



בס"ד, יח בסיון תשפ"ו
3.6.2026
תיק מס' 85028-14

החלטה בערעור

לבין	בעניין שבין
הנתבעות (להלן 'הנתבעות' או 'המערערות')	התובעת (להלן 'התובעת' או 'המשיבה')
1. חברת נדל"ן א2	חברת נדל"ן 1
(להלן 'נתבעת 1')	
2. חברת נדל"ן ב2	
(להלן 'נתבעת 2')	

א. רקע

ב. החלטות בית הדין קמא שנוגעות לערעור זה

ג. טענת הנתבעות

שינוי זה גורר, לטענתן, חבויות מס אדירות (מס שבח, מע"מ וכו') שמשמידות את ערך הפרויקט.

ד. תגובת התובעת

ה. נושאי הדיון

ו. פתיחה כללית

ז. שאלת סמכותו של בית הדין קמא

ח. גובה הערבות הנדרשת

ט. זכות ההמחאה

עמוד 1 מתוך 3

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



י. בקשת עיכוב הביצוע

יא. החלטות

1. בקשתן של הנתבעות לערעור על החלטה 85028-13 נדחית.
2. ההחלטות הבאות מחליפות את ההוראות שניתנו לצדדים בהחלטה 13:
 - א. הצדדים יפעלו בשקיפות ובמאמץ כנה לאיתור צדדים שלישיים שישתתפו בהליך ההתמחרות על המקרקעין. מחיר המינימום להצעה יהיה שווה לערך השומא כפי שנקבע על ידי השמאי המוסכם, 47,300,000 ₪.
 - ב. כל הצעה מצד ג' תוגש בכתב, להצעה בכתב יצורף שיק ביטחון (בנקאי) על סך 10% או ערבות בנקאית לחברה המשותפת, שתוקפה חצי שנה מיום הגשת ההצעה. הצעות אלו יוגשו במישרין למזכירות בית הדין "ארץ חמדה-גזית". הצדדים להליך (התובעת והנתבעות) יהיו פטורים מהפקדת שיק או ערבות בנקאית בשלב ההגשה.
 - ג. לאחר תום תקופת הפרסום שנוכרה בהחלטת בית הדין, יוזמנו הצדדים וצדדי ג' שהגישו הצעות להתמחרות שתתקיים באמצעות אתר [פלונג], על הצדדים לפנות לאתר על מנת שינהל את ההליך. כמו כן הצדדים ינסחו יחד את הפרסום שיופיע באתר. לכל התכתובות בעניין יהיו מכותבים הצדדים ובית הדין. בהיעדר הסכמה, הצדדים ישלחו לבית הדין את הנוסחים המוצעים מטעמם ובית הדין יקבע את נוסח הפרסום הסופי באתר.
 - ד. מחיר הפתיחה להתמחרות יהיה הגבוה מבין השניים: ערך השומא המוסכם 47,300,000 ₪ או ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה על ידי צד ג'.
 - ה. התמחרות תיערך באופן הבא:
 1. בית הדין יכריז על מחיר הפתיחה כאמור בסעיף 7.
 2. כל משתתף (צד להליך או צד ג') יהיה רשאי להעלות את ההצעה, ובלבד שכל תוספת לא תפחת מ-100,000 ₪. לאחר 5 סבבי העלאות, תתאפשר העלאה במדרגות של 50,000 ₪ או יותר.
 - ו. היה ולא תועלה הצעה נוספת על ידי מי מהצדדים במשך 10 דקות רצופות, ההצעה האחרונה שהוכרזה תיחשב כהצעה הזוכה.
 - ז. הזוכה בהתמחרות ישלים את מלוא סכום הרכישה בתוך 45 יום ממועד הכרזתו כזוכה, ויעביר את הכספים לנמענים עליהם יורה בית הדין.
 - ח. ככל והזוכה בהתמחרות יהיה אחד מהצדדים להליך, יהיה עליו להודיע בתוך 7 ימים ממועד הכרזתו כזוכה האם בכוונתו לרכוש את הנכס בסכום ההצעה הזוכה או האם בכוונתו לרכוש את מניות הצד השני בחברה.

עמוד 2 מתוך 3

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



- ט. ככל והזוכה לא ישלים את הרכישה בזמן הנקוב, הרי ש:
1. במידה והזוכה הוא אחד השותפים – תעבור זכות הרכישה לשותף השני. השותף השני יהיה זכאי לרכוש את הנכס או את חלקו של הצד השני בחברה (בהתאם לסעי' 7), בערך ההצעה האחרונה שהוצעה על ידו, בניכוי 10% מסך הצעה זו כפיצוי מוסכם.
 2. במידה והזוכה הוא צד ג' – יחולט שיק הביטחון או הערבות הבנקאית לטובת קופת החברה, וזכות הרכישה תעבור למציע שהציע את ההצעה הגבוהה ביותר שבאה אחריו.
 - י. צד שאליו הועברה זכות הרכישה כמציע חלופי, יהיה זכאי לממש את זכייתו בתוך 45 יום ממועד ההודעה על הכרזתו כזוכה חלופי, ויחולו כל יתר ההוראות שלעיל בשינויים המתחייבים.
 3. הצדדים מקבלים ארכה של 15 ימים נוספים מהתאריך הנקוב על פסק דין זה לצורך הגשת רשימת רוכשים פוטנציאליים למקרקעין.
 4. לא ניתן לערער על החלטה זו.
 5. אין צו להוצאות.

החלטה זו ניתנה ביום יח בסיון תשפ"ו, 3.6.2026

בזאת באתי על החתום

הרב עידו הבר, אב"ד