



בס"ד, כא בשבט תשפ"ה
19.2.2025
תיק מס' 85028-6

החלטה בערעור

בעניין שבין	לבין
התובעת ('המשיבה')	הנתבעת ('המערערת')
חברת נדל"ן 1	חברת נדל"ן 2

א. רקע

הנהלת בית הדין העבירה לעיוני בקשה לערעור בנוגע להחלטה שניתנה על ידי כבוד בית הדין קמא. בתיק זה בתאריך יא שבט תשפ"ה, 9.2.2025.

להלן תמצית השתלשלות העניינים עד לשלב זה:

התובעת (להלן גם: "המשיבה"), העוסקת במימון וקידום פרויקטים בתחום הנדל"ן, חתמה בתאריך י"ג אלול תשפ"ב (08.09.2022) על הסכם מייסדים עם הנתבעת (להלן גם: "המערערת").

בהסכם נקבע כי הצדדים יקימו חברה ייעודית (להלן: "החברה") שתרכוש את מקרקעין 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 המערערת בשיעור של 15%.

הצדדים קבעו בחוזה המייסדים את בית דין זה כבורר מוסכם.

1. בתאריך ט' טבת תשפ"ה, 9.1.2025 דחה בית הדין קמא בקשה לסעד זמני שעניינה הוראה של בית הדין למבקשת לשלם לחברת המימון עד לתאריך י" טבת תשפ"ה 10.1.2025 סך של 346,403 ₪. עבור תשלומי ריבית לחברת המימון על ההלוואה של החברה לרכישת הקרקע (להלן: **החלטה מס' 1**).

2. בתאריך טז טבת 16.01.2025 במושבי כבית הדין לערעורים דחיתי את ערעור התובעת כנגד החלטת בית הדין קמא המצויינת בסעיף הקודם (להלן: **החלטה מס' 2**).

3. בתאריך כ"ג טבת תשפ"ה, 23.1.2025 קיבל בית הדין קמא החלטה למינוי פוסק מסחרי שיבחן את כדאיות הפרויקט (להלן: **החלטה מס' 3**).

4. בתאריך כ"ח טבת תשפ"ה, 28.1.2025 הצדדים חתמו על הסכם בורות והתקיים דיון ראשון, בסיום הדיון הודיע בית הדין קמא לצדדים כי הוא מתעתד להוציא החלטה בנוגע לתשלומי הריבית לחברת המימון שמועד הפרעון שלהם הוא 10.2.2025

5. בתאריך יא בשבט תשפ"ה 9.2.2025 החליט בית הדין קמא כהחלטת ביניים (להלן: **החלטה מס' 4**) כך:



בשלב זה, הנתבעת חייבת להעביר לקופת החברה המשותפת סך 346,403 ₪ עד לתאריך 10.2.2025.

במידה והנתבעת תוכיח בהמשך כי היא שלמה את תשלומי האיזון לתובעת בית הדין ידון בטענותיה.

6. בתאריך יא בשבט תשפ"ה 9.2.2025 הגישה המערערת בקשה לערעור על החלטת בית הדין קמא וכן בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין של בית הדין קמא.

7. בתאריך יב שבט 9.2.2025 דחיתי את בקשת עיכוב ביצוע (להלן: **החלטה מס' 5**).

כעת אדון בבקשת הערעור.

ב. טענות המערערת

לטענתה של המערערת דין פסק בית הדין קמא להתבטל לאור הנימוקים הבאים:

1. טעה טעות בולטת בשיקול הדעת או בקביעת העובדות בשל העובדה שחובת המערערת לשאת ב-15% ממימון הפרוייקט מבוססת על כך שהפרוייקט ממשיך להתקיים. היות ולטענת המערערת, התובעת פיטרה את האדריכל וכן פעלה למכירת הפרוייקט במחירי הפסד, החוזה בין הצדדים בטל והפרוייקט פסק מלהתקיים. במצב כזה לא מושתת עוד על המערערת חובה לשאת בעלויות המימון.

2. התובעת דורשת את קיום סעיף 8 להסכם המייסדים באופן המנוגד להוראות ההסכם, באופן שיגרור הפסדים ואובדן ההשקעה לנתבעת. על פי פרשנות התובעת לסעיף 8 להסכם המייסדים, עם מכירת המקרקעין, הכספים יועברו להשבת ההון העצמי של התובעת ולאחר מכן במידה ויוותרו כספים יושב ההון העצמי לנתבעת. לפיכך, במידה והקרקע תימכר כעת ללא השבחתה, כפי שדורשת הנתבעת, אזי צפוי הפסד בשיעור 6-8 מליון ₪ (ללא הוצאות ריבית עד המכירה). משמעות הדברים היא ירידה לטמיון של השקעת הנתבעת. משמעות הדברים היא כי כל תשלום שישולם מעתה ואילך לא יוחזר לנתבעת וישמש אך ורק להשבת ההשקעה לנתבעת. ומשכך, הנתבעת פטורה מהמשך מימון הפרוייקט.

3. בנוסף, למערערת זכות לעכב את הזרמת המימון לפרוייקט כתרופה על הפרת החוזה מצד התובעת.

4. מתקיים בו פגם מהותי בניהול הדיון, כאשר טענה זו מתבססת על כך ש:

א. טרם נבחנו והוצגו טענות וראיות המערערת לגופן לטענתה,

ב. להחלטה קדם הליך חלקי בלבד; לא ניתנה הזדמנות להגשת כתבי טענות מלאים,



- ג. יש בכך בהחלטת בית הדין קביעת מסמרות בנוגע לשלאות ליבה בלא לקיים דיון מעמיד ומלא כנדרש
- ד. החלטת בית הדין קמא סותרת את קביעת ערכאת הערעור שמתן צו עשה שיחייב את הנתבעת בתשלום יינתן רק במסגרת הפסק הסופי.

ג. נושאי הדיון

1. הטענות בנוגע להתנהלות שלא לפי סדרי הדין
2. האם החלטות התובעת מהוות הפרה של ההסכם שמאפשרת שימוש בתרופת העיכבון?
3. האם החלטות התובעת מהוות הפרה של ההסכם המייסדים באופן שיש בו בכדי לבטל את חובתה של המערערת להשתתף במימון ההלוואה?

ד. הטענות על התנהלות שלא לפי סדרי הדין

המערערת טענה כמה טענות בנוגע להתנהלות בית הדין קמא, שלטענתה היתה שלא כסדרי הדין:

1. הפסיקה סותרת את הכרעת ערכאת הערעור.
2. לא ניתנה למערערת אפשרות להגיש כתב הגנה בצורה מסודרת.
3. מדובר בפסיקת סעד שלא התבקש.

נדון בטענות אחת לאחת.

1. האם הפסיקה סותרת את הכרעת ערכאת הערעור?

טענת המערערת על כך שהחלטת בית הדין קמא סותרת מהותית את החלטת ערכאת הערעור שניתנה על ידי (החלטה מס' 2) אינה נכונה, כפי שציין בית הדין קמא. שכן החלטה זו עסקה במתן סעד זמני חיובי במעמד צד אחד בלא קיום דיון. כפי שכתבתי בהחלטתי המוזכרת:

'בחייב מסוג זה, שסכמו איננו נתון מראש, לא ניתן לחייב בלא דיון מסודר במעמד שני הצדדים, על פי סדרי הדין המלאים.

לסיכום, אני מוצא שבנתונים הקיימים, בהתחשב באיזון העדין שנתון לשיקול דעת הדיין בנושא מתן סעד חיובי, צדק בית הדין קמא בכך שלא הורה על מתן סעד זמני חריף כל כך של הוצאת ממון בשלב זה.'

היות ולפני החלטה מספר 4 התקיים דיון במעמד שני הצדדים, בסיומו נאמר בפירוש על ידי אב בית הדין כי הוא מתעתד להוציא החלטה בנוגע לתשלומי הריבית לחברת המימון שמועד הפרעון שלהם הוא 10.2.2025, והצדדים הגישו כתבי טענות בנוגע להחלטה הרי שהחלטת בית הדין לערעורים אינה תקפה ביחס להחלטה זו של בית הדין קמא.



2. האם ניתנה למערערת אפשרות להגיש כתב הגנה?

בפרוטוקול בסיום הדיון נאמר כך (עמוד 13 שורה 9):

'... עכשיו לגבי תשלום פברואר הולך לרדת עוד פעם משכנתא של 350. סדר הזמנים הוא יהיה כזה – יש כתב הגנה שצריך להגיש, אבל לפני כן צריך משכנתא. עד יום ראשון. עד יום שלישי אתם תגיבו ונוציא החלטה...'

בעקבות כך, בתאריך 2.2.25 נשלחה הודעה לצדדים ממזכירות בית הדין (ההדגשות אינן במקור):
'לצדדים שלום,

להלן הוראות מבית הדין,

על פי ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים בדיון, מזכירת בית הדין תפנה לשמאים שהוזכרו בדיון, ומתוכם ייבחר שמאי שייתן את חוות דעתו בנוגע לכדאיותו הכלכלית של הפרויקט. בית הדין ממליץ כי הפניה לשמאים תיעשה בצורה של שיחת וועידה שכוללת את נציג מכל צד ואת מזכירת בית הדין, וזאת על מנת שיהיה ניתן להסביר לשמאים את היקף הפרויקט המדובר.

אחד הסעדים בכתב התביעה של התובעת הוא דרישת תשלום מהנתבעת עבור תשלומי יתר, אותם שלמה התובעת.

בשלב ראשון בית הדין יכריע בנוגע לתשלום הריבית שיפרע בתאריך 10.2.2025

על הנתבעת להגיש כתב הגנה בנוגע לתשלום זה עד ליום ב', ה' שבט תשפ"ה 3.2.2025 בשעה 10:00 בבוקר.

התובעת רשאית להגיב על כתב הגנה זה עד ליום ד', ז' שבט תשפ"ה 5.2.2025 בשעה 10:00.

הנתבעת תגיש כתב הגנה על מלוא כתב התביעה של התובעת עד לתאריך י"ד שבט תשפ"ה, 12.2.2025.

המשך ניהול הפרויקט - כל עוד לא התקבלה הוראה אחרת מבית הדין, על הצדדים להימנע מפעולות חד צדדיות, על הנתבעת לאפשר לתובעת גישה לכלל מסמכי החברה המשותפת לרבות מסמכי ניהול החשבונות.

המערערת התבקשה בצורה מפורשת להגיש כתב הגנה בנוגע לתשלום פברואר, כאשר צוין במפורש שההקשר הוא 'דרישת תשלום מהנתבעת עבור תשלומי יתר, אותם שלמה התובעת'.

. העובדה שהמערערת החליטה בפתיחת כתב ההגנה שלה שהדיון הוא רק בשאלה האם עליה לשלם 15% בלבד, ולא התייחסה לטענה כי יש לאזן את התשלומים לאור העבר, היא בחירה שלה, ואיננה משקפת את מה שנאמר על ידי אב בית הדין קמא. משכך, אין בכך פגיעה בסדרי הדין.



3. האם ניתן סעד שלא התבקש?

גם הטענה על כך שמדובר בסעד שלא התבקש איננה נכונה שהרי הדיון התקיים כאשר ברקע שלו הבקשה של התובעת בנוגע לחודש פברואר, הדומה לבקשה שלה בנוגע לתשלום ינואר. לכן בסיום הדיון אב בית הדין קבע שיש צורך לדון בנוגע לתשלום פברואר, והצדדים קיבלו את דבריו ונעתרו לשלוח כתבי טענות.

בעקבות זאת יצאה גם ההודעה לצדדים שצוטטה בסעיף הקודם ובה התייחסות מפורשת לכך שבקשת הסעד הכללית של התובעת בכתב התביעה בנוגע לתשלומי יתר תקבל התייחסות חלקית באמצעות הדיון בתשלום פברואר.

לאור הדברים אני דוחה את הטענה כי מדובר בסעד שלא התבקש.

4. האם יש בפסק הדין מס' 4 קביעת מסמרות בנוגע להמשך ההליך?

בפסק הדין מס' 4, בית הדין קמא קבע שהיות ועצם החוב איננו שנוי במחלוקת, אלא שיש טענות שונות מדוע לא נכון להשיב אותו, נטל הראיה מושת על המערער. לכן, בהינתן העובדה שהמערער בחרה שלא להביא ראיות בשלב זה למרות בקשת בית הדין. ובהינתן העובדה שאפשרות הבאת הראיות בהמשך ההליך עדיין קיימת, וככל והמערער תביא ראיות משכנעות, כספה יושב לה, קבע בית הדין קמא שנכון להמשיך את פרעון החוב כסדרו, והסדיר בצורה חלקית את פערי ההשקעות ובאופן שמשקף את הסכם המייסדים.

לאור זאת, קבע בית הדין קמא ביחס לתשלום פברואר שלא נוצר ספק שמערער את חזקת החיוב שלו ואת השתת סכום התשלום הזה על המערער. נאמר במפורש שהנתבעת תוכל להגיש ראיות נוספות, ושאינן בכך קביעת מסמרות להמשך. אם כן, לא מדובר בקביעת מסמרות להמשך.

קביעה זו נכונה למרות צורת הניסוח של בית הדין קמא בסיום דבריו, ביחס לחלק מטענות המערער, והקביעה שהן טענות רעועות. אין בקביעה זו התייחסות לראיות נוספות אם יוגשו, ובית הדין אף לא קבע באופן מוחלט שהן לא נכונות, אלא הותיר אפשרות לדון בדברים מחדש ולהביא ראיות בהמשך ההליך. לפיכך, אינני מוצא שיש לדון במסגרת הערעור בשאלה אם מדובר בניסוח מיטבי אם לאו.

לאור כל האמור, אני קובע שבית הדין קמא לא קבע מסמרות לגבי ההחלטות הקבועות בתיק זה, אלא קיבל החלטה זמנית.

ה. הטענה שהתובעת הפרה את ההסכם, באופן שמאפשר לנתבעת שימוש בתרופת העיכבון?

אינני רוצה לקבוע מסמרות בשאלות שבליבת הדיון, האם צודקת התובעת או המערער, אולם אין צורך בשלב זה לקבוע מסמרות אלו, כפי שאסביר.

בתאריך כ"ח טבת תשפ"ה, 28.1.2025 הצדדים חתמו על הסכם בורות והתקיים דיון ראשון, במהלכו בית הדין קבע מנגנון למינוי פוסק מסחרי שהצדדים קיבלו עליהם. במהלך הדיון אמר נציג הנתבעת (פרוטוקול, עמוד 8 שורה 5):



'... יגיד השמאי נכון להמשיך, אז נמשיך לדמם זה בסדר, זה קורה גם בחברות. הניסיון
להחזיק החלטה מסוימת כבת ערובה היא מרגישה לנו לא נכונה...'

כלומר, הנתבעת התחייבה לקבל את קביעת הפוסק המסחרי, תהיה אשר תהיה. כאשר ברור
שהפוסק יצטרך לחוות את דעתו לגבי כדאיות הפרוייקט לאור מכלול הנתונים ההווים
והעתידיים. משכך, אין עוד מקום לטענת המערערת שהתובעת כבר החליטה על סיום הפרוייקט.

כך הדברים אמורים גם ביחס לדיון בין הצדדים בנוגע לפרשנותו של סעיף 8. היות וכרגע הדברים
מונחים לפתחו של בית הדין אין עוד מקום לטעון שהעובדה שהדבר נמצא בדיון, מהווה הפרה של
הסכם המייסדים שמצדיקה שימוש בתרופת העיכבון.

1. האם החלטות התובעת מהוות הפרה של הסכם המייסדים באופן שיש בו בכדי לבטל את חובתה של המערערת להשתתף במימון ההלוואה?

בסעיף 7 להסכם המייסדים נכתב כך:

7. מימון

7.1 החברה תפנה לקבלת מימון לרכישת המקרקעין והקמת הפרוייקט מבנקים ו/או
מוסדות פיננסיים אחרים.

7.2 הצדדים מצהירים בזאת להעמיד את ההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן ו/או
כל מימון אחר שיידרש, בחלוקה של 15% צד א ו- 85% צד ב.

7.4 כל סכום שיידרש לצורך הפרוייקט מעבר לתשלומים הקשורים ברכישת המקרקעין
יועמדו על ידי הצדדים בתוך 60 יום מהודעה.

המערערת טענה על בסיס סעיף זה לחלוקה בין רכישת המקרקעין לבין כלל הפרוייקט. לטענתה,
רכישת המקרקעין כבר הושלמה, והיות והתובעת מבקשת לבטל את המשך הפרוייקט, אין עוד
פרוייקט ולא מוטלת עוד חובה על הנתבעת להמשיך ולהזרים את הכספים לצורך הפרוייקט.

בלא להכריע בשאלה אם התובעת הפרה את הסכם המייסדים או לא, נוסח הסעיף מלמד על כך
שהחלוקה בעלויות המימון, הן של רכישת המקרקעין והן של המשך קידום הפרוייקט תהיה ביחס
של: 15% / 85%.

ההלוואה נלקחה מהגורם המממן לשם רכישת המקרקעין עבור החברה המשותפת שהצדדים
מחזיקים בה בחלוקה שווה של 50% 50%. גם הערבות להלוואה ניתנה על ידי הצדדים בצורה
שווה. אף על פי כן, ההסכם בין הצדדים קובע כי התובעת תממן 85% מעלות הרכישה ואילו
המערערת 15%, והתובעת לא מבקשת מעבר לכך.

כלומר, לא מדובר כרגע בבקשה להשתתפות בהתנהלות השוטפת של הפרוייקט אלא במימון חוב
לצד ג' שנוקף לחובת החברה עבור רכישת המקרקעין. העובדה שההליך הקנייני של רכישת
מקרקעין הושלם, איננו מבטל את העובדה שההלוואה נלקחה על מנת לממן את רכישת
המקרקעין. העובדה שמדובר בלקיחת הלוואה שבאה לכסות הלוואה קודמת, איננה משנה את
הייעוד המובהק שלה, שהוא מימון רכישת המקרקעין של החברה. לצדדים היה ברור שזאת



מטרת ההלוואה כפי שנכתב על ידי הנתבעת עצמה בהודעתה לפוסק המסחרי וכפי שצוטט בפסק הדין של בית הדין קמא.

ממילא, כל טענת המערערות בהקשר זה דינה להידחות.

ז. סיכום

בהינתן כי:

- א. הצורך בהמשך שגרת התשלומים הוא מיידי ואיננו סובל דיחוי כדי שלא ייגרם נזק בלתי הפיך לחברה.
 - ב. התקיים דיון מקדמי וכן ניתן זמן סביר להגשת טענות בנוגע לתשלום זה.
 - ג. התובעת אמרה במפורש בדיון שהיא מסכימה למה שיאמר הפוסק המסחרי, ובמידה והוא יאמר שהפרוייקט כדאי לפי שיקול דעתו שאמור לשקלל לא רק את המצב הקיים אלא גם את המצב העתידי הצפוי, היא לא תפעל למכירת המקרקעין.
 - ד. חובת החלוקה בתשלומים היא מובהקת.
 - ה. הנתבעת הודתה על קיומו של הפרש תשלומים ניכר בין הצדדים, שברור שגדל לאחר התשלום הקודם אותו שלמה התובעת לבדה.
- היה על בית הדין להפעיל את שיקול דעתו ולקבוע האם במצב הקיים נכון לפסוק פסק דין זמני שיחייב את הנתבעת לשאת במלוא התשלום כדי להפחית את פער ההשקעות בין הצדדים ולא להמשיך ולהגדיל אותו.
- לאור כלל הנתונים שהוזכרו לא מצאתי ראיה לכך שנפל פגם מהותי בהפעלת שיקול הדעת של בית הדין קמא, כאשר הוא אף כתב במפורש בהחלטתו שאין בדבריו קביעה סופית בנוגע לנושאים שנתונים במחלוקת, וככל ובהמשך ההליך יוכח אחרת הרי שהנתבעת תהיה זכאית לקבל חזרה את כספה.**

ח. החלטה

1. הבקשה לערעור נדחית.
2. החלטת בית הדין קמא שהמערערות חייבת להעביר לקופת החברה המשותפת סך 346,403 ₪ עד לתאריך 10.2.2025, תקפה.
3. במידה והמערערות תוכיח בהמשך ההליך כי היא שילמה את תשלומי האיזון לתובעת או תוכיח בכל צורה אחרת בהמשך ההליך כי לא מוטלת עליה חובת התשלומים בית הדין קמא ידון בטענותיה.
4. אין צו להוצאות.

עמוד 7 מתוך 8

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 580120780 bitdin@eretzhemdah.org www.eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



החלטה זו ניתנה ביום כא שבט תשפ"ה, 19 לפברואר 2025

בזאת באתי על החתום

הרב עידו הבר, אב"ד