



בס"ד, כ"ג אלול תשפ"ד  
26 לספטמבר 2024  
תיק מס' 83097

## פסק דין

ובין	בעניין שבין
הנתבעת	התובעים
החברה הלווה	1. מלווה 1
באמצעות מנהל הנתבעת	2. מלווה 2
(ולשם הנוחות: הנתבע)	3. מלווה 3

### א. פתיחה

1. שלושת התובעים הלוו לנתבעת כספים בכפוף להיתר עסקה, והנתבעת שעבדה לטובתם נכס בגין ההלוואה. הנתבעת הגיעה להסדר עם נושים אחרים שלה על פיו אותם נושים יקבלו חלק מהקרן שלהם בלבד. למרות זאת התובעים קיבלו את מלוא הקרן, כיוון שחובם הובטח. כעת התובעים מבקשים לקבל את יתרת התמורה שהתקבלה ממכירת הנכס המשועבד לטובתם, בגין הריבית המגיעה להם על בסיס היתר עסקה, והנתבעת מתנגדת לכך. זו תמצית המחלוקת שבין הצדדים. אף שהצדדים חתמו על היתר עסקה אשר מגדיר את הכספים שהועברו בחלקם כהשקעה, לשם הפשטות, נכנה את הכספים 'הלוואה', ואת הרווחים 'ריבית'.
2. פסק דין זה עוסק בשאלה: האם בנסיבות המיוחדות שלפנינו, התובעים שהועמדה לזכותם בטוחה, זכאים לגבות את מלוא הקרן וגם חלק מהריביות; או שמא בגלל שהנתבעת בהפסדים גדולים ואינה יכולה לשלם לשאר המשקיעים אפילו את קרן ההשקעה שלהם – לא זכאים התובעים לגבות את הריבית על השקעתם. אגב הדיון העלתה הנתבעת את הטענה שיש להכפיף את התובעים להסדר הנושים, וממילא הם היו זכאים לקבל רק חלק מהקרן. בפסק הדין הובאו העובדות הרלוונטיות והטענות המרכזיות. לא הובאו טענות או עובדות שמשקלן שולי לפסק הדין.
- יש לציין כי בחוזים שביניהם, הצדדים קבעו את בית הדין כבורר מוסכם ביניהם, אך לא קבעו שבית הדין יפעל לפי סדרי הדין שלו. לפיכך, אין אפשרות ערעור על פסק דין זה.

### ב. רקע

3. שלושת התובעים הלוו כספים לנתבעת.



- תובע מס' 1 הלווה לנתבעת 500,000 ₪ בתאריך 13/02/2019, בריבית שנתית של 10% (הסכם ההלוואה עמו נחתם בתאריך 24/01/2019).
- תובע מס' 2 הלווה לנתבעת 400,00 ₪ בתאריך 11/03/2019, בריבית שנתית של 9% (הסכם ההלוואה עמו אינו מתוארך).
- תובע מס' 3 הלווה לנתבעת 555,000 ₪ בתאריך 21/03/2020, בריבית שנתית של 8% (הסכם ההלוואה עמו נחתם בתאריך 12/03/2019).
- סה"כ קרן ההלוואה 1,455,000 ₪.
4. להבטחת כספי ההלוואה, נרשמה לטובת התובעים הערת אזהרה על דירה שנבנתה ע"י הנתבעת, והייתה בבעלותה (להלן: **הדירה**).
5. בהמשך נקלעה הנתבעת למצב תזרימי קשה, והיא אינה יכולה להחזיר את כספי שאר המשקיעים שהשקיעו בה (כלומר – למשקיעים אחרים מלבד התובעים) – לא את הריבית המובטחת, ואף לא את קרן ההשקעות. עם המשקיעים נחתם הסדר נושים (להלן: הסדר הנושים), והוא נמצא בהליך משפטי בבית הדין דנן. רו"ח נקבע כנאמן על כספים שנכנסים לחשבונה של הנתבעת (להלן: **הנאמן**).
6. בהסדר הנושים, נכתב כי: **"ידוע למשקיעים כי קיימים שלושה משקיעים לטובתם רשומה הערת אזהרה על זכויות [הנתבעת] בדירת חמישה חדרים... וכי בכדי למכור את אותה דירה לטובת החזר למשקיעים, יש לסלק את הערת האזהרה ולפרוע לאותם משקיעים את חובם המובטח בטרם העברת תשלום כלשהו למשקיעים /או לכל צד ג' אחר"**.
7. מאוחר יותר, בתאריך 16/06/2021, נחתם בין התובעים לבין הנתבעת הסכם נוסף שכותרתו "תוספת להסכמי הלוואה – פירעון" (להלן: **הסכם התוספת**). בהסכם זה ניתנה הסכמתם של התובעים לכך שהדירה תימכר תמורת סך 1,580,000 ₪; מתוך סכום זה יועברו בתחילה לתובעים כספי הקרן בסך 1,455,000 ₪, והללו יחולקו לתובעים באופן יחסי לפי קרן ההלוואה שכל אחד מהם הלווה לנתבעת; כל תשלום נוסף מעבר לקרן יופקד בנאמנות אצל הנאמן, עד להכרעה של בית הדין דנן כיצד לנהוג בכספים אלו. עוד הוסכם, כי הפקדת מלוא הסכומים הללו בהתאם להסכם – תהווה פירעון מלא סופי ומוחלט של כל ההתחייבויות של הנתבעת כלפי התובעים (למעט הכספים שהופקדו בידי הנאמן, שאותם התובעים דורשים כתשלום הריבית המגיעה להם עבור ההלוואה לנתבעת).
8. בהמשך נמכרה הדירה בסך האמור, 1,580,000 ₪. מתוכו הועברו כבר לתובעים כספי הקרן, והיתרה – 125,000 ₪ – הועברה לנאמן.
9. במסגרת ההליך בבית הדין, **ביחס לשאר המשקיעים בחברה**, נתקבלה החלטה כי:
1. **בעניין חלוקת הכספים שיתקבלו במסגרת הסכם הפשרה, למשקיעים המפורטים בנספחים ב-ג להחלטה 1 בתיק 81115, ולכל שאר המשקיעים המחויבים להחלטות בית הדין, הוחלט כך:**



2. הסכום הקובע ממנו כל משקיע יקבל חלק בהתאם להסכם הפשרה הוא הקרן שהעביר לקופת החברות הכלולות בצד ב' להחלטה הנ"ל.

3. המשקיעים מחלו בהסכם הפשרה על זכותם לריבית שטרם קיבלו.

10. כאמור, השאלה הנדונה בפסק דין זה היא, האם האמור ביחס לשאר המשקיעים – שהם אינם זכאים לקבל ריבית על הכספים שהושקעו בחברה, ואף לא את מלוא קרן ההשקעה – נכון גם לגבי התובעים בתיק זה; או שמא מעמדם של התובעים בתיק זה שונה, היות והם החזיקו בבטוחה בדמות הדירה והכספים שהתקבלו ממכירתה.

### ג. טענות התובעים

11. מעולם לא מחלנו על זכותנו לקבל את הריבית. לפני משורת הדין הסכמנו לוותר על ריביות שהן מעבר לסכום שבו נמכרה הדירה – כפי שמצוין בהסכם התוספת. אלמלא היינו מוחלים על ריביות אלו, היה סכום הריבית (במועד בו ההלוואה הייתה אמורה להיפרע – 28/03/2022) עומד ע"ס 324,567 ₪. וזאת מבלי להביא בחשבון את הקנסות על אי עמידה במועדי הפירעון.

12. הן לפי דין תורה, והן לפי החוק במדינת ישראל, בטוחה בדמות הערת אזהרה הנרשמת על נכס נדל"ן לטובת פירעון הלוואה, מגבה גם את הקרן וגם את הריבית עליה.

13. בנוסף, בהסכם ההלוואה של תובע 1 נכתב במפורש שהערת האזהרה באה להבטיח את החזר ההלוואה לרבות הריבית שעליה במלואה. אף שבנוסח הסכמי ההלוואה של תובעים 2-3 לא נכתב במפורש כפי שנכתב אצל תובע 1, אין בכך כדי ללמד שבהסכמי ההלוואה שלהם הבטוחה נועדה להבטיח רק את הקרן ולא את הריבית. שהרי, בשעתו, הנוסח שהנתבעת שלחה לתובע 1 היה כפי שמופיע אצל תובעים 2-3, והוא שאל את הנתבע האם מעמד הריבית כמעמד הקרן, וקיבל תשובה שכן. ולכן תובע 1 ביקש שהדבר ייכתב במפורש בהסכם. מכך עולה כי גם לתובעים 2-3 וגם לנתבעת היה ברור שהבטוחה היא גם על הקרן וגם על הריבית.

14. בהסדר הנושים נכתב כי יש לפרוע את החוב המובטח לנושים אלו – וברור כי החוב המובטח הוא כולל קרן בתוספת ריבית בהתאם להסכם ההלוואה והיתר העסקה.

15. בעסקה הבנויה על היתר עסקה אין אפשרות לטעון להפסדים אלא בשבועה חמורה, והנתבע וויתר מראש על טענה זו.

### ד. טענות הנתבעת

16. ב"כ הנתבעת ציין שהנתבעת לא תרוויח דבר גם אם טענותיה יתקבלו, והיא טוענת כדי להגדיל את הסכום שיקבלו שאר הנושים.

17. לגופו של עניין, בהסכם ההלוואה עם תובעים 2-3 לא כתוב שהדירה מהווה בטוחה גם עבור הריבית, אלא מוזכר רק שהיא בטוחה על כספי ההלוואה באופן כולל, מבלי לפרט אם מדובר רק על הקרן או גם על הריבית.



18. בהסדר עם המשקיעים כתוב שתחילה יפרעו את "חובם המובטח" של שלושת התובעים, אך לא מפורט מהו "חובם המובטח". במידה וההסדר חל על התובעים, או שמסיבה אחרת יש להפחית את "חובם המובטח", אז הכספים מעבר לכך צריכים להתחלק עם יתר המשקיעים.
19. מדובר בהלוואה עם היתר עסקה. ידוע שהיו הפסדים לחברה, שכן החברה שקיבלה את ההלוואה מהתובעים עסקה רק בשלושה פרויקטים, ושלושתם לא הניבו רווחים (ההוצאות היו גבוהות בהרבה מההכנסות). נתונים אלו נבדקו ע"י הנאמן. מכיוון שידוע שלא היו רווחים, אז אין מקום להשביע את הנתבעת על רווחיה, ואין היתר לתובעים לגבות את הריבית מדין "דמי התפשרות". לכן הנתבעת אינה צריכה לשלם לתובעים את הריבית על השקעתם.
20. עורכי הדין שהיו נאמנים על הדירה, כתבו מכתב לתובע 1 ב-13/01/2019, שלשונו: "הרינו לאשר בזאת כי לא נרשום כל בטוחה על הנכס או על כל דירה אחרת שתבוא במקום הנכס הנ"ל מעל לסך כולל (קרן) של 1,500,00 ₪". משמע שגובה השיעבוד היה עד סך של 1.5 מ' ₪ ולא יותר, וכשהתובעים הלכו לנתבעת, הם הסתמכו על שיעבוד עד לסך זה בלבד.
21. יתכן שהסדר הנושים חל גם התובעים. כיוון שיתכן וזכות התובעים והשעבוד על הדירה הם רק במקרה שהחברה מסוגלת לשלם את שאר חובותיה. אבל במצב הנוכחי שישנו הסדר עם שאר המשקיעים – יש לדון האם ההסדר הזה לא צריך לחול גם על התובעים.

## ה. נושאים לדיון

1. האם הבטוחה נועדה להבטיח גם את כספי הריבית, או רק את כספי הקרן?
2. האם הסדר הנושים מחריג את הקרן של התובעים בלבד, או גם את הריבית?
3. האם התובעים זכאים לריבית למרות הגדרת ההשקעה כ"עיסקא" והחברה בהפסדים?
4. האם הסדר הנושים של הנתבעת חל גם התובעים?

### ו. האם הבטוחה נועדה להבטיח גם את כספי הריבית, או רק את כספי הקרן?

22. אין מחלוקת בין הצדדים כי בהסכם של תובע 1 נכתב במפורש שהבטוחה היא גם על הקרן וגם על הריבית. כך נכתב בסעיף 3(ב) בהסכם: "הלווה מתחייב לאפשר את הסרת הערת האזהרה הנ"ל עם השבת כספי ההלוואה והריבית". בהסכמים של שני התובעים האחרים הנוסח זהה, מלבד אזכור הריבית.
23. ברם, גם בהסכמים של תובעים 2-3 נכתב בסעיף 3(ו) כי: "מימוש בטוחה כאמור ע"י המלווה, ייעשה אך ורק במקרה של עיכוב העולה על 90 ימים בפירעון ההלוואה ו/או הריבית...". לאמור, התובעים זכאים לממש את הבטוחה גם במקרה שבו הקרן שולמה והריבית לא שולמה. ומכאן, שהבטוחה משועבדת אף לפירעון כספי הריבית.



24. הדבר עולה בקנה אחד עם טענות התובעים, שנאמר להם שהבטוחה מבטיחה הן את תשלום הקרן והן את תשלום הריבית, ואף כי בסעיפים הקודמים לא מוזכר במפורש שהמלווה יכול להשאיר את הערת האזהרה עד תשלום חוב הריבית, יש לפרש שהכוונה במילים "כספי ההלוואה" היא: "ההלוואה והריבית עליה".
25. ביחס למכתב שבו שועבדה הדירה עד לסכום של 1.5 מ' ש"ח - מכתב זה קדם בכמה ימים למועד בו נחתם הסכם ההלוואה עם תובע 1, ולמעלה מחודש לפני המועד בו נחתם הסכם ההלוואה עם תובע 3. הצדדים לא הבהירו האם בזמן שעורכי הדין כתבו את המכתב בכלל היה ידוע מה יהיה סך ההלוואה שהמלווים יעמידו לטובת החברה. לדוגמא, יתכן שהדירה כולה שועבדה לפרעון הלוואת תובע 1: 500 אש"ח עבור קרן ההלוואה, ומיליון ש"ח עבור הריבית.
26. בכל מקרה, החוזים נחתמו עם המלווים לאחר המכתב הנ"ל, ולכן הם גוברים עליו. כאמור, בחוזים אלו מפורש שהדירה משועבדת הן לקרן והן לריבית.
27. ראו בעניין זה: בבא בתרא קסה ע"ב וראשונים שם, שישנם עניינים בהם לדעת הכל יתפוס לשון אחרון, ולא אומרים יתפוס לשון ראשון. והסברה כמו שכתב רבי אברהם אב"ד (בשיטת הקדמונים):
- הכא דלמעלה [מנה] ומלמטה מאתים, שיש הפרש ביניהם יותר מכדי דיבור, משמע שעשו חשבון אחר שכתב בשטר מנה, ונמצאו בחשבונם שטעו באשר כתבו מנה, כי מאתים דינרים חייב לו. או שמא אחר שכתב בשטר מנה הלוה לו מנה אחר, והיה בי הכל מאתים.**
- כלומר שכאשר ברור שנעשה חשבון חדש הולכים אחריו ולא אחר החשבון הראשון. והוא הדין כאשר אין הדבר ברור, אלא שישנה סברה לומר כן – תולים שחזרו בהם מהחשבון הראשון, ולכן הולכים אחר החשבון האחרון.
28. **לסיכום, הבטוחה היא עבור הקרן והריבית של כל שלושת התובעים.**
- ז. האם הסדר הנושים מחריג את הקרן של התובעים בלבד, או גם את הריבית?**
29. הסדר הנושים מחריג במפורש את החובות של שלושת התובעים בתיק זה, ולכן טענת הנתבע שיש להחיל עליהם את הסדר הנושים נדחית על הסף.
30. בנוסף, בהסדר הנושים נכתב שכדי לשלם למשקיעים יש למכור את הדירה, וכדי למכור את הדירה יש "לסלק את הערת האזהרה ולפרוע לאותם משקיעים את חובם המובטח בטרם העברת תשלום כלשהו למשקיעים".
31. לפי האמור לעיל, הדירה הייתה משועבדת לתשלום הקרן והריבית של הלוואת התובעים, והנתבעת צריכה לשלם סך זה כדי לסלק את הערת האזהרה.
32. משמעות הדברים היא, ששאר המשקיעים אינם זכאים לגבות את השקעתם מכספי הדירה, עד תשלום כל הקרן והריבית מהלוואות התובעים.
33. **נמצא, שהחובות של התובעים החורגו מהסדר הנושים, ובכלל זה הקרן והריבית המגיעים להם.**



### ח. זכאות התובעים לריבית למרות הגדרת ההשקעה כ"עיסקא" והפסדים של החברה

34. באופן כללי, היתרי עסקה מבוססים על שלושה נדבכים:
35. הראשון, שחלק מכספי ההלוואה הם הלוואה בלא ריבית, והחלק השני הוא פקדון ששייך עדיין למלווה. הלווה משקיע את כל הכספים, כאשר המשקיע מקבל רווחים רק מהחלק שאיננו הלוואה. באופן זה "עוקבים" כספי הפקדון אחרי כספי ההלוואה, ונהנים מאותם רווחים, אך חשופים גם לאותם הפסדים.
36. הנדבך השני הוא תנאי בדיני הראיות: הלווה מסכים שכדי להוכיח שלא היו רווחים גבוהים או שהיו הפסדים, עליו לעמוד בסף ראייתי גבוה – שני עדים כשרים נדרשים כדי להוכיח שהיו הפסדים, או שבועה חמורה כדי להוכיח שלא היו רווחים.
37. הנדבך השלישי הוא, שהלווה רשאי להיפטר משבועה אם ישלם סכום מסוים למשקיע ("דמי התפשרות" או "פדיון השבועה") בגין הרווחים. אם ישולמו דמי ההתפשרות, הוא יהיה פטור מהשבועה ויהיה רשאי לשמור לעצמו את כל הרווחים שנתרו. בפועל, השבועה תמיד נפדית, ודמי ההתפשרות הם הרווח של המלווה (המכונה גם: דמי הריבית).
38. גם במקרה שלפנינו, בין הצדדים נחתם היתר עסקה ובו מתקיימים שלושת הנדבכים. ובאופן ספציפי להסכם זה: במקרה של רווחים – "והריווח שיתן ה' לידי מאותה סחורה או עיסקא, יהיה המחצה לי והמחצה לנותן הכסף הנ"ל" ובמקרה של הפסדים – "ואם חס ושלום יהיה הפסד, אשא אני בשליש ההפסד, ונותן הכסף ישא בשני שלישי ההפסד". באשר לסף הראיות: "ותכף מיד בהגיע התאריך הנ"ל, אני מחוייב להחזיר לנותן הכסף הנ"ל את הקרן וגם את חצי הריווח שלו, ולא יהא לי נאמנות לומר הפסדתי, אלא על פי שני עדים כשרים, ועל הריווח לא אהיה נאמן רק בשבועה". וכן בעניין סכום ההתפשרות – "ואולם תנאי היה בינינו, שאם ארצה ליתן לו בעד חלק הריווח שלו סך מסוים אזי אין לו עלי שום תביעה והמותר שייך לי לבד, אפילו יבורר שהיה הרבה ריווח, ואפטר משבועה והבאת עדים".
39. במקרה שבו ידוע לכל שלא היו רווחים, לדעת רוב הפוסקים המלווה אינו יכול להשביע את המתעסק. כך כתב בספר ברית יהודה, פרק לח סעיף ד:

**אם התנו בשעת נתינת המעות לעיסקא שלא יהא נאמן כי אם בשבועה חמורה לכולי עלמא יכול להשביעו. ואם ידוע לכל שלא הרוויח, דעת רוב הפוסקים שבכל אופן אינו יכול להשביעו.**

ושם בהערה (ו):

שו"ת תשורת שי (ח"א סי' כג) במי שביקש מחברו שילווה לו עצה"ע (=על צד היתר עיסקא) כדי לפרוע חוב עבור בית שקנה ונתן המלווה המעות ליד המוכר עבור הקונה, הרי ידוע לכל שלא השקיע המעות כי אם בפרעון חוב הבית, ולכן מסיק שם שאם שמו הבית ולא התייקר או שהוזל אינו יכול להשביעו. כיון שידוע לכל שלא היה ריווח או שהיה הפסד. וכן משמע בשו"ת במ"א (ח"ב סי' ל), דברי חיים (השמטות לח"ב סי' טז), טוב טעם ודעת (מהדורה ג' סי' מ), שו"ת הרי בשמים (מהדו"ב סי' קמא).



40. אולם כאשר היתר העסקה קובע שהמלווה יהיה זכאי לרווחים מכל נכסיו של הלווה, ואין הרווח מצומצם לנכס או השקעה אחת בלבד – אזי גם אם ידוע שעסקיו של הלווה כשלו ולא הרוויחו, עדיין יכול המלווה לדרוש שבועה, שכן יתכן שעסקים אחרים של הלווה הרוויחו. וכן כתב בברית יהודה שם (בסוף הערה ו):  
**מיהו כל זה בעסקא סתם. אבל בהתר עיסקא דיזן לדעת מהרש"ם שהבאתי להלן, שלאחר תקנת מהר"ם אנו רואים כאילו כל עסקיו נשתעבדו לעיסקא, וכל שהיו לו רווחים באיזה עסק שהוא חייב ליתן ריוח, א"כ לא שייך לומר ידוע לכל, שאפשר שהרויח בעסק אחר, וממילא יכול להשביעו, אלא אם כן ידוע שהפסיד בכל עסקיו.**

41. בנדון שלפנינו, מחד, מוזכר בהיתר העסקה שהרווחים מהעסקה יגיעו מ"כל סחורה או עיסקא טובה שתהא נראה בעיני שהיא היותר קרובה להרויח בה... ואם אין לי עסקים ונכסים שמביאים רווחים הנני מתחייב... שבעסקים ובנכסים שיוצרים רווחים ויגיעו לידי בעתיד, אני מתחייב לקנות חלק מהם עבור נותן הכסף...", ולכן, לאור האמור בסעיף הקודם – לכאורה הנתבעת צריכה להישבע או לשלם את דמי ההתפשרות. מאידך, על פי הצהרת הנתבע, הנתבעת השקיעה רק בשלושה פרויקטים מסוימים בנתניה, ושלושתם הפסידו, מפני שההוצאות היו גבוהות מהרבה מההכנסות. לדברי הנתבע, לא היו לחברה השקעות נוספות.

42. היות שהנאמן בדק ומצא שהפרויקטים בהם עסקה החברה היו הפסדיים, יש לדון האם הדבר פוטר את הנתבעת משבועה, וממילא התובעים אינם זכאים לדמי ההתפשרות (=הריבית על ההלוואה). וכן, האם בדיקת הנאמן נחשבת כעדות שני עדים, כך שהתובעים גם לא יהיו זכאים לקבל את כל קרן ההלוואה.

43. על כך יש להשיב שהתובעים זכאים לקבל את קרן ההשקעה וגם את הריבית, משלושה טעמים המצטרפים זה לזה.

44. ראשית, על בסיס הנימוק של החלטת מתאריך כ"א באייר תשפ"ד 29/05/24 בה נקבע, שאף שהנושים מחלו על זכותם לריבית שטרם קיבלו – המחילה אינה חלה על ריביות ששולמו למשקיעים עד לתאריך 01/07/19 והן לא יקוזזו מהקרן. הטעם להחלטה זו היה מפני שלפני תאריך זה אין וודאות שהחברה הייתה על סף קריסה, ואין ודאות שהרווח הזה שולם על חשבון הקרן של המשקיעים האחרים.

45. משמעות הדבר לענייננו היא, שעד למועד הנ"ל אין ודאות שהחברה הייתה בהפסדים, ויכולים המשקיעים להשביע את הנתבעת שלא היו רווחים, וממילא הם זכאים לקבל את דמי ההתפשרות כיון שהנתבעת לא נשבעה. דמי ההתפשרות יהיו לתקופה שבין מתן ההלוואה לבין ה- 01/07/19, לפי החישוב הבא:

ריבית	חלק יחסי לשנה	מס' ימי הלוואה	ריבית שנתית	קרן
18904.11	0.378082192	138	10%	500000
11046.58	0.306849315	112	9%	400000
12407.67	0.279452055	102	8%	555000
<b>42,358.36</b>				<b>סה"כ:</b>



46. **שנית**, מפני שבדיקת הנאמן אינה מבטיחה שלא נעשו רמאויות ומעילות. אף שחזקה על הנאמן שהוא בודק היטב עד היכן שידו מגעת, אבל בפועל קשה מאוד לשלול באופן ודאי את האפשרות שנעשתה הערמה מתוככמת. ולכן יכול המלווה לדרוש שבועה, ולקבל את דמי ההתפשרות המהווים תחליף לה. וכן כתב בספר ברית יהודה פרק מ סוף הערה כב:

אגב, יש לדון במי שמלוה כספים לחברה בע"מ והוכרזה כפושטת רגל, אם מותר לקבל ריוח. ולדעת הפוסקים שאף אם ידוע למלוה שהלוה הפסיד, יכול לתבוע ממנו שישבע וכל זמן שאינו נשבע מותר לקבל סכום ההתפשרות, פשוט שגם כאן מותר. ואפילו לדעת הפוסקים שאם ידוע לכל שהפסיד אינו יכול לתבוע שישבע, נלענ"ד שאין בהכרזה על פשיטת רגל משום בירור שאמנם הפסיד. שאע"פ שלפי החוק עסקי חברה בע"מ מוגבלים לנכסי החברה בלבד, נראה פשוט שאין זה אלא במקרה של הפסד כתוצאה מעסקי החברה. אבל אם בעלי המניות ימעלו בנכסי החברה ברור שאין זה פוטר אותם מאחריות אישית לעסקי החברה. ולכן, כל זמן שלא הוכח שבאמת לא היו מעילות בנכסי החברה מצד בעלי המניות אין זה הפסד ידוע. ויכול לתבוע מבעלי החברה להשבע, וכל זמן שאינם נשבעים מותר ליקח סכום ההתפשרות.

47. **שלישית**, הפוסקים נחלקו האם בהצמדה למדד ישנו איסור ריבית. לדעת חלק מהפוסקים, אין איסור בהצמדה למדד מכיוון שלא מדובר ברווח אלא בשמירה על ערכו של הכסף (מהרשד"ם יו"ד סימן קעו; מהר"ם גלאנטי סימן כז; מהר"י באסן בשו"ת מהרימ"ט ח"ב סימן מ; גינת ורדים חו"מ כלל ד סימן א). ברם, רבים פסקו שיש לאסור גם הצמדה למדד (כנסת הגדולה הגהות הטור חו"מ סימן עד בשם פוסקים רבים).

48. גם לפי השיטות שיש איסור 'הלוואת סאה בסאה' בהצמדה למדד, יש שהקלו להצמיד למדד כאשר לאחר מועד הפירעון חלה ירידה בערך המטבע, דהיינו שהלווה לא פרע בזמן, וההפסד שנגרם מהעיכוב בפירעון נחשב כנוק (ים של שלמה בבא קמא ט, יג; תומים סימן עד ס"ק יב - מעיקר הדין ולא למעשה; רדב"ז חלק ד סימן קעח; שער משפט עד ס"ק ה).

49. אלא שגם על שיטה זו חלקו הפוסקים, ולדעת פוסקים מרכזיים הפסד זה מוגדר כגרמא, ואין להוציא ממון מיד המוחזק (שלטי גיבורים ב"ב עו ע"ב; ש"ך חו"מ סימן עד ס"ק כז; תומים הנ"ל ס"ק יב למעשה).

50. לאור מחלוקת זו נכריע בדרך פשרה כי התובעים זכאים לקבל 35% משיעור עליית המדד מיום שבו הלוואה אמורה הייתה להיפרע, ועד למדד חודש ספטמבר 2024. להלן חישוב הסכומים:

סכום הלוואה	מועד הלוואה	מועד אחרון לפירעון	שינוי במדד	הצמדה למדד	רכיב ההצמדה	35% מההצמדה
500,000	24/01/2019	24/01/2021	14.39%	571,941	71,941	25,179
400,000	11/03/2019	11/03/2022	11.05%	444,203	44,203	15,471
555,000	22/03/2019	22/03/2022	10.30%	612,163	57,163	20,007

51. לסיכום, טענת הנתבעת היא שבגלל דברי הנאמן שפרויקטים הפסידו – הנתבעת פטורה מהשבועה, ולכן התובעים אינם זכאים לקבל את דמי ההתפשרות (=הריבית על הלוואתם). ברם, היות שבהיתר העסקה



נכתב שהתובעים יקבלו רווחים מכל נכסי הנתבעת, יתכן שהיו רווחים שאינם ידועים. גם אם נניח שהיו הפסדים ולא היו רווחים, הרי זה דווקא לגבי התקופה שאחרי 01/07/2019, דהיינו המועד שנקבע בהחלטה הקודמת כמועד שממנו ניתן להניח שלא היו רווחים. אך בתקופה שלפני כן אין הכרח שלא היו רווחים. בנוסף, ניתן להשביע על כך שמנהלי הנתבעת לא מעלו בכספים, ולכן אפשר יש זכות לקבל את דמי ההתפשרות חלף השבועה. בנוסף, יש לזכות את התובעים בסכומים המתקבלים מהצמדת החוב למדד, לכל הפחות מאז שהגיע מועד פירעון ההלוואה. על דרך הפשרה נקבע כי התובעים יקבלו 35% מהצמדת החוב למדד, מיום שההלוואה אמורה הייתה להיפרע, מיום ההלוואה ועד ספטי 2024.

52. לאור האמור, התובעים זכאים לקבל סכום כולל של 103,016 ₪ מתוך יתרת הסכומים שהתקבלו ממכירת הדירה, החלוקה ביניהם היא על פי הפירוט הבא:

סה"כ	בגין הצמדה	בגין ריבית בעיסקא	תובע
44,083	25,179	18,904	1
26,518	15,471	11,047	2
32,415	20,007	12,408	3

53. אין צו להוצאות.

## ט. החלטות

1. התובעים זכאים לקבל מתוך יתרת הכספים שהתקבלו ממכירת הדירה, 103,016 ₪.
2. רואה החשבון יעביר את הסכומים לתובעים לפי חלקם בשעבוד הדירה, קרי –  
44,083 ₪ לתובע 1  
26,518 ₪ לתובע 2  
32,415 ₪ לתובע 3
3. רואה החשבון יעביר את הסכומים הנ"ל בתוך 30 יום.
4. יתרת הסכום, בסך 21,984 ₪ תועבר לקופת הנושים הכללית של הנתבעת.
5. אין צו להוצאות.
6. אין אפשרות ערעור על פסק הדין.
7. במקרה של טענות על טעות בחישוב וכדומה, ניתן לפנות לבית הדין בתוך 7 ימים מהתאריך הנקוב על פסק הדין, ובית הדין ישקול את הטענה.

”והאמת והשלום אהבו”

בזאת באתי על החתום

בתאריך, כ"ג אלול תשפ"ד, 26 לספטמבר 2024



---

הרב יעקב פרבשטיין, אב"ד