



ח' בשבט תשפ"ו

26 בינואר 2026

תיק 81075-4

החלטה בערעור

לבין

1. יזם (להלן: משיב 1)
2. חברת ההשקעות של היזם (להלן: משיבה 2)

המשיבים והמערערים שכנגד
להלן: 'המשיבים'

3. קבוצת נתבעים,

להלן: 'החברים המקוריים'

בעניין שבין

1. עורך דין (להלן: מערער 1)
2. חברת יזמות נדל"ן בבעלותו (להלן: מערערת 2)

המערערים והמשיבים שכנגד

להלן: 'המערערים'

א. רקע

הובא לעיוננו ערעורם של המערערים ושל המשיבים והמערערים שכנגד על פסק הדין של בית הדין קמא במוטב כבוד הדיינים, אב"ד הרב ציון כהן, הרב אהרון פלדמן והרב בצלאל דניאל, שניתן ביום כ"ט בשבט תשפ"ה 27 בפבר' 2025.

פסק דינו של בית הדין קמא עסק בסכסוך בין הצדדים בנוגע לקבוצת רכישה להתמודדות במכרז בניה באחת הערים בדרום הארץ.

בתאריך ז' באלול תשפה הכריע הרב עידו הבר בפסק דין חלקי ודחה את מירב טענות הערעור ההדדיות, אולם ביחס לשתי מחלוקות קבע כי יש להרחיב את ההרכב ולבחון אותן מחדש, וכך נעשה. ההרכב הח"מ ביקש את התייחסות בית הדין קמא לכמה שאלות, וקיבל אותה וכעת מפרסם את החלטתו.

להלן העובדות המוסכמות הנוגעות לשאלות אלו:

בסוף שנת 2012 פרסמה המדינה מכרז לרכישת קרקעות לבניה באחת הערים בדרום הארץ.



בתיווכו של עורך דין, אחיו של המשיב, ושותפו של המערער, נוצר קשר בין המשיבים והמערערים. הצדדים הסכימו על יצירת קבוצת רכישה משותפת להתמודדות במכרז. עוד סוכם שהמערער תלווה את הפרויקט מבחינה משפטית, ואף תשמש כחברת הניהול של הפרויקט.

בשלב ראשון גויסו 30 חברים לעמותה, רובם המוחלט על ידי המשיב.

בתאריך 17/01/13 ניתנה החלטה של ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל, העמותה זכתה במכרז אליו היא ניגשה בהיקף של עשרות יחידות דיור. בהמשך הורחב היקף הפרויקט בעקבות אישורי תכנון נוספים.

כשבוע לאחר הזכייה במכרז, וכדי לגייס חברים חדשים לעמותה, משיב 1 יצר קשר עם נציג (להלן: **נציג הקהילה**) של קהילה מאורגנת (להלן: **הקהילה**) שהיו מעוניינים לרכוש יחידות דיור רבות בעיר, ופניית הנתבע לנציג הקבוצה הצליחה. בסיום המפגש נחתם בין משיב 1 לנציג הסכם קצר, שקובע את המחיר שתמורתו יועברו יחידות הדיור למצטרפים החדשים (50,000 ₪ ליחידה) וכן את חלוקת הרווחים בין הקבוצה החדשה לבין משיב 1 בגין הפרש העלויות בין הקנייה למכירה. בנוסף, נקבע כי 'עוה"ד ורו"ח יסגרו את העניינים המקצועיים'.

על הסכם זה אין חתימות, אך, אין מחלוקת בין הצדדים בתיק זה לגבי אמיתותו.

כחלק מעסקת החבילה, וכדי לחסוך בעלויות, דרשה הקהילה שחברת הניהול ומשרד עוה"ד של הפרויקט יהיו אלו של המתחמים האחרים בהם הקבוצה פעלה. משמעות הדברים היא, שמערער 1 יחדל להיות עוה"ד של הפרויקט, ומערער 2 תחדל להיות חברת הניהול בו. הדבר הוסכם על כל הצדדים, ונחתם הסכם (להלן 'הסכם 1') עם כלל החברים שכבר היו בעמותה (להלן: החברים המקוריים), בו נכתב כי:

'...אנו מתחייבים לשאת בשכר חברת הניהול בסך של 5% כולל מע"מ.

בנוסף, אנו מתחייבים לשלם, סך של 24,000 ₪ + מע"מ [מערער 1], כדמי ייזום. מוסכם עלינו כי פעולותיה של [מערער 1] בייזום יסתיימו עם אישור העיסקה ע"י משרד הבינוי והשיכון ו ממ"י, רשם העמותות ומועצת העמותה וכי לא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה כלפי [מערער 1].

בתאריך 17.07.2020 הגישו המערערים תביעה להוצאה לפועל כנגד 26 החברים המקוריים על כך שלטענתם לא מילאו את ההתחייבות עליה חתמו ולפיה על כל חבר להעביר למערערים 24,000 ₪ בתוספת מע"מ.

בנוגע לחברי העמותה המקוריים החליטו דיני בית הדין קמא פה אחד כי חתימתם על התחייבות התשלום למערערים איננה מחייבת בשל העובדה שהם לא הבינו שבחתימה על החוזה הם מתחייבים לשלם סכום כלשהו. **לסיכום, פסק בית הדין קמא כך:**

התובע והתובעת שניהם יחד וכל אחד לחוד, חייבים לשלם לנתבעת 2 את הסכומים הבאים:

מע"מ (17%) על 140,000 ₪ = 23,800 ₪

400,000 + מע"מ (17%) = 468,000 ₪

סה"כ ישלמו התובעים לנתבעת 2: 491,800 ₪.



בנוסף ישלמו התובעים לנתבעת עוד 1,297 ₪ עבור הוצאות משפט'.

הצדדים הגישו ערעור וערעור שכנגד על פסק הדין של בית הדין קמא.

בתאריך ח' בניסן תשפ"ה, 6 באפריל 2025, ניתנה החלטה על עיכוב ביצוע על ידי הרב ישועה רטבי עד למתן החלטה סופית על ידי בית הדין לערעורים.

בעקבות מינוי הרב רטבי לבית הדין הרבני מונה הרב עידו הבר לטפל בערעור בתיק זה.

בתאריך ז' באלול תשפ"ה הוא קבע כי :

1. המערערת, [שם המערערת] חייבת לשלם למשיבה, [שם המשיבה] **כפי שפסק בית הדין קמא**.
 2. בנוסף תשלם המערערת למשיבה עוד 1,297 ₪ עבור הוצאות משפט.
 3. בית הדין לערעורים ירחיב את ההרכב ויבחן מחדש את הנושאים הבאים :
 - א. שאלת חובת התשלום של 'חברי הקבוצה המקוריים' למערערים.
 - ב. שאלת חיובו האישי של המערער [שם המערער].
 4. מועד התשלום של סעיפים א, ב, ייקבע לאחר פסק משלים שיכריע בכלל הסוגיות.
- בפסק דין משלים זה נדון בשתי הטענות שנותרו לפתחנו, כפי שמצוין בסעיף 3 שהובא לעיל. נביא בשלב זה את עיקרי טענות הצדדים בנוגע לנקודות אלו.

ב. טענות המערערים

1. חיוב המערער באופן אישי

- א. בית הדין חייב את המערער באופן אישי. התביעה בבית הדין היא נגזרת של התביעה של המערערים בבית המשפט. התביעה בבית המשפט נעשתה על ידי המערערת ולא על ידי המערער. לא קיים הסכם בוררות בין המערער לבין המשיבים אלא רק בין המערערת לבין המשיב. לאור זאת לא היתה סמכות לבית הדין לחייב את המערער באופן אישי. חיוב זה נעשה אף בלא 'הרמת מסך' מסודרת הנדרשת במצבים כאלה.
- ב. מבחינת עילת התביעה, גם היא לא מופנית ישירות למערער היות ובינו לבין המשיב היתה הבנה ראשונית שאינה מחייבת, ומכאן ואילך ההתנהלות כולה היתה אך ורק מול המערערת. המערער, לטענתו, וכפי שנטען על ידו כבר בכתב התביעה הראשוני, לא קיבל באופן אישי כל סכום כספי מאף גורם שרלוונטי לתביעה. לכן, אין עילה לחיוב תשלומים כלפי המערער באופן אישי.
- ג. רק דיין א' התייחס לסוגיית 'הרמת המסך' בפסק הדין של בית הדין קמא ונימק אותה בכך שקבע כי המערער נהג ברמאות. המערער טוען שאף שכל אחד מהצדדים דאג לאינטרסים שלו ושל חבריו, אין בכך בכדי לקבוע שהמערער רמאי. לטענתו, זו מסקנה קשה ומרחיקת לכת שאין לה על מה להתבסס.



2. פטור חברי הקבוצה המקוריים

בית הדין קמא פטר את חברי הקבוצה המקוריים מתשלום הסכום שעליו חתמו והתחייבו כנ"ל, על אף שהיו חתומים על מסמך מחייב. לטענת המערערים פסיקה זו שגויה, בייחוד לאור העובדה שבנוגע לשאלה אם נכון להגדיר את התשלום כדמי ניהול או כדמי ייזום קבע בית הדין קמא שיש ללכת אחר נוסח ההסכם ולא אחר כוונת הצדדים, ואילו בנוגע לשאלה אם לחייב את חברי הקבוצה המקוריים קבע שיש ללכת אחר כוונת הצדדים, ולטענת המערערים חילוק זה נעשה בלא ביאור משכנע שמצדיק אותו.

המערערים בקשו לחזק את דבריהם באמצעות הנימוקים הבאים:

א. מדובר בסעיף שיש בו מן הצדק, שכן לולי הסכמת המערערים להעביר את זכויות הניהול לחברת הניהול החדשה, לא ניתן היה להתקדם עם העברת הזכויות וממילא עם המכרז בכלל, ולכן זכותם של המערערים לתבוע עבור הסכמה זו תשלום. בנוסף, הסכום שאותו התחייבו החברים המקוריים לשלם מקביל לסכום אותו חסכו מכוח העברת הניהול לחברת הניהול החדשה. לאור זאת, שלא כמסקנת בית הדין קמא, הנוסח שעליו חתמו הצדדים לא רק מחייב אלא גם צודק.

ב. הניסוח של דין א' כי המערער רימה את המשיבים, הוא ניסוח חריף שלא משקף את העובדות. המסמכים כולם היו לנגד עיניו של המשיב, הוא אף חתם עליהם בעצמו והבין בדיוק במה מדובר. אם יש לו טענות על כך שהאינטרסים שלו לא באו לידי ביטוי אין לו להלין אלא על עצמו. בנוסף, לאחר מתן פסק הדין, המערערת פשטה את הרגל, מה שמוכיח שבאופן כללי היא זו שמתנהלת בצורה שאינו הוגנת. לדברי המערערים אין מקום לטענה על שליח ששינה משליחותו ובוודאי שלא על רמאות. המשיב ידע מהכל לכל אורך הדרך, הכיר את כל המסמכים, חתם עליהם ואישר את החתימה עליהם לחברים אחרים. עדות מובהקת לכך ניתן למצוא במכתב שהוגש לבית הדין בו המשיב פונה לחברים המקוריים וקורא להם לחתום על המסמך כאשר הוא מסביר להם ש:

'אתם מסכימים לשלם את שכר הניהול בסך 5% + 24,000 ₪ (שווה ל-9% מדירה בשווי ממוצע של 600,000 ₪) לחברות הנ"ל. לידעתכם, זהו חלק מהתמחיר של הדירה וכלול בהערכות המחיר הראשוניות',

ובהמשך המכתב –

'אין באמור לעיל בכדי לשנות את ההסכמות המוקדמות ביניכם לבין חברת [משיבה 2]. במידה ומי מכם יאלץ לפרוש מהעמותה, תשא חברת [משיבה 2] בכל התשלומים הנ"ל.'



ג. תגובת המשיבים

1. חיוב המערער באופן אישי

- א. ב'מסמך הסכם למתן שירותים משפטיים' שנכתב בין הצדדים מוזכרים המערער והמשיב באופן אישי.
- ב. הן בהודעה לבית המשפט בדבר הליכה לבוררות והן בשטר הבוררות עצמו מוזכר המערער באופן אישי וכן חתימתו האישית.
- ג. נעשתה 'הרמת מסך' בפסק הדין על ידי דין אי' בפסק הדין של ביה"ד קמא ומשלא חלקו עליו שאר הדיינים הרי שקבלו את דבריו בעניין. המשיבים אף פרטו מדוע לטענתם החלטתו של דין אי' צודקת.

2. חיוב החברים המקוריים

- היות ובפועל המערערים לא ביצעו כל עבודת ניהול הרי שאין כל צדק בכך שיקבלו את הסכום שאותו הם תובעים.
- בנוסף, לאור הקביעה שהיתה כאן רמאות היה צריך בית הדין להתערב ולהכריע כנגד הרמאי גם שלא לפי כללי הדין הרגילים כמובא בתשובת הרא"ש.

ד. נושאי הדיון

- כללי הערעור והמסקנה העקרונית
- האם יש להטיל על המערער חיוב אישי?
- האם חברי הקבוצה המקוריים חייבים לשלם למערערת?
- סיכום החיוב הכספי של המערערת למשיבה

ה. כללי הערעור והמסקנה העקרונית

- בסדרי הדין המפורסמים באתר בית הדין נכתב כך:
- 'אין ערעור אלא על יסוד הנימוקים דלהלן:

- (א) טעות בהלכה.
- (ב) טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות.
- (ג) פגם מהותי בניהול הדיון באופן המשפיע על תוצאות הדיון.



לאחר עיון מעמיק בטענות הצדדים ובחומרי החקירה הרבים בתיק החלטנו, כפי שנסביר בהמשך לקבל את הערעור בעניין החיוב האישי של המשיב, ולדחות את הערעור בעניין החיוב של החברים המקוריים.

ו. האם יש להטיל על המערער חיוב אישי?

כפי שנכתב בהחלטה הראשונה, החיוב הכספי שהוטל על המערערים מבוסס על שתי החשבוניות שהוצאו עבור המערערת, האחת על סכום של 140,000 ₪ והשנייה על סכום של 400,000 ₪.

בית הדין לערעורים הורה לצדדים לשלוח את החשבוניות המקוריות לבית הדין בכדי שניתן יהיה לבחון עבור מי בדיוק הן הוצאו.

בתאריך כד תשרי תשפ"ו, 16 לאוקטובר, שלח המערער את שתי הקבלות. בשתייהן מצוין כי הוצאו עבור [מערערת 2], כלומר, עבור חברת היזמות ולא עבור [מערער 1].

אף המשיב בתגובתו לא טען כי הנמען של החשבוניות שונה ממה שכתוב בהן אלא העלה טענות אחרות. לאור זאת ולאור העובדה שחשבוניות אלו הוצאו על ידי חברה שבשליטתו ויש ביכולתו למצוא את המקור אצלו ובכך להוכיח אם היה זיוף בחשבוניות שהוצגו על ידי המערער, הרי שאין לנו אלא לקבל את טענתו של המערער על כך שהכספים לא התקבלו על ידו באופן אישי, וממילא אין להטיל עליו באופן אישי את החיוב.

אמנם, דיין א' בבית הדין קמא טען כי אף אם החיוב הבסיסי הוא על המערערת ולא באופן אישי על המערער, הרי שיש לבצע 'הרמת מסך' ולהטיל עליו חיוב אישי. הוא נימק את דבריו (עמ' 17 לפסק הדין, סעיף 29) כך:

' התובע ביקש ששמו כאדם פרטי יוסר מכתב התביעה. משום שלדעתו התביעה הנגדית צריכה להיות מוגשת אך ורק נגד החברה. להבנתי אין מקום לפטור אותו באופן אישי, משום שהוא אשם באופן ישיר ואישי ברמאות בה הוא נקט כלפי התובע-שכנגד. וכפי שכתבתי לעיל, נכונים לגבי דברי הרמב"ם (אישות ט, יז): **"העושה שליח לקדש לו אשה, והלך וקידשה לעצמו הרי זו מקודשת לשליח. ואסור לעשות כן, וכל העושה דבר זה וכיוצא בו בשאר דברי מקח וממכר נקרא רשע"**. במקרים מסוג זה חוק החברות מאפשר לתבוע אופן ישיר את עובדי החברה, ומסך ההתאגדות אינו מגן עליהם. '

אולם, אנו סבורים שבדברים אלו נפלה טעות. כפי שמופיע באתר בית הדין (מדיניות: מעמדה ההלכתי של חברה בע"מ סעיף 2) מדיניות בית דין זה היא כי:

' לענין דיני ממונות יש לראות בחברה אישיות משפטית למראית עין, [1] וזאת על סמך הסכמות מפורשות או מכללא, וכן על סמך חוק החברות. '

ובהמשך (סעיף 4):

' בהתאם לקביעה זו, ועל פי דעת רוב הפוסקים, לא ניתן לתבוע בעל מניות או מנהל בחברה למעט מקרים בהם הם נהגו שלא כדין באופן המאפשר תביעה אישית כנגדם (הרמת מסך). '



משמע שאין אחריות אישית של בעלי המניות על חובות החברה מלבד במצב שבו פעלו שלא כדין באופן המאפשר תביעה אישית כנגדם. כאן יש לשאול, אלו פעולות שלא כדין מאפשרות הרמת מסך? התשובה היא כי יש לחלק את הפעולות האלו לשתי קטגוריות:

א. פעולות שמהוות עילה לתביעת נזיקין אישית. כלומר, כאשר בעל התפקיד בחברה ביצע פעולות שמזיקות בצורה ישירה לצד שלישי, הרי שניתן לתבוע אותו באופן אישי בתביעת נזיקין. במצב כזה איננו זקוקים להרמת מסך שתקבע שחוב החברה הוא בעצם חובו של בעל המניות, אלא יש כאן עילת תביעה ישירה כלפי אותו בעל תפקיד, בלא כל קשר לשאלת תפקידו בחברה.

ב. כאשר ניכר כי בעל המניות מנצל את ההגדרה המשפטית של החברה כאישיות משפטית נפרדת, ומשתמש בחברה כ'מסך' לפעילותו. דוגמאות לפעילות כזו יכולות להיות כאשר הוא מעביר לחשבונו הפרטי את כספי/רכוש החברה וכן על זו הדרך. עיקרון זה מפורש גם בסעיף 6 לחוק החברות:

'. (א) (1) בית משפט רשאי לייחס חוב של חברה לבעל מניה בה, אם מצא כי בנסיבות הענין צודק ונכון לעשות כן, במקרים החריגים שבהם השימוש באישיות המשפטית הנפרדת (ההדגשה איננה במקור) נעשה באחד מאלה:

(א) באופן שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה של החברה;

(ב) באופן הפוגע בתכלית החברה ותוך נטילת סיכון בלתי סביר באשר ליכולתה לפרוע את חובותיה,

ובלבד שבעל המניה היה מודע לשימוש כאמור, ובשים לב לאחזקותיו ולמילוי חובותיו כלפי החברה לפי סעיפים 192 ו-193 ובשים לב ליכולת החברה לפרוע את חובותיה.

(2) לענין סעיף קטן זה, יראו אדם כמודע לשימוש כאמור בפסקה (1)(א) או (ב) גם אם חשד בדבר טיב ההתנהגות או בדבר אפשרות קיום הנסיבות, שגרמו לשימוש כאמור, אך נמנע מלבררן, למעט אם נהג ברשלנות בלבד.

כלומר, מצבים שבהם בעל המניות עשה שימוש בכך שהחברה מוגדרת כאישיות משפטית נפרדת כדי להונות את חברו.

דוגמה לכך ניתן לראות בפס"ד ארץ חמדה גזית 82098, בו תואר מקרה של אישה שהעבירה כספים לאדם לצורך השקעה. אותו אדם הפקיד את הכספים בחשבון הפרטי של אשתו, וכאשר התבקש להשיב את הכספים טען שלחברה שלו אין כסף, והחשבון של אשתו ננעל ולא ניתן להוציא ממנו כספים. בהינתן כך, קבע בית הדין כי יש לבצע הרמת מסך, כיוון שהנתבע עשה שימוש בחברה בע"מ כדי לקפח את זכויות התובעת.



לעומת זאת, בנידון דידן, לא נטען ובוודאי שלא הוכח כי המערער עשה שימוש בעצם העובדה שהחברה מוגדרת כחברה בע"מ כדי לרמות מאן דהו, אלא פעל בכדי להיטיב עם החברה שבבעלותו, ולכן ניתן היה לתבוע את החברה.

אף אם נקבל את הטענה כי רימה במודע את המשיבים, לא מתקיימת כאן עילה מספקת לתביעת נזיקין ישירה, היות ונוסח החוזה היה מוכר וידוע אף למשיבים, אלא שלטענתם ההשלכה שלו היתה אמורה להיות שלאחר שהמערער תגבה את אותם הסכומים, היא תעביר למשיבים את חלקם בשיעור של 75% לפי ההסכם הראשוני בין הצדדים. נמצאנו למדים שאף לטענת המשיבים, לא בניסוח ההסכם ולא בגביית הכספים על ידי המערער היתה בעיה, אלא אך ורק בכך שהמערער נמנעה מלהשיב להם את חלקם בכספים אותם קבלה. אף אם הגורם להימנעות זו הוא המערער, בהיותו בעל תפקיד במערער, תביעת 'מווני גבך' ביחס לאותם הכספים היא כלפי המערער שמחזיקה בכספים, ואין כאן כל עילה לתביעת נזיקין ישירה כלפי המערער.

למעלה מן הצורך נאמר, כי מהתרשמותנו מכלל החומרים שהוצגו לאורך הדיונים וכתבי הסיכומים, לא התרשמו שניתן לקבוע שהמערער הוא 'רשע' והמשיב הוא 'צדיק'.

לאור כל האמור אנו קובעים שהחוב שקבע בית הדין קמא יחול על המערער ולא על המערער באופן אישי.

ז. האם חברי הקבוצה המקוריים חייבים לשלם למערער?

בית הדין קמא קבע כי חברי הקבוצה המקוריים אינם חייבים לשלם למערער על אף העובדה שחתמו על חוזה בו נכתב כי הם מתחייבים לשלם לה, סך של 24,000 ₪ + מע"מ כדמי ייזום.

בית הדין קמא הסתמך בפסיקתו על כך שבמצב שבו דעת הצדדים ברורה יש ללכת אחר כוונתם אף כנגד מה שמפורש בחוזה ועל כך שהיה ברור לחברים המקוריים שהם לא יידרשו לשלם מאחר שהם עומדים להיות מוחלפים.

וכך כתב דין אי' (עמ' 10-11 לפסק הדין):

'כפי שאסביר בהמשך, להבנתי התובע אכן ניסח את ההסכמים השונים לטובת עצמו, ולא לטובת הנתבע. אך החברים המקוריים לא ידעו זאת, משום שהנתבע הסביר להם את ההסכם אחרת. הנתבע הסביר את ההסכמים לחברי הקבוצה המקוריים כפי שהוא עצמו הבין אותם, שרק החברים החדשים אמורים לשלם כספים אך לא החברים המקוריים, וכפי שעלה מכל העדויות ששמענו בבית הדין – כל הנתבעים שהופיעו וטענו בבית הדין הסכימו שהם חתמו על ההסכם, אך טענו שלא הוסבר להם דבר על כך שהם יצטרכו לשלם כספים מכיסם לתובעת. אדרבה, להבנתם הם משקיעים כספים, ואמורים ליהנות מרווחים, ולא לשלם במקרה שהם מתחלפים בחברים אחרים (למשל: פרוטוקול 4 עמ' 2 שו' 32). אמנם לפי ההלכה לדברי הנתבעים אין מעמד של "עדות", אלא של "טענות בעל דין". אך ניכרים דברי אמת, ומסתבר שאנשים רבים כל כך לא יוכלו לתאם עמדות שקריות בלי שתתגלה סתירה בעדותם. האמינות לדבריהם מתחזקת במידת



מה בכך שהנתבע קיבל אחריות לשלם כל חיוב שיוטל על יתר הנתבעים, כך שאין לנתבעים האחרים "נגיעה" לשקר כדי לחסוך מעצמם תשלום כלשהו.

מן הטעם האמור, שלנתבעים הוסבר שאין משמעות להתחייבות שלהם לשלם לתובעת, הנתבעים כולם, ובכלל זה נתבעים 3-17, פטורים מהתביעה של התובע, לפיה הם חייבים לשלם לו בגין האמור בהסכם "אנו מתחייבים לשלם, סך של 24,000 ₪ + מע"מ ל[תובעת], כדמי ייזום". הלכה פסוקה היא בידינו ש"שתנאי שאדם מתנה עם חבריו אין הולכים אחר הלשון הכתוב, אלא אחר הכוונה" (שו"ע חו"מ סא, טז). רבים מהאחרונים פרשו שרק כאשר ישנה אומדנא מוכחת מה הייתה כוונת הצדדים – אז הולכים לפיה למרות שהיא בסתירה ללשון הכתוב (למשל: נחל יצחק חו"מ סא, טז; בית מאיר אה"ע קיח, יט).

בתאריך ג כסלו תשפו הוציא בית דין זה החלטה בה הוא ביקש מבית הדין קמא השלמת נימוקים בנושא זה:

'אנו מבקשים מבית הדין קמא השלמת נימוקים לפסיקה זו בשתי הנקודות הבאות:

1. בית הדין קמא הסביר כי התרשם לאור שמיעת העדים כי הם לא היו מודעים לפרטי החוזה שחתמו עליו, אולם בית הדין קמא לא הסביר מה היתה גמירות דעתו של [מערער 1] ביחס להתחייבות שעליה חתמו חברי הקבוצה המקוריים. אנו מבקשים מבית הדין קמא להשלים את התמונה ולבאר זאת.

2. במכתב שנשלח על ידי המשיב לחברי הקבוצה המקוריים לפני שחתמו על החוזים המדוברים, והוצג בפני בית הדין קמא, נאמר בין השאר כך:

'אתם מסכימים לשלם את שכר הניהול בסך 5% + 24,000 ₪ (שווה ל-9% מדירה בשווי ממוצע של 600,000 ₪) לחברות הנ"ל. לידיעתכם, זהו חלק מהתמחיר של הדירה וכלול בהערכות המחיר הראשוניות',

ובהמשך המכתב –

'אין באמור לעיל בכדי לשנות את ההסכמות המוקדמות ביניכם לבין חברת [משיבה 2]. במידה ומי מכם יאלץ לפרוש מהעמותה, תשא חברת [משיבה 2] בכל התשלומים הנ"ל.'

הרי שמה שהוסבר לחברי הקבוצה המקוריים על ידי המשיב לא תואם את מה שאמרו בעדותם בבית הדין. בית הדין קמא לא התייחס למכתב בהקשר זה אלא רק בהקשרים אחרים.

בית הדין קמא השלים את נימוקיו ביחס לשאלות שנשאל:

'... להבנתי, הפירוש הסביר להסכם שעליו חתמו החברים המקוריים הוא שכאשר החברים המקוריים נשארים – עליהם לשלם, ואם הם מוחלפים – רק המחליף ישלם, ואילו החבר שיוצא מהקבוצה לא צריך לשלם (כמו שלא יעלה על הדעת לגבות תשלום על דירה גם מחבר קבוצה שמוחלף בחבר אחר. החבר החדש משלם על הדירה, אז מה ההיגיון שהחבר שיצא ישלם עליה גם הוא? למיטב ידיעתי, הנוהג בקבוצות רכישה הוא, שחבר שמוצא מחליף אינו משלם קנסות לקבוצה או לחברת הניהול, ואין סיבה



שכאן יהיה אחרת). בהחלט יתכן שכך הבין התובע, אלא שהוא סבר שהתשלום של 24 אש"ח ישולם לתובעת, ולא לתובעים.

בהמשך, בהתייחס למכתב שנשלח על ידי המשיב לחברים המקוריים, כתב בית הדין קמא:

'... המכתב נשלח מהנתבעת למשקיעים שלה, והמטרה המרכזית שלו הוא להסביר למשקיעים למה הם מתחייבים לשלם סכום כסף, ולהרגיע אותם שלא מדובר בחיוב חדש. במידה ומשקיע לא יפרוש מהעמותה, הרי שהוא חייב לשלם את הסכום הנ"ל, וכפי שכתבתי לגבי שאלתכם הקודמת.

במידה ומשקיע יפרוש מהעמותה – כפי שאכן עשו רוב ככל המשקיעים – הוא לא ישלם דבר, והנתבעת לוקחת אחריות על כך. את המשקיע פחות מעניין מאיזה כיס ולאיזה כיס יצא כסף, כל עוד לא מדובר בכיס שלו, וכל עוד הוא מקבל התחייבות ברורה מחברת ההשקעות [הנתבעת].

אינני יודע בבירור מדוע נכתב שהנתבעת תישא בכל התשלומים, ולא שהחבר-המחליף ישלם את התשלומים. יתכן שזה נועד כדי להניח את דעתם של המשקיעים, כדי שידעו שחברת ההשקעות מחוייבת להם, ולא אדם אנונימי שהם אינם מכירים.

דין: ראשית, נתייחס למקור המחלוקת בין הצדדים ולתוכנה. הצדדים תכננו להקים קבוצת רכישה, כאשר המערער תהיה חברת הניהול של הפרויקט ותגבה על כך תשלום, ובנוסף, הצדדים יתחלקו ברווחים ביחס של 75% למשיבה ו-25% למערער. בפועל, התוכנית לא יצאה לפועל. חברי הקבוצה המקוריים עזבו ואת מקומם תפסו החברים המחליפים והחדשים, והמערער הוחלפה אף היא על ידי חברת ניהול אחרת. במצב כזה, בו עוד טרם התחלת הבנייה נטרפו הקלפים היה הכרח להגדיר מחדש את מערכת הזכויות והחובות של שני הצדדים, אולם, הדבר לא נעשה באופן מסודר.

במקום זאת, המערער, בהיותו עורך דין ניסח הסכמים בהם דאג לאינטרסים שלו, על פי דבריו. זאת, בשעה שהיה מצופה ממנו לתאם מראש את הדברים עם המשיב, ולנסח הסכמים שיגנו על האינטרסים של שני הצדדים. לאחר מכן, המשיב גבה דמי ניהול, מהחברים המחליפים, אף שלכאורה תשלום זה היה אמור להגיע למערער.

כלומר, שני הצדדים לא סיכמו ביניהם סיכום חדש שיתייחס לשינוי היסודי בנתונים, אלא כל אחד מהם עשה דין לעצמו. התוצאה הבלתי נמנעת היתה יצירת המחלוקת שהביאה את הצדדים לבית הדין.

בבית הדין טען התובע כי הכספים שהתחייבו כל חברי הקבוצה לשלם היו בגדר דמי ניהול המגיעים רק לו, וכל מה ששולם מעבר לכך למשיב הוא בגדר רווחים אמורים להתחלק על פי ההסכם המקורי. לעומתו, טען המשיב כי כל הכספים שהתקבלו על ידי שני הצדדים הם בגדר רווחים שאמורים להתחלק בין הצדדים על פי ההסכם המקורי. זאת, משום שלא היה צורך בניהול הפרויקט שבנייתו טרם החלה, ולכן המערער לא היתה זכאית גם לדמי ניהול.

רוצה לומר, במהלך הדיון שני הצדדים המשיכו באותה דרך של התעלמות מהשינוי היסודי שהתרחש, וניסו לבסס את טענותיהם על ההסכם המקורי. בהינתן כל זאת, החליט בית הדין קמא, שההסכמה של המערער



לקבל את החשבונות שהוציאה המשיבה מהווה הסכמה לתשלום – מעין פשרה המכירה בשינוי שהתרחש. ובכל מקרה, אין לבית הדין סיבה לקבוע פשרה אחרת בנוגע לחלוקת הזכויות שלהם לאור השינוי היסודי, ולכפות אותה על הצדדים. אנו מקבלים קביעה זו לאור האמור לעיל.

כעת נדון באופן ספציפי בדרישת המערער לחייב את החברים המקוריים בתשלום דמי ניהול על פי ההסכם שלהם מולו. נציין שבמקרה זה, החברים המחליפים, שהחליפו את החברים המקוריים, שילמו למשיב, וכעת התובע מבקש תשלום מהחברים המקוריים. המשיבה לקחה על עצמה אחריות לחוב זה בפני החברים המקוריים עוד לפני שחתמו על ההסכם, ואף מול בית הדין, ככל ויוכרע שהוא קיים.

אנו סבורים שסברת בית הדין קמא עומדת במבחן ההיגיון. כאשר חבר חדש מחליף חבר מקורי ההיגיון אומר שהוא 'נכנס בנעליו' ונושא בחובותיו במקומו. אין כל היגיון בכך שלאחר שהחברים המקוריים הוחלפו על ידי החברים המחליפים, תוך שהמחליפים משלמים בעצמם את דמי הניהול, ישבו החברים המקוריים וישלמו גם הם את דמי הניהול עבור אותו הנכס.

לכן סבר בית הדין קמא שיש לפרש את ההתחייבות של החברים המקוריים כמותנית בכך שהם לא יוחלפו. אולם במידה והם יוחלפו, ההתחייבות של החברים המקוריים בטלה.

על אף שכפי שנפרט אנו מוצאים קושי בטיעון של בית הדין קמא, אנו סבורים שלא ניתן לערער על המסקנה.

הקושי בטיעון של בית הדין קמא הוא שלא זו בלבד שההתחייבות של החברים המקוריים נעשתה ללא סייג זה, ובכדי להוסיף תנאי שלא נכתב יש צורך באומדנא חזקה מאוד, שהיתה ברורה לשני הצדדים, המכתב שנשלח על ידי המשיב למצטרפים מעיד על כך שההתחייבות לא היתה מסויגת, שהרי נאמר בו שכלל והם יפרשו, משיבה 1 תיקח על עצמה את ההתחייבויות. משמע שאפשרות זו נלקחה בחשבון, והמענה שהוצע לה איננו התניית ההתחייבות אלא שהמשיבה תיקח על עצמה את החיובים.

מאידך, אנו סבורים שהמסקנה המעשית של בית הדין קמא סבירה ולא ניתן לערער עליה.

הסיבה לכך היא שכאשר בוצעה ההחלפה, ברור שהחברים המקוריים הבינו שבכך הם סיימו את כל החיובים ביחס לפרויקט, כפי שעולה מהעדויות שמסרו החברים המקוריים בפני בית הדין קמא. הבנה זו מתחזקת לאור המכתב הנ"ל, שהרי מלכתחילה ידעו החברים המקוריים שבמצב של החלפה, המשיבה לוקחת את החיובים על עצמה. ממילא, ההסכמה שלהם למסור את זכויותיהם בפרויקט למצטרפים המחליפים התבססה על ההבנה שהמשיבה לוקחת על עצמה את האחריות על תשלום החוב למערער והם לא יצטרכו לשלם עוד. כפועל יוצא מכך, הכספים שהמשיבה קיבלה מהחברים המחליפים, הם בעצם הכספים שנגבו חלף הכספים שהחברים המקוריים היו אמורים לשלם למערער בתור דמי ניהול, וככל והיו מועברים למערער ברי שהיא לא היתה יכולה לתבוע פעם נוספת את אותו התשלום גם מהחברים המקוריים. שהרי כפי שקבע בית הדין קמא, אין כל היגיון והצדקה הלכתית בגביה כפולה של דמי ניהול עבור אותן הדירות, בייחוד לאור העובדה שהמערער לא ביצעה עוד כל עבודת ניהול בפרויקט בשלב בו המחליפים הצטרפו.



פסק הדין ניתן ביום ח בשבט התשפ"ו, 26 בינואר 2026

בזאת באנו על החתום

הרב יהונתן ארנברג, דיין

הרב עידו הבר, אב"ד

הרב עדו רכניץ, דיין