



בס"ד, כ"ג טבת תשפ"ה  
23.1.2025  
תיק מס' 3-85028

## החלטה

בעניין שבין	לבין
<b>התובעת</b>	<b>הנתבעת</b>
חברת נדל"ן 1	חברת נדל"ן 2

### 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.

בסעיפים 13-14 להסכם נכתב:

13. פוסק מסחרי

במידה ותהיה מחלוקת מסחרית ו/או עסקית באשר לכיוונית פעילות ו/או אופי פעילות החברה יפנו הצדדים למר כ' אשר ישמש כפוסק מוסכם בין הצדדים והחלטתו תהיה סופית.

14. בוררות

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 שמונה על ידו (להלן: "הבורר") ויראו את החתימה על הסכם זה, גם כחתימה על שטר הבוררות. על ההליכים בפני ביה"ד לא יחולו הוראות התוספת לחוק הבוררות, תשכ"ח – 1968 (להלן: "חוק הבוררות").

14.2 החלטת הבורר תהיה סופית.

התובעת פנתה לבין הדין זה בבקשה לקיום דיון דחוף בנוגע לפלוגתאות שנפלו בין הצדדים, בית הדין בתיאום עם הצדדים קבע דיון לתאריך כ"ח טבת תשפ"ה, 28.1.2025.

עמוד 1 מתוך 5

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois







3. הפוסק המסחרי שנקבע בהסכם הינו שותף קרוב של הבעלים של התובעת, ולמעשה תלוי בתובעת על כן לכן אין מקום לתת לו להכריע במחלוקת זו.

4. ההסכמה החוזית להכרעה של פוסק מסחרי, היתה לתקופות שלום בין הצדדים, ונועדה להסדיר החלטות טכניות ושוליות בלבד.

## ה. דיון והכרעה

הצדדים השקיעו כספים רבים בפרויקט, הפלוגתא העיקרית שעומדת כרגע בפני בית הדין היא האם הפרויקט הינו רווחי, ועל כן יש להורות על אכיפת הסכם המייסדים או שמא הפרויקט הינו פרויקט הפסדי שדורש 'חישוב מסלול מחדש' בנוגע לשותפות בין הצדדים. אין חולק על כך שהוצאות החברה על ריביות בלבד הינן בסך מאות אלפי שקלים בחודש ועל כן במידה ואכן הפרויקט הפסדי, כל יום של עיכוב בקבלת החלטה על עתידו של הפרויקט גורר הפסד של מעל עשרת אלפים ₪ (!) ביום. זאת ועוד, התובעת טוענת כי קריסה של פרויקט זה תגרום נזקים כבדים ובלתי הפיכים לשאר החברות של קבוצת התובעת.

דין של טענות הנתבעת להידחות.

1. סעיף 16(א)(5) לחוק הבוררות קובע כי בורר מוסמך לתת צווים זמניים, וכך גם על פי סדרי הדין של ארץ חמדה (פרק ט' לסדרי הדין) בית הדין מוסמך למתן סעד זמני.

2. אין במינוי פוסק מסחרי משום כפל הליכים, בית הדין ימנה פוסק מסחרי שיכריע במחלוקת העסקית, האם הפרויקט רווחי או הפסדי. השאלות המשפטיות יוכרעו במסגרת הבוררות בבית דין זה. גם אילו לא הייתה הסכמה חוזית למינוי פוסק מסחרי במחלוקת עסקית, בית הדין במקרה מעין זה היה ממנה מומחה מטעמו לבחון את כדאיות הפרויקט.

3. מינוי מר כ' כפוסק מסחרי למרות קרבתו לתובעת – התובעת טוענת כי הנתבעת ידעה את טיב היחסים בין מר כ' לתובעת בעת כריתת ההסכם, מנגד הנתבעת טוענת כי מר כ' לא יכול להכריע במחלוקת זו הואיל והוא תלוי בתובעת. היה מקום לומר כי היות והנתבעת ידעה על טיב הקשרים בין התובעת למר כ' אזי הסכמה חוזית זו מחייבת אותה. דוגמא לכך ניתן למצוא בהלכות דיינים כי בעלי דינים יכולים לקבל על עצמם דיין שהוא קרוב משפחה או פסול (ראה חושן משפט סימן כב). אולם לאחר העיון בית הדין סבור שבנסיבות אלו יש מקום לומר כי מר כ' אינו יכול לשמש כפוסק מסחרי כפי שיובא להן, הצדדים הסכימו כי מר כ' ישמש כפוסק על אף קרבתו לתובעת, אולם בעניינו התובעת כתבה שאין מדובר בהכרעה במחלוקת מסחרית גרידא בשאלה כיצד לנהל את הפרויקט המדובר. לדברי התובעת, קריסת הפרויקט תגרום לתובעת ולכל קבוצת החברות בה היא חברה נזק עצום. בהינתן שאכן יש קשרים משמעותיים בין מר כ'

## עמוד 4 מתוך 5



לקבוצת החברות יש מקום גדול לומר כי הנתבע לא הסכימה לאפשר למר כ' להכריע במחלוקות עסקיות מעין אלו, כיוון שהוא ייפגע בעצמו מהקריסה, אולם, לא ירוויח במקרה של הצלחת הפרויקט. על כן טוב הדבר כי התובעת הסכימה לכך שימונה פוסק מסחרי אחר.

4. טענת הנתבעת כי הפוסק נועד להכריע בשאלות שוליות ובעיתות שלום נדחית. סעיף 13 שקובע את סמכויות הפוסק המסחרי נוגע במפורש למקרים בהם יש מחלוקות. "במידה ותהיה מחלוקת מסחרית ו/או עסקית..." בנוסף לא נכתב סייג שמגביל את סמכויות הפוסק לשאלות שוליות.

מכיוון שביום ג' הקרוב יתקיים דיון בבית דין במעמד הצדדים, בשלב זה בית הדין יפעל למנות פוסק מסחרי שיכריע בשלב הראשון אך ורק בשאלת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, עם התקדמות ההליך בית הדין יקבע האם יש להרחיב את סמכויות הפוסק המסחרי לשאלות נוספות שיתעוררו בהליך.

המלצת בית הדין לצדדים היא כי עליהם להגיע להסכמות על זהות הפוסק המסחרי. בכל מקרה, במקביל, על כל אחד מהצדדים לשלוח שמות של שני פוסקים מסחריים, לאחר מכן בית הדין יכריע בדבר זהות הפוסק המסחרי בנוגע לשאלת כדאיות הפרויקט.

## ו. החלטה

1. בית הדין ימנה פוסק מסחרי לבחינת כדאיות הפרויקט.
2. בית הדין ממליץ לצדדים למנות פוסק מסחרי בהסכמה.
3. במקביל, על כל צד לשלוח שני שמות של מועמדים לפוסק מסחרי עד ליום ב' כ"ז טבת תשפ"ה 27.01.2025 בשעה 11:00.
4. ככל שאחד הצדדים לא ישתף פעולה עם הפוסק המסחרי שייבחר, בית הדין יורה לפוסק להכריע בשאלה זו על פיה הנתונים הידועים לפוסק.
5. החלטה בנוגע להוצאת על הליך ביניים זה תינתן בפסק הדין הסופי.
6. ניתן לערער על החלטה זו עד ליום א' כ"ו טבת תשפ"ה 26.01.2025 בשעה 14:00.

הרב דניאל לונצר, אב"ד