



בס"ד, ב' בטבת תשפ"ו
22 בדצמבר 2025
תיק מס' 85028-10

החלטה מס' 10

בעניין שבין	לבין
התובעת - המבקשת	הנתבעות - המשיבות
חברת נדל"ן 1	חברת נדל"ן 2א (נתבעת 1)
	חברת נדל"ן 2ב (נתבעת 2)

החלטה על מתן צו מניעה

הצדדים להליך זה הנם שותפים בחברה בע"מ. עניינה של החלטה זו הוא דיון בבקשה של אחת השותפות למתן צו מניעה נגד מכירת מניות של השותפה השנייה לצד ג', כדלהלן.

רקע עובדתי והליכים קודמים

המבקשת (להלן: "התובעת", "המבקשת"), 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", "המשיבה"). 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 המבקשת לשאת בשיעור של 85% ואילו המשיבה בשיעור של 15%. יצויין כי המבקשת הינה חברה שהינה חלק מקבוצת חברות שבבעלות הבעלים של חברת נדל"ן 1. הצדדים קבעו בחוזה המייסדים את בית דין זה כבורר מוסכם. בין הצדדים מתקיים הליך בוררות מזה כשנה בנוגע להמשך עתידם של המקרקעין שבבעלות החברה המשותפת. כאשר המבקשת מבקשת למכור את המקרקעין בגלל טענה שמדובר בפרויקט הפסדי ואלו המשיבות מבקשות להמשיך בהשבת המקרקעין על ידי תכנון מלא ובנית הפרויקט. בית הדין מינה מומחה מטעמו שהגיש חוות דעת בעניין. בית הדין צפוי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בטווח זמן הקרוב.

לאחרונה הגישו המשיבות הודעה, לפיהם בכוונתן למכור את כל מניותיהן בחברה המשותפת לצד ג' (להלן: "הרוכשת").

א. טענות הצדדים

התובעת מבקשת מבית הדין להוציא צו מניעה האוסר על ביצוע כל דיספוזיציה או העברת מניות בחברה עד להחלטה אחרת.



הנתבעת הגיבה לבקשת התובעים להוציא צו מניעה כאמור לעיל וביקשה מבית הדין לדחות את בקשת התובעים על הסף.

ב. דיון והכרעה

בית הדין עיין בכתבי הטענות של הצדדים בכובד ראש ואף התקיים דיון מקוון בעניין, עם זאת בבואנו לכתוב את ההחלטה נתייחס אך ורק לטענות שלטעמנו דורשות התייחסות בנוגע להחלטה האם לקבל את דרישת התובעת להוצאת צו מניעה.

1. סמכות בית הדין

המשיבות טענו כי לבית הדין אין סמכות להכריע בנושא של מכירת מניות, וכי נושא זה אינו נכלל בנושאים שבית הדין הוסמך לטפל בהם.

טענת המשיבות בעניין זו נדחתה. הסכם המייסדים מתייחס בפירוש לאפשרות של מכירת המניות בפרויקט (סעיף 5 בהסכם).

סעיף 14.1 להסכם המייסדים קובע:

"סכסוכים וחילקי דעות שיתגלעו ח"ו בקשר להסכם זה, לרבות פרשנותו, ביצועו, והפרתו יוכרעו, ע"י בית הדין ארץ חמדה-גזית בירושלים... ויראו את החתימה על הסכם זה, גם כחתימה על שטר הבוררות"

ההחלטה כיצד לפרש את הסעיפים שעוסקים במכירת המניות בחברה המשותפת מסורה לבית הדין מכח הסכם המייסדים עליו חתומים הצדדים. זאת ועוד, בהליך העיקרי שמתנהל בבית הדין הצדדים חתמו על שטר בוררות של בית הדין, ובסעיף 3 נקבע:

"בית הדין ידון ויעסוק בסכסוך שבין הצדדים... וכן בכל נושא אחר הקשור לנושא הבוררות אשר יועלה על ידי הצדדים במהלך הבוררות"

בקשה זו של המבקשות נובעת מתוך חששה להמשך הליך הבוררות ואכיפתו ועל כן גם מכח סעיף 3 להסכם הבוררות בית הדין מוסמך לפסוק בבקשה זו.

לסיכום: לבית הדין סמכות להכריע בבקשה לצו מניעה זמני לאיסור מכירת מניות החברה.

2. הגבלה מכח סעיף 9 להסכם המייסדים

בהסכם המייסדים בסעיף 9 נקבע מנגנון של "מכירה פומבית בין הצדדים, לגבי זכויות הצדדים" ("גוד או אגוד") במקרה בו "התגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בקשר לניהול הפרויקט, הפרויקט הגיע למצב של מבוי סתום כתוצאה מכך ולא ניתן לגשר על חילוקי הדעות בין הצדדים". בענייננו, טוענת המבקשת כי הפרויקט נמצא במבוי סתום, ועל כן יש לתובעת זכות להליך התמחרות פנימית. מכירת הזכויות לצד שלישי תפגע בזכות של המבקשת להליך "גוד או אגוד".



עם זאת בסיום הטיועון בעניין מסכימה המבקשת כי הרוכשת תיכנס בנעלי הנתבעת להליך ההתמחרות בין הצדדים.

דיון והכרעה: מכיוון שהתובעת מסכימה כי הרוכשת תיכנס בנעליה של הנתבעת לעניין ההתמחרות הפנימית בין הצדדים, אזי אין מקום לדון בטענה זו.

3. הצגת מצגי שווא בפני הרוכשת

טענת המבקשת: המבקשת טוענת כי כפי הנראה המשיבות הציגו בפני הרוכשת מצגים שגויים ומטעים, אשר ככל הנראה עמדו בבסיס ההצעה. הראשון נוגע למעמד התובעת-המבקשת והשני נוגע לתכנון העתידי. המבקשת טוענת כי לאור הצגת נתונים מוטעים אלו הסכימה הרוכשת להצעת הרכישה. המבקשת טוענת, כי אילו הרוכשת היתה נחשפת למצגים האמיתיים על הפרויקט, ככל הנראה היא היתה נמנעת מלקנות את מניות המשיבות.

עוד טוענת המבקשת כי בהצעת הרכש לא מוזכר שום דבר בעניין ההליך המשפטי שמתנהל בין הצדדים.

טענת הנתבעות: המשיבות טוענות כי כל המידע הוצג בפני הרוכשת, וכי כל החומרים שהוגשו בפני בית הדין היו לעיני נציגי הרוכשת.

דיון והכרעה: בהינתן שהנתבעות הציגו את המצג המשפטי והתכנוני בפני הרוכשת בית הדין לא מוצא מקום להתערב בעניין זה.

4. היעדר הגיון כלכלי בעסקה

טענת המבקשות: הצעת הרכישה עומדת על סך של 7 מיליון ₪. אך הצעה זו מעלה תהיות רבות, לאור אי כדאיותו של הפרויקט בהתאם לדו"ח המומחה, שקובע שאפילו בתרחיש המיטבי ביותר, הרווח כולו עומד על כ-7 מיליון ₪.

לפי האמור בסעיף 8 בהסכם המייסדים, ועל כך אין חולק, בתרחיש בו יש רווחים המבקשת זכאית לקבל לכל הפחות החזר הון וריביות קודם חלוקת הרווחים. היות שסכום הריביות המגיע למבקשת עומד על כ-30 מיליון ₪, לא מובן ההגיון הכלכלי בעסקה שהוצעה לרוכשת.

עובדות אלו מעלות חשד כבד גבי הצעת הרכישה:

- לרוכשת הוצג מצג שווא ביחס לפרויקט ועל בסיס זה הסכימה להצעת הרכישה.
- בהינתן כי היה שיקוף מלא בין המשיבה לרוכשת, יש לתהות על המניעים של הרוכשת שמא אינם עסקיים-טהורים.

דיון והכרעה: ההצעה לרכישה הוגשה על ידי הרוכשת, חברה בורסאית שעוסקת בתחום הבניה. אלו היה מדובר בחברה קקיונית עם איתנות פיננסית מוטלת בספק, אזי היה מקום לבית הדין להתערב ולחשוש כי המשיבות מנסות להימלט מחובותיהם באמצעות אנשי קש. אולם אין כך פני הדברים. בנוגע להיגיון הכלכלי של העסקה, מכיוון שמדובר בחברה בורסאית, הליך הרכישה,



כדאיותו הכלכלית והתכנונית תיבחן באופן מקצועי על ידי מנגון קבלת ההחלטות של החברה. בית הדין מצוין, כי ככל שיקבע בהמשך ההליך כי המשיבות חייבות למבקשת בעקבות התנהלתן בחברה המשותפת, מכירת המניות בחברה המשותפת לא תשפיע על חובה זו.

5. העברת המניות היא בניגוד להסכם המייסדים

סעיף 16.3 בהסכם המייסדים קובע כי :

"כל צד להסכם זה אינו רשאי להמחות ו/או להעביר זכויות ו/או חובות המוקנות לו ו/או מוטלות עליו על פי הסכם זה מבלי לקבל את הסכמת הצד האחר לכך מראש ובכתב"

נמצא כי יש צורך בהסכמתה של התובעת להעברת המניות.

זאת ועוד, סעיף 5.4 קובע כי העברת מניות לצד ג' אפשרית אך ורק

"בתנאי נוסף שאותו צד שלישי אינו מתחרה בעסקי השותפות, ויחתום על הסכם זה כאילו היה צד לו מלכתחילה"

לדברי המבקשת, הרוכשת עוסקת בהשבחת ומכירת נכסים רבים באותה העיר ועל כן מדובר במתחרה באופן ישיר בעסקי החברה.

דיון והכרעה:

טענת התובעת בנוגע לסעיף 16.3 אינה רלוונטית להליך של מכירת הזכויות כפי שנקבע בסעיף 5.5. שכן הסכם המייסדים קבע בהרחבה מנגון למכירת זכויות באיזה ואופן וכיצד – בסעיף 5.5. אלו התנאי של מכירת הזכויות היה הסכמת הצד השני להסכם, תנאי זה היה צריך להופיע בסעיפים הקטנים של סעיף 5.5. פירושו הנכון של סעיף 16.3 נוגע למכירה חלקית של זכויות בפרויקט, או למינוי איש מקצוע שיפעל כשלוח של אחד הצדדים, ללא העברת המניות באופן מלא או חלקי.

טענת התובעת כי הרוכשת הינה "מתחרה בעסקי השותפות": בדיון המקוון שהתקיים טענה המשיבה כי אין לפרש את המושג "מתחרה בעסקי השותפות" באופן כה רחב כפי שפרשה המבקשת, אלא מדובר במקרה בו הרוכשת היא מתחרה ישירה. כגון במקרה בו יש לה פרויקט סמוך לשותפות. בית הדין סבור פרשנות המשיבות היא הפרשנות הנכונה בענייננו. סעיף 5.4 קובע כי אין למכור למחרה בעסקי השותפות. אילו הצדדים רצו למנוע מכל יזם שעוסק בתחום ההשבחה של נכסים לרכוש את הזכויות, היה עליהם לכתוב זאת בצורה מפורשת יותר. הפרשנות הסבירה למונח "מתחרה בעסקי השותפות" הינה עסק שמתחרה באופן ישיר, כגון שיש לו מלאי דירות דומה וכניסתו לשותפות עלולה להיות מאינטרסים זרים. בענייננו, בעלות של הרוכשת בפרויקטים באותה העיר רבתי שאינם משיקים גאוגרפית לפרויקט, ואינם ממלאי דומה, אינם הופכים את הרוכשת למתחרה עסקית בשותפת.



מכל המקובץ – בית הדין אינו מוצא לנכון לקבל את בקשת התובעת להוצאת צו מניעה זמני על איסור מכירת מניותיה בחברה. יודגש כי שני הצדדים מחויבים באופן מלא להסכם המייסדים, וכי על כל מכירה והעברה של זכויות להתבצע על פי הוראת סעיף 5 על תני סעיפיו. ובכלל זה, חתימת הרוכשת על הסכם המייסדים כאילו הרוכשת היתה צד לו מלכתחילה.

זאת ועוד, על המשיבות להבהיר לרוכשת "ברחל ביתך הקטנה", כי הליך הבוררות שמתנהל בין הצדדים לא יתעכב בגלל העברת הזכויות לרוכשת. הליך הבוררות ימשך כסדרו ללא עיכובים או דחיות ללמידת החומרים.

ג. החלטה

1. בית הדין דוחה את הבקשה למתן צו מניעה זמני שהגישה המבקשת.
2. המשיבות רשאיות להשלים את עסקת המכר בכפוף למתן זכות סירוב מלאה של 30 יום למבקשת, בכפוף לתנאים שהוגדרו בהסכם המייסדים.
3. אין צו להוצאות.
4. ניתן לערער על החלטה זו תוך שבעה ימים מהתאריך הנקוב עליה.

בזאת באנו על החתום

היום ב' בטבת תשפ"ו, 22 בדצמבר 2025

הרב אדן שמואלי

הרב דניאל לונצר, אב"ד

הרב אהרן פלדמן, דיין