



בס"ד, אי בניסן תשפ"ו  
19 במרץ 2026  
תיק מס' 85028-12

## החלטה מס' 12

בעניין שבין	לבין
<b>התובעת</b>	<b>הנתבעות</b>
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". להלן לשון סעיפים 1 ו-2 להחלטה:

1. בית הדין מקבל את בקשת להפעלת סעיף 9 בהסכם המייסדים מתאריך 8.9.22 של הפסקת הפעילות המשותפת בגלל חילוקי דעות והגעה ל"מבוי סתום".

2. על הנתבעות לעדכן את בית הדין תוך שבעה ימים האם הן מעוניינות לפתוח את ההתמחרות הפנימית גם לקונים חיצוניים. בהיעדר תשובה, בית הדין יורה על קיום סעיף 9.2.2 באופן של התמחרות פנימית בלבד.

הנתבעות לא עדכנו את בית הדין שברצונן לפתוח את ההתמחרות לקונים חיצוניים, ועל כן נקבע כי סעיף 9.2.2 יקום באופן של התמחרות פנימית. הצדדים לא ערערו על החלטה זו והיא נעשתה החלטה חלוטה.



## ב. קביעת מנגנון ההתמחרות פנימית

### 1. רקע

בית הדין פנה לצדדים וביקש את התייחסותם לאופן קיום ההתמחרות הפנימית. התובעת הגישה את הצעתה למנגנון לפני מספר חודשים, עת העלתה נתבעת 1 את ההצעה בדבר הפעלת סעיף 9 למנגנון המייסדים. הנתבעות דחו מכל וכל את הצעת התובעת ובקשו לקיים את מנגנון ההתמחרות באופן שונה לחלוטין, להלן הצעת התובעת, תגובת נתבעת 1 ותגובה לתגובתה.

### 2. הצעה התובעת

התובעת הציגה מנגנון בו הזוכה ירכוש את הזכויות בחברה המשותפת, ולאחר מכן מניות החברה יועברו לידי הזוכה בהליך ההתמחרות. בית הדין העיר לתובעת, כי מנגנון זה עשוי לחשוף את הזוכה למלוא חובותיה של החברה ועל כן איפשר לתובעת להציג מנגנון שונה.

בתגובה, התובעת הגישה הצעה נוספת (להן: "ההצעה המתוקנת") בה היא כתבה כי מכירת הזכויות לחברה חדשה עלולה ליצור תאונת מס ומצד שני חשיפת הרוכש למלוא חובות החברה, תהווה עיות כלכלי, על כן התובעת הציעה מנגנון בו הזוכה יקבל את שליטה מליאה בחברה על מנת שיוכל לקדם את הפרויקט, וזאת כאשר הצד המפסיד נשאר כבעל מניות, אולם ללא כל זכות החלטה בחברה. להבטחת זכויות הצד המפסיד, הצד הזוכה יפקיד ערבות בנקאית בקופת בית הדין. לאחר שבית הדין יכריע בחלוקת החובות של החברה, הזוכה יוכל לבחור האם להעביר את המניות על שמו או להעביר את הפרויקט לחברה חדשה.

**דיון בהצעת התובעת:** בית הדין דוחה את ההצעה המתוקנת, הצעה זו אינה מתכנסת להוראות סעיף 9 להסכם המייסדים, בו נקבע כי הזכויות **ימכרו**. זאת ועוד הצד המפסיד חשוף לסיכונים כבדים בשעה שאין לו כל יכולת השפעה וניווט על מהלכי החברה. הצעת התובעת להעמדת ערבות בנקאית אינה פותרת את הבעיה אלא אף מחריפה אותה. שכן על הרוכש לשאת בנטל של העמדת ערבות בנקאית בנוסף לתשלום עבור החברה. ערבות בנקאית מעין זו צריכה להיות בסכום גדול. בהינתן שכך, מנגנון זה נותן עדיפות משמעותית לתובעת בניצחון בהליך ההתמחרות. על כן אין לקבל הצעה זו.

לאחר סיום ההתמחרות, אם הצדדים יחפצו בכך, הם יוכלו לקיים ביניהם מו"מ לחלופות למכירת הזכויות – ובו הם יגיעו להסכמות על אפשרויות אחרות שמתן שכון בצידן. אך בשלב זה של קיום הליך ההתמחרות, בית הדין יקיים את ההתמחרות באופן הקרוב ביותר ללשון ולכוונת הסכם המייסדים, שבו נקבעה מכירת זכויות.

### 3. תגובת נתבעת 1 והתייחסות בית הדין

נתבעת 1 הגישה כתב תגובה ארוך, להלן נביא את עיקרי טענותיה, יצויין כי חלק מהטענות נסותרו על ידה בהליכים קודמים, וחלקן סותרות את עצמן מיניה וביה. דוגמא לדבר, הנתבעת בתחילה טוענת כי תנאי מקדים למכירת הזכויות הוא פרעון הלואות הבעלים באופן מיידי (הקדמה וסעיף



34) ובאותה נשימה היא טוענת כי אין להנזיל את חובותיה הנחותים של החברה המשותפת ומועד תשלום החוב הנחות הוא על פי מה שנקבע בהסכם ההלוואה, קרי החזר הלוואת הבעלים מותנה בתוצאות הפרויקט (סעיף 12).

הנתבעת טענה כי הצעת התובעת מתעלמת מהסכם המייסדים, שכן מנגנון BMBY אינו מתקיים בחלל ריק, הרוכש אינו רוכש את הנכס הנקי אלא נוטל על עצמו את מכלול ההתחייבויות, הסיכונים וההלוואות של השותף היוצא.

להלן לשון סעיף 9.2 להסכם המייסדים:

9.2 במקרה של הפסקת הפעילות המשותפת כאמור לעיל ינהגו הצדדים כדלקמן:

9.2.1 ראשית ישולמו כל החובות והתחייבויות של החברה, לרבות לצדדים להסכם זה.

9.2.2 לאחר מכן יערכו רואי החשבון של החברה, לבקשת מי מהצדדים, מכירה פומבית בין הצדדים, לגבי זכויות הצדדים. הצד שיציע את המחיר הגבוה ביותר, לתשלום תוך 30 יום מההצעה, עבור זכויות האחר, יהא זכאי לרכוש את זכויותיו של הצד האחר, ואם לא יממש את זכותו וישלם לצד האחר את הסכום שהציג תוך 30 יום ממועד ההצעה כאמור, תעבור הזכות לצד השני במחיר שהציע הצד השני.

לדברי הנתבעת יש לקיים את הסכם המייסדים באופן של מכירת מניות החברה, ולא המקרקעין של החברה.

**התייחסות בית הדין:** חובות החברה עולים על נכסיה בצורה משמעותית, במצב זה אין תוחלת למכירת מניות החברה שכן התוחלת שלהם הינה שלילית. במצב זה, מה שיש להציע למכירה פומבית על פי סעיף 9 להסכם המייסדים הוא **זכויות החברה**. זכויות החברה כוללות את שווי הנכסים שבעלותה וכל זכות ממונית נוספת. על כן ההתמחרות הפנימית צריכה להיות על הזכויות של החברה. התמורה שתקבל תשמש לתשלום החובות של החברה על פי מפל תשלומים שיקבע על ידי בית הדין.

כאן המקום לציין, שבחזרה המייסדים עצמו ישנו שימוש כפול במושג 'זכויות': לעיתים הכוונה לזכויות במקרקעין (למשל: ב'הואיל' הראשון, וכן בסעיפים נוספים), ולעיתים הכוונה למניות החברה (למשל: בכותרת של סעיף 5 ובסעיפיו). כך שפירוש המושג 'זכויות הצדדים' בסעיף 9 יכול להתאים גם למשמעות של העברת הזכויות במקרקעין, ולא רק להעברת מניות.

**טענה:** הצד הרוכש יהיה זכאי לקבל את הלוואת הבעלים של החברה עם תנאי הפרעון שנקבע בעת החתימה על הסכם ההלוואה. להלן ציטוט סעיפים 12-18 לתשובת הנתבעת:

12. הלוואות אלו אינן חובות כספיים רגילים או אמורפיים הניתנים לפירעון מידי בכל תנאי, אלא מדובר בחיובים חוזיים מורכבים שעוגנו בהסכמים ספציפיים, הכוללים תנאי פירעון ייחודיים ומגבלות מהותיות. עיון בכתבי הטענות ובמסמכי



היסוד של החברה, ובראשם התוספת להסכם המייסדים והסכם ההלוואה מול [התובעת] מיום 10.02.2023, מלמד כי הצדדים עיצבו את מנגנון החזר ההלוואה (ובפרט רכיב הריבית) כחיוב המותנה בתוצאות הפרויקט.

13. אלו הסכמים ששינויי זהות בעלי המניות, לא מפקיעה את תוכנו.

14. בהתאם לכך, כל מנגנון היפרדות או התמחרות חייב להתבסס על העיקרון המשפטי של "כניסה בנעליים".

15. משמעות הדבר היא שהצד הרוכש את מניותיו של הצד השני, רוכש עמן את מכלול הזכויות והחובות כפי שהן מוגדרות בהסכמים הקיימים, ואינו רשאי לשנות בדיעבד את תנאי הלוואות הבעלים כדי לשפר את מצבו.

16. על פי מנגנון ההתמחרות, הצד הזוכה שייכנס בנעלי הצד היוצא, חייב לקבל על עצמו את הלוואות הבעלים של הצד היוצא באותם תנאים בדיוק, שבהם ניתנה.

17. לפיכך, המנגנון היחיד התואם את המצב המשפטי הוא זה שבו הזוכה בהתמחרות רוכש את המניות ולוקח על עצמו את זכויותיו וחובותיו של המוכר על פי הסכמי ההלוואה הקיימים.

18. כל מנגנון אחר, המנסה "להנזיל" את הלוואות הבעלים ולכפות פירעון שלהן בניגוד לתנאי ההסכם המקוריים, מהווה שינוי אסור של תנאי ההתקשרות וכפיית חוזה חדש על הצדדים שאין זכרה בכתבי הטענות וממלא שטר הבוררות לא עוסק בה.

(במאמר מוסגר, כפי שצוין לעיל, הנתבעת סותרת את עצמה מיניה וביה בסעיף 34 בה היא טוענת כי תנאי להתמחרות הפנימית הוא פירעון חובות החברה, לרבות הלוואות הבעלים.)

נמצא שהנתבעת דורשת כי הרוכש יזכה לקבל מימון ללא תשלום ריבית או קרן עד למועד שנקבע בהסכם הלוואות הבעלים.

**התייחסות בית הדין:** אין מקום לקבל בקשה זו, תכליתו של סעיף 9 הינו הפרדה בין הצדדים וסיום ההתקשרות ביניהם בגלל המבוי הסתום. ועל כן הוא קובע 9.1.1 **ראשית ישולמו כל החובות והתחייבויות של החברה, לרבות לצדדים להסכם זה.** בנידון דידן לא ניתן לשלם את כלל החובות טרם ההתמחרות, אולם מיד לאחר ההתמחרות כל הכספים שיתקבלו מהליך זה, ישמשו באופן מיידי לתשלום חובות החברה.

**טענה:** טענה שחזרה על עצמה מספר פעמים בכתב הטענות על ידי הנתבעת, היא כי התובעת מנצלת את כוחה כבעלת הכיס העמוק, ויתרונה הפיננסי לכפות על הנתבעת מחיר שאינו משקף את השווי האמיתי של זכויותיהן. ועל כן הנתבעת מבקשת ליצור מנגנון של BMBY בו יש יתרון עבורה. לדבריה בנסיבות אלו בהן יש קושי לנתבעת לגייס את ההון הנדרש לבצע רכישה נגדית, התובעת עלולה לכפות אותה למכור במחיר הפסד. לכן לדבריה התובעת צריכה לנקוב בהצעה של מחיר המניות בו



היא מציעה למכור או לקנות את החברה, כך שבפועל תהיה הצעה אחת בלבד – שאותה מציע צד אחד (התובעת), ולצד השני (הנתבעות) יש אפשרות לרכוש את החברה במחיר המוצע. מנגנון זה יאזן את פערי הכוחות בין הצדדים ויבטיח כי ההתמחרות לא תשמש ככלי דורסני שפוגע בזכויות ובקניין הנתבעות.

**התחייחות בית הדין:** התובעת הציעה לפתוח את הליך ההתמחרות לצדדים שלישיים, אפשרות זו הייתה מנטרלת את חששה של הנתבעת מניצול יתרונה הכלכלי של התובעת להכריח את הנתבעת למכור את חלקה בזול. בהמשך, בהחלטה מס' 11 גם בית הדין הציע לנתבעת לפתוח את הליך ההתמחרות לצדדים שלישיים. נקבע מועד בו על הנתבעת להודיע על רצונה, הנתבעת החליטה מטעמים השמורים עמה לא לפתוח את ההתמחרות לצדדים שלישיים. משאלו הן פני הדברים אין לנתבעת אלא להלין על עצמה.

בכל מקרה, כפי שיצויין גם בהמשך, מחיר המיינומום להצעות הרכישה יעמוד על שווי הנכסים לפי הערכת מומחה בית הדין, דבר שימנע את החשש מקיפוח.

**המנגנון המוצע על ידי הנתבעת:** הנתבעת בכתב הטענות מתייחסת למנגנון BMBY. במנגנון זה אחד הצדדים מציע הצעה אחת ועל הצד השני להגיב להצעה זו ולהחליט האם הוא קונה או מוכר את חלקו. במנגנון זה אכן יש חשש בו הצד עם הכיס העמוק יקנה את חלקו במחיר מוזל. על כן הנתבעת בקשה שהתובעת תפתח את הליך הבמבי ותנקוב במחיר המניית, וזאת על מנת למנוע מהתובעת לנצל את מצוקת הנזילות של הנתבעת. בית הדין מעיר כי, הנתבעת לא התייחסה לכך שבהסכם המייסדים לא נקבע מנגנון BMBY, אלא נקבע מנגנון של התמחרות בו כל צד מציע הצעה משלו, וההצעה הגבוהה זוכה. להלן לשון סעיף 9.1.2 :

לאחר מכן יערכו רואי החשבון של החברה, לבקשת מי מהצדדים, **מכירה פומבית בין הצדדים, לגבי זכויות הצדדים. הצד שיציע את המחיר הגבוה ביותר**, לתשלום תוך 30 יום מההצעה, עבור זכויות האחר, יהא זכאי לרכוש את זכויותו של הצד האחר (הדגשה לא במקור)

מכירה פומבית שונה במהותה מההליך אותו הציעה הנתבעת, מכירה פומבית הינה הליך דינמי ומתעדכן בו כל צד יכול לעדכן את הצעתו בהתאם למחיר אותו מציע הצד השני. בנוסף, על מנת שלא ליצור מצב בו בעל הכיס העמוק ירכוש את הזכויות בחברה המשותפת ב'נזיד עדשים' הציעה התובעת כי המחיר ההתחלתי יקבע על פי השומה של הקרקע כפי שקבע מומחה בית הדין. זאת ועוד, בהסכם המייסדים נקבע כי במקרה של צורך להיפרד הדבר יהיה באופן של הליך התמחרות. בעת חתימת ההסכם היה ברור לצדדים מאזן הכוחות בין הצדדים, ולמרות זאת לא בחרה הנתבעת ליצור מנגנון שייתן לה יתרון אל מול האיתנות הפיננסית של התובעת. על כן בית הדין קובע באופן עקרוני, כי אין לסטות מסעיף 9 להסכם המייסדים ויש לבצע הליך של מכירה פומבית שבו לכל צד מתאפשר לשפר את הצעתו ולעדכן אותה לאורך הליך המכירה. יוער, כי מכיון שזכויות הצדדים נמכרות, המפסידה הגדולה במקרה בו כספי המכירה לא יכסו את החובות, הינה התובעת.





9.1 בקרות אחד מהאירועים המפורטים להן, יפסיקו הצדדים את פיעולתם המשותפת: ...

9.1.3 התגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בקשר לניהול הפרויקט, הפרויקט הגיע למצב של מבוי סתום כתוצאה מכך ולא ניתן לגשר על חילוקי הדעות בין הצדדים.

דהיינו סעיף 9.1 קובע באופן מוחלט על הפסקת הפעילות המשותפת, כשלב ראשון. לאחר מכן בסעיף 9.2 נקבע כי במקרה של הפסקת הפעילות המשותפת ינהגו הצדדים כדלקמן, ומופעים שני סעיפים. שעניינם תשלום החובות ומכירה פומבית בין הצדדים, סעיפים אלו צוטטו במלואם בפרק ב'.

בענייננו הסכם המייסדים קובע כי יש להפסיק את הפעילות המשותפת, אולם אופן ההפסקה המתואר בהסכם המייסדים אינו ישים, היות וההסכם לא התייחס להפסקת פעילות במצב הפסדי, אלא למצב שבו יש רווחים לחלק. כיצד יש לפעול במצב זה?

סעיף 14 להסכם המייסדים קובע תניית בוררות רחבה, להלן נוסח הסעיף:

14.1 סכסוכים וחילוקי דעות שיתגלעו ח"ו בקשר להסכם זה, לרבות פרשנותו, ביצועו, והפרתו יוכרעו, ע"י בית הדין ארץ חמדה- גזית בירושלים או מי שימונה על ידו (להלן: הבורר) ויראו את החתימה על הסכם זה, גם כחתימה על שטר הבוררות. על ההליכים בפני ביה"ד לא יחולו הוראות תוספות לחוק הבוררות, תשכ"ח 1689 (להלן: חוק הבוררות)

נמצא כי הצדדים הסמיכו את בית הדין להכריע, לפרש ולבצע את ההסכם המייסדים. ועל כן הסמכות מסורה לבית הדין להכריע כיצד יש לפעול במקום בו נקבע בהסכם כי יש להפסיק את הפעילות המשותפת אולם אין התייחסות כיצד לנהוג במצב אליו נקלעה החברה.

זאת ועוד, הצדדים גם חתמו על שטר בוררות של בית הדין, בסעיף 4 לשטר הבוררות נקבע:

בית הדין יפסוק בסכסוך, על פי דין או לפשרה, לפי שיקול דעתו ומיטב שפיטתו, עפ"י החומר שבפניו, בהתאם למדניות ההלכתית של בית הדין.

דהיינו בית הדין מוסמך על פי שטר הבוררות להכריע במקום הצורך על פי פשרה.

הגמ' במסכת סנהדרין (לב, ב) אומרת:

'צדק צדק תרדף' אחד לדין ואחד לפשרה. כיצד? שתי ספינות עוברות בנהר ופגעו זה בזה, אם עוברות שתיהן טובעות, בזה אחר זה שתיהן עוברות, וכן שני גמלים שהיו עולים במעלות בית חורון ופגעו זה בזה, אם עלו שניהן נופלין, בזה אחר זה שניהן עולין, הא כיצד? ... שתיהן קרובות שתיהן רחוקות הטל פשרה ביניהן ומעלות שכר זו לזו

השולחן ערוך חושן משפט בסימן רעב סעיף יד הביא דין זה והוסיף: "ובזה וכיוצא בו נאמר: בצדק תשפוט עמיתך" דהיינו במקום בו אם הותרת המצב על כנו תגרום לטביעה של שתי הספינות, או



בענייננו, ששני הצדדים יפסידו ונכסי החברה ירדו לטמיון, אזי על בית הדין להתערב ולמצוא מנגנון קרוב ככל הניתן לצדק, ובמקרה זה, לאופן בו הדבר קרוב ומגלם עד כמה שניתן את ההסכמות שהיו בין הצדדים בהסכם המייסדים, תוך שמירה על עקרון הצדק על פי דרכה של תורה.

בענייננו, על פי הסכם המייסדים יש לסיים את הפעילות המשותפת בין הצדדים. יוער כי גם אילו לא היה סעיף מעין זה בהסכם – היה נכון וצודק להפריד בין הצדדים. סעיפים 9.2 שקובעים את אופן הפסקת הפעילות המשותפת אינם ניתנים לביצוע כלשונם, הן בגלל החובות הרבים של החברה והן בגלל חוסר רצונם של הצדדים לערוך התמחרות על הזכויות על כל המשמעות הכרוכה בכך.

על כן בית הדין קובע כי יש להוציא למכירה את המקרקעין של החברה להליך התמחרות, שיהיה פתוח גם לצדדים שלישיים. מכירת המקרקעין לצדדים שלישיים תאפשר למקסם את השווי של המקרקעין, ובנוסף, באופן זה הצד החזק בעל האיתנות הפיננסית לא יוכל לנשל את זכויותיו של הצד החלש.

למכירה זו, גם הצדדים להליך זה יוכלו להגיש הצעות לרכישת המקרקעין.

הצעות המינימום להליך יהיו לפי השווי שנקבע בשומה של המומחה, 47,300,000 ₪.

הכספים שיתקבלו ממכירת המקרקעין יכנסו לקופת החברה וישמשו לתשלום החוב הבכיר, ויתרתם לשאר חובות החברה. בשלב ראשון עד להכרעה בשאלה של מפל התשלומים, התובעת תקבל כספים בשיעור של 85% ויתרת הכספים תישאר בנאמנות עד להכרעת בית הדין בנוגע למפל התשלומים.

במידה ומי מהצדדים להליך ירכוש את המקרקעין, הרוכש יהיה רשאי לבחור בין שתי אפשרויות: העברת המקרקעין לחברה חדשה. או העברת מניות החברה על שמו.

הבחירה באפשרות להעברת המניות על שם הרוכש, משמעה קבלת החברה על חובותיה וזכויותיה. תנאי ומועדי הפרעון של הלוואות הבעלים שכספי התמורה של המקרקעין לא יספיקו לכסותם, יהיו על פי התנאים המקוריים שעל פיהם ניתנו הלוואות הבעלים, ומועד פירעונם יהיה המוקדם מבין שני המקרים הבאים:

1. תאריך הפרעון של הלוואה של [פלונג], שהלוואות הבעלים של הנתבעות הוא על פי תנאי הלוואה של [פלונג].

2. בעת מועד קבלת התמורה ממכירת המקרקעין לצדדים שלישיים.

3. כל זאת בכפוף להחלטת בית הדין באשר לאופן יישום מפל התשלומים של סעיף 8 להסכם המייסדים.

כפי שכתבנו לעיל, לאחר סיום ההתמחרות, אם אחד הצדדים יזכה בהתמחרות (ולא צד שלישי), הצדדים יוכלו לקיים ביניהם מו"מ לחלופות למכירת הזכויות – כגון מתן שליטה בחברה וערבויות לחובות וכו'. הצדדים יהיו חופשיים להגיע להסכמות על אפשרויות אחרות שמתן שכרן בצידן.



זאת ועוד, בית הדין ער למצב המלחמה שקיים במשק מאז פרוץ מבצע "שאגת הארי", מצב בו יש קושי למכור נכסים. על כן, לצורך גיבוש הצעה ובהינתן תקופת מבצע "שאגת הארי", בית הדין מקציב לצדדים פרק זמן של 30 יום מן היום בו יסתיים מצב החירום בבתי המשפט בשל מבצע "שאגת הארי", לחפש רוכשים פוטנציאליים שיהיו מעוניינים להשתתף בהליך ההתמחרות.

לאור היחסים העכורים בין הצדדים, כל צד יפעל בכוחות עצמו למציאת רוכשים פוטנציאליים. על הצדדים לשתף פעולה באופן מלא עם הליך זה. הן בהצגת הנכס לרוכשים פוטנציאליים והן בגילוי נאות של המידע הרלוונטי. צד שיסכל את הליך המכירה עלול להיות מחויב במלוא הריביות של החברה בתקופה בה נגרם עיכוב כתוצאה מאי שיתוף פעולה על ידו.

#### ד. החלטות

1. הצעותיהם של הצדדים הרשומים בראש החלטה זו, לאופן פירוק השותפות ביניהם, נדחות, מן הטעמים האמורים לעיל.
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.
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.
7. לאחר 20 יום, ממועד החזרה לשגרה האמור בסעיף 4 להחלטות, ישלחו הצדדים הודעת עדכון לבית הדין, בה יפורטו פעולותיהן עד לאותה העת בנוגע להליך ההתמחרות.
8. לאחר שיסתיימו 30 הימים האמורים בסעיף 4, יישלחו הצדדים הודעה סופית ובה רשימת ההצעות שקיבלו לרכישת המקרקעין, ובית הדין יוציא החלטה והוראות על המשך קידום הליך מכירת המקרקעין בדרך של התמחרות (דהיינו, קביעת מועד ובו יתכנסו מגישי ההצעות ויצגו את ההצעות שלהם, כולל אפשרות לשיפור ההצעה, עד לקבלת ההצעה הטובה ביותר).
9. במידה והרוכש יהיה מי מהצדדים להליך, הוא יוכל לבחור בין שתי אפשרויות: העברת הזכויות במקרקעין או העברת מניות החברה המשותפת על שמו.
10. אין חיוב בהוצאות על הליך ביניים זה.
11. בית הדין רשאי לשנות או לעדכן את החלטותיו, בעניינים האמורים בהחלטה זו, לפי שיקול דעתו ובהתאם להתפתחות הליך מכירת המקרקעין.

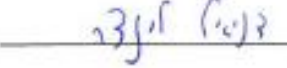


12. היות ועלויות הריבית עבור חובות החברה המשותפת גבוהות מאוד, ונגרמים לחברה הפסדים עצומים מהתמשכות ההליך המשפטי, ניתן לערער על החלטה זו עד לתאריך כ"ט ניסן תשפ"ו, 16.4.2026 בשעה 15:00. אין בהגשת ערעור כשעצמה משום עיכוב ביצוע.

13. קביעת המועדים בהחלטה זו הינה מתוך התחשבות בחגי ניסן ובמבצע "שאגת הארי".

החלטה זו ניתנה ביום א' בניסן תשפ"ו, 19 במרץ 2026

  
הרב אדן שמואלי

בזאת באנו על החתום  
  
הרב דניאל לונצר, אב"ד

  
הרב אהרן פלדמן