוך הנחה שהנתבעת חייבת לשלם כסף לחברת המימון, וזאת על פי התחשבות בין התובעת לנתבעת שאינה עומדת בפני בית הדין. סעד זה הינו חלק מהסעדים של כתב התביעה של שהוגש על ידי התובעת. בסעיף ג' לכתב התביעה מבקשת התובעת את בית הדין לחייב את הנתבעת לשלם לתובעת 765,030 ₪. הסכום אותו מבקשת התובעת שישולם לחברת המימון הינו חלק מסכום זה. כלל גדול בדין הוא המוציא מחבירו עליו הראיה, הגמ' במסכת בבא קמא אומרת כי כלל זה נלמד מסברא

א"ר שמואל בר נחמני: מניין להמוציא מחבירו עליו הראיה? שנאמר: מי בעל דברים יגש אליהם, יגיש ראיה אליהם. מתקיף לה רב אשי: הא למה לי קרא? סברא הוא, דכאיב ליה כאיבא אזיל לבי אסיא!

כלל זה הינו אבן יסוד בפסיקת ההלכה בדיני ממונות, ועל כן לא ניתן להוציא ממון מנתבע ללא הוכחת הטענות בצורה ברורה. זאת ועוד, אבן יסוד בפסיקת ההלכה הינה שמיעת הטענות של שני הצדדים, כפי שנאמר "שמוע בין אחיכם ושפטתם צדק". פסיקה על סמך כתבי טענות של אחד הצדדים אינה מקיימת חובה זו. יתירה מזו, מבין השיטין של כתבי הטענות של התובעת עולה כי

עמוד 2 מתוך 3

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לנתבעת ישנם טענות ומענות בנוגע לשותפות בין הצדדים, ועל כן אין מנוס מלקיים דיון במעמד הצדדים על מנת לקבל החלטה בעניין החבויות של הצדדים.

אמנם מצאנו הלכה בה נפסק סעד טרם קיומו של דיון, בנוגע לאשה שבעלה הלך למדינת הים והיא מבקשת שבית הדין יאפשר לה להתפרנס מנכסיו. במקרה כזה נפסק שלאחר שלושה חודשים מיציאת הבעל מביתו – פוסקים לאישה מזונות (שו"ע אה"ע ע, ה). אולם, יש לחלק בין דין זה למקרה שלפנינו מכמה סיבות. ראשית, במזונות האישה לא ניתן לקיים דיון במעמד הבעל תוך זמן קצר, ואילו במקרה שלפנינו ניתן לקיים דיון תוך זמן סביר ולשמוע את טענות הנתבעים. שנית, ישנה חזקת חיוב על הבעל שהוא חייב במזונות אישתו ואילו במקרה שלפנינו ניכר שיש לנתבעת טענות מדוע היא פטורה.

העולה מכאן הוא שכדי לתת צו זמני הכולל סעד חיובי, כגון, להורות על תשלום, יש צורך בראיות חזקות יותר מאשר בסעד שלילי.

כפי שנכתב בתחילת הדברים עם קבלת הבקשה הוריתי לנתבעת להגיש את תגובתה עד למחר בשעה 10:00, אולם עיכוב ההחלטה עד למתן התגובה לא יאפשר לתובעת לערער על החלטה זו. על כן, על מנת לאפשר לתובעת זמן מספק לערער על החלטה זו, הבקשה לסעד הזמני נדחית בטרם קבלת תשובת הנתבעת.

ד. החלטה

1. בקשה לסעד זמני נדחית.
2. החלטה בנוגע להוצאת על הליך ביניים זה תינתן בפסק הדין הסופי.
3. ניתן לערער על החלטה זו עד אי"ב טבת תשפ"ה 12.1.2025, בשעה 10:00 בבוקר.

החלטה זו ניתנה ביום ט' טבת תשפ"ה, 9 לינואר 2025

בזאת באתי על החתום

הרב דניאל לונצר, אב"ד