



בס"ד, י"ז בטבת תשפ"ו  
6 בינואר 2026  
תיק מס' 85028-11

## החלטה מס' 11

בעניין שבין	לבין
<b>התובעת</b>	<b>הנתבעות</b>
חברת נדל"ן 1	חברת נדל"ן א2 (נתבעת 1)
	חברת נדל"ן ב2 (נתבעת 2)

### א. רקע עובדתי והליכים קודמים

התובעת עוסקת במימון וקידום פרויקטים בתחום הנדל"ן. התובעת חתמה בתאריך י"ג אלול תשפ"ב (08.09.2022) על הסכם מייסדים (להלן: "ההסכם") עם נתבעת 1 (להלן: "הנתבעת", "נתבעת 1"). 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% ואילו הנתבעת בשיעור של 15%. יצויין כי התובעת הינה חלק מקבוצת חברות שבבעלות בעלי התובעת. הצדדים קבעו בחוזה המייסדים את בית דין זה כבורר מוסכם.

בין הצדדים נפלו חילוקי דעות בנוגע לעתידה של החברה והתובעת פנתה לבין דין זה. להלן הליכים שנעשו עד כה בבית דין זה:

- בתאריך ט' טבת תשפ"ה, 9.1.2025 דחה בית הדין בקשה לסעד זמני שעניינה הוראה של בית הדין לנתבעת 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**). ערעור על החלטה זו נדחה (להלן: **החלטה מס' 2**).
- בתאריך כ"ג טבת תשפ"ה, 23.1.2025 קיבל בית הדין החלטה למינוי פוסק מסחרי שיבחן את כדאיות הפרויקט (להלן: **החלטה מס' 3**). בית הדין מינה בהסכמת הצדדים שמאי (להלן: "המומחה") שיבחן את כדאיות הפרויקט. בית הדין ניסח יחד עם הצדדים את השאלות למומחה בית הדין, ובתאריך 21.5.25 המומחה הגיש את חוות הדעת מטעמו. בחוות הדעת המומחה קבע כי ניתן לבנות בחלקה -- מ"ר אקווילנטי (עמ' 43 לחוות דעת), ובפרק הסיכום והמסקנות נכתב כי "נכון למועד הקובע לחוות דעת זו לא קיימת כדאיות כלכלית לפרויקט". לאחר דיון 3 בית הדין הפנה למומחה מספר שאלות נוספות בנוגע לחוות הדעת. חלק אחד של השאלות נגע בכדאיות הפרויקט לאור פרסום תוכנית המתאר העירונית המעודכנת, וחלק שני עסק בשאלה מה כדאי כעת לחברה לעשות עם הנכס



- שברשותה לאור חוות הדעת. המומחה התבקש לחשב זאת עם עלויות החוב הנחות לתובעת וללא עלויות החוב הנחות לתובעת.
3. בתאריך כ"ח טבת תשפ"ה, 28.1.2025 הצדדים חתמו על הסכם בוררות והתקיים דיון ראשון. בסיום הדיון הודיע בית הדין לצדדים כי הוא מתעתד להוציא החלטה בנוגע לתשלומי הריבית לחברת המימון שמועד הפרעון שלהם הוא 10.2.2025.
  4. בתאריך י"א שבט תשפ"ה, 9.2.2025 החליט בית הדין כי בשלב זה, הנתבעת חייבת להעביר לקופת החברה המשותפת סך 346,403 ₪ עד לתאריך 10.2.2025. בית הדין הוסיף כי במידה והנתבעת תוכיח בהמשך כי היא שילמה את תשלומי האיזון לתובעת, בית הדין ידון בטענותיה (להלן: **החלטה מס' 4**).
  5. בו ביום הנתבעת הגישה בקשה לעיכוב ביצוע של החלטה זו וערעור על ההחלטה. בית הדין לערעורים דחה את הבקשה לעיכוב ביצוע (להלן: **החלטה מס' 5**). בתאריך כ"א שבט תשפ"ה, 19.2.2025 בית הדין לערעורים דחה את הערעור. בית הדין לערעורים הסכים עם החלטות בית דין זה (להלן: **החלטה מס' 6**).
  6. בתאריך ג' אדר תשפ"ה 3.3.2025, החליט בית הדין כי בשלב זה, הנתבעת חייבת להעביר לקופת החברה המשותפת סך נוסף של 346,403 ₪ עד לתאריך 10.2.2025. בית הדין הוסיף כי במידה והנתבעת תוכיח בהמשך כי היא שילמה את תשלומי האיזון לתובעת, בית הדין ידון בטענותיה (להלן: **החלטה מס' 7**).
  7. התובעים בקשו לצרף ערבים להליך הבוררות שמתקיים בבית דין זה, אולם הנתבעת והערבים התנגדו לבקשה זו. בתאריך י"ב אדר תשפ"ה 12.3.2025 בית הדין כתב כי בשלב זה הוא אינו ממש את סמכותו לצרף ערבים להליך, אולם אפשר לצדדים לפנות לבית המשפט בבקשה לצרף ערבים להליך.
  8. התובעת בקשה לצרף את נתבעת 2 להליך הבוררות. בתאריך כ"ז אדר תשפ"ה, 27.3.2025 הורה בית הדין כי נתבעת 2 הינה חלק מהליך הבוררות, אולם למעלה מן הצורך הורה בית הדין לנתבעת 2 לחתום על שטר בוררות. לחילופין כתב בית הדין: **"אם הצדדים מעוניינים לפנות לבית המשפט על מנת לשנות החלטה זו עליהם להגיש לבית הדין אסמכתא על הגשת בקשה מתאימה, וזאת עד לתאריך כ"ד ניסן תשפ"ה, ככל שלא תוגש בקשה כזו בית הדין יניח כי כל הצדדים מקבלים החלטה זו של בית הדין"** (להלן: **החלטה מס' 8**) עד היום הצדדים לא הגישו אסמכתא מעין זו. בתאריך 29.5.2025 שלחה נתבעת 2 מכתב הבהרה לבית הדין באמצעות בא כוחה, ובו היא כתבה כי היא מתנגדת לצירופה להליך וכי היא לא תיטול חלק בהליכים בפני בית הדין.
  9. הנתבעות לא מלאו אחר הוראות בית הדין ולא הזרימו כספים לחברה המשותפת. וזאת למרות בקשות חוזרות ונשנות של התובעת. בתאריך כ"ט ניסן תשפ"ה, 27.4.2025 לאחר שבית הדין נוכח כי הנתבעות אינן מקיימות את הוראות בית הדין, הפנה בית הדין את



הצדדים להוראות סדרי הדין, לפרק ט', העוסק בסעדים זמניים. סעיף 8 לפרק זה קובע כדלקמן: "הפר צד הוראות צו זמני מסיבה התלויה בו, רשאי בית הדין, לפי בקשת הצד השני, לנקוט אחד או יותר מהצעדים הבאים: (א) לחייב את הצד המפר בתשלום הוצאות לצד השני. (ב) לדחות את התובענה, אם הצד המפר הוא התובע; לקבל את התובענה ללא הגנת הנתבע, אם הצד המפר הוא הנתבע."

10. בכ"ט ניסן תשפ"ה 27.4.25 הגישה התובעת בקשה למחיקת כתבי הטענות של הנתבעת, קבלת תביעת התובעת על ידי בית הדין, ודחיית התביעה הנגדית של הנתבעת. וזאת מחמת הפרות חוזרות ונשנות של הוראות בית דין זה. בתגובה לבקשה זו הגיבה הנתבעת וכתבה שהיא אינה מקיימת את הוראות בית הדין מחמת קושי תזרימי שנובע לדבריה מחמת הפרות נטענות של התובעת. עוד כתבה שהסעד המבוקש של התובעת הינו סעד קיצוני ביותר שמשמעותו כפסיקת דין במעמד צד אחד. על כן בקשה הנתבעת מבית הדין להורות כי טענות הצדדים יתבררו לגופם.

11. בתאריך 24.6.25 (להלן: **החלטה מס' 9**) שב בית הדין וכתב כי נתבעת 2 הינה חלק מהליך הבוררות. בית הדין כתב כי על מנת לדון בבקשות נתבעת 1 אין צורך שנתבעת 2 תחתום על שטר בורות. בנוגע לבקשת התובעת למחיקת כתבי הטענות, בית הדין דחה את בקשת התובעת למתן פסק דין בהיעדר הגנה. בנוגע לסעדים זמניים קבע בית הדין כי הנתבעות יקיימו את הוראות בית הדין ויעבירו אסמכתא על ביצוע התשלומים. לאחר מכן בית הדין ידון בתביעתן הנגדית ובסעדים הזמניים שלהן.

12. כאמור לעיל בסעיף 2, בהסכמת הצדדים מונה מומחה מטעם בית הדין. בית הדין ניסח יחד עם הצדדים את השאלות למומחה בית הדין, ובתאריך 21.5.25 המומחה הגיש את חוות הדעת מטעמו. בחוות הדעת המומחה קבע כי ניתן לבנות בחלקה -- מ"ר אקווילנטי (עמ' 43 לחוות דעת), ובפרק הסיכום והמסקנות נכתב כי "נכון למועד הקובע לחוות דעת זו לא קיימת כדאיות כלכלית לפרויקט". לאחר דיון 3 בית הדין הפנה למומחה מספר שאלות נוספות בנוגע לחוות הדעת. חלק אחד של השאלות נגע בכדאיות הפרויקט לאור פרסום תוכנית המתאר העירונית המעודכנת, וחלק שני עסק בשאלה מה כדאי כעת לחברה לעשות עם הנכס שברשותה לאור חוות הדעת. המומחה התבקש להציג שני חישובים: חישוב עם עלויות החוב הנחות לתובעת וחישוב ללא עלויות החוב הנחות לתובעת. בית הדין והצדדים ביקשו ממומחה בית הדין להבהיר איזו אפשרות הכי פחות הפסדית לחברה מבין שלושת האפשרויות הבאות: **חלופה א'**: מכירת המקרקעין במצבם הנוכחי ("As-Is") בהתאם לשווי השוק.

**חלופה ב'**: קידום הליך מהיר לקבלת היתר בנייה על בסיס הזכויות המאושרות כיום ומימוש הפרויקט במתכונת זו.

**חלופה ג'**: קידום הליך ארוך טווח לאישור תב"ע חדשה ומשביחה, ומימוש הפרויקט המורחב.



במענה לשאלה זו קבע מומחה בית הדין כי חלופה ג' של קידום הליך תכנון ארוך טווח ומימוש הפרויקט המורחב היא החלופה הפחות הפסדית לחברה. בתגובה בית הדין שלח שאלת הבהרה למומחה ובה הצביע על סתירה בין חוות הדעת הראשונה לבין התשובות לשאלות ההבהרה. המומחה השיב כי אין סתירה בין תשובותיו. התובעת העבירה שאלות נוספות למומחה, ובסופו של דבר בקשה לזמן את המומחה לחקירה בפני בית הדין ולקבל את כל חומרי העבודה עליהם התבסס המומחה בקביעת חוות הדעת.

13. בתאריך 17.11.25 הורה הדין על הסרת העיצומים מעל הנתבעות. התובעת התרעמה על כך, שלדבריה העיצומים הוסרו ללא תגובתה. בית הדין יבהיר את עמדתו בנוגע להסרת העיצומים.

14. עוד בקשה התובעת מבית הדין לקבוע כי יש להפעיל את סעיף 9.1.3 שקובע "התגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בקשר לניהול הפרויקט, הפרויקט הגיע למצב של מבוי סתום כתוצאה מכך ולא ניתן לגשר על חילוקי הדעות בין הצדדים". החלטה זו תעסוק גם בבקשה זו.

## ב. טיפול בבקשות הנתבעות

### 1. רקע

בדיון שהתקיים בתאריך 22.7.25 הורה בית הדין לצדדים להגיש סיכומים בנוגע לבקשת התובעת למכור את המקרקעין עם הנכס שבבעלות החברה המשותפת, ובעניין פרשנות סעיף 8 להסכם המייסדים.

בנוסף, בדיון הצדדים עדכנו את בית הדין כי 3,500,000 ₪ שהיו מיועדים לפינוי דייר מוגן חזרו לחשבון הבנק של החברה המשותפת. הכספים בחשבון משועבדים לחברת המימון. התובעת הודיעה כי על פי סיכום עם חברת המימון ניתן להשיב לחברת המימון 2,000,000 ₪ ולעשות שימוש ביתרת הסכום. התובעת בקשה את תגובת נתבעת 2 לבקשה, נתבעת 2 כתבה לבית הדין כי היא תחתום על הוראה להעברת 2,000,000 לחברת המימון ועל הוראה לתשלום הכספים המגיעים לתובעת על פי החלטות בית הדין. בשלב זה התובעת לפתע אמרה כי עליה לברר מול חברת המימון איזה סכום מתוך ה-3.5 משי"ח היא מוכנה לשחרר מהשעבוד.

בתאריך 5.8.25 כתבה התובעת לבית הדין כי חברת המימון מסכימה לשחרר רק 1,000,000 ₪, והגישה בקשה לבית הדין בנוגע לכספים אלו ובנוגע לתשלומי האיזון, הנתבעת הגיבה לבקשה זו.



## 2. טענות התובעת

להלן הודעת העדכון אותה שלחה התובעת בתאריך 5.8.2025:

במענה לשאלת בית הדין בעניין הסכום שאושר למשיכה ע"י חברת המימון הרינו להשיב:

חברת המימון קבעה כי הסך שיוכל להשאר בחברה המשותפת יעמוד על 1,000,000 ₪, מה שמעמיד את הסך שעל החברה המשותפת להעביר לחברת המימון על 2.5 מ"ש"ח.

סך ההעברות מהחברה המשותפת עליו חתמו הצדדים היה:

1. העברת תשלום ריבית חודשית לחברת המימון עבור חודש יוני 2025 בסך 338,094 ₪.

2. העברות תשלום לספקים בסך 238,515 ₪.

3. העברה לתובעת בסך 650,000 ₪.

סך ההעברות הנ"ל עומד על 1,226,609 ₪, סך החורג מהסכום אותו הואילת חברת המימון להשאיר בקופת החברה המשותפת.

יובהר כי התובעת חתמה על העברת הסכום לחשבונה על אף החריגה, כיוון שזה היה הסכום שנחתם על ידי הנתבעות, והיא תשיב מחר בבוקר את הסכום העודף לקופה המשותפת, כך שיהיה ניתן להעביר אותו לחברת המימון בהקדם.

לאור הנתונים הללו עולה כי הנתבעות עדיין לא עמדו בהוראות בית הדין, וטרם העבירו את תשלומי האיזון לתובעת. כפי העולה מהחשבון, מתוך הסכום שהועבר לתובעת יוותר בידה סך של 423,391 ₪ בלבד, בעוד הוראת בית הדין הייתה כי על הנתבעות להעביר סך של 692,806 ₪. נתון זה מעמיד את יתרת החוב של הנתבעות עבור החוב הפסוק על 269,415 ₪.

יצויין שפסיקת בית הדין הייתה נכונה לשעתה, אולם כעת, לאחר כחצי שנה מצאת ההחלטה, הנתבעות עצמן מודות שסך חובן כלפי התובעת עומד על כ- 866,000 ₪ (זאת טרם שקלול השגות התובעת), כך שסכום החוב המעודכן עומד לכל הפחות על 443,000 ₪.

בית הדין מתבקש להוציא החלטה לפיה על הנתבעות להעביר סכום זה באופן מיידי לתובעת.

כמו כן מתבקש בית הדין להורות לנתבעות לחתום על העברה של 500,000 ₪ נוספים לחברת המימון באופן מיידי, זאת על מנת שחברת המימון לא תדרוש את פרעון מיידי של כלל החוב.

הנתבעת צירפה למייל זה התכתבות במייל עם חברת המימון, כותב המייל הוא הבעלים של התובעת, להלן תוכן המייל:  
ערב טוב,

## עמוד 5 מתוך 13

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 beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בהמשך לשיחתנו, מעלה על הכתב את עיקרי הדברים:

1. חברת הפרויקט קיבלה 3.5 מ' ש החזר מהמוכרים, עקב אי פינוי הדייר המוגן.

2. בהמשך לבקשתי לא לפרוע את כל הסכום, אישרתם לפרוע 2.5 מ' ש, ולהשאיר את לנו 1 מ' ש.

למייל זה מכותבם השותפים שלי בחברה המשותפים.

אשמח לאישרכם במייל חוזר, ואודה שתכתבו גם את השותפים שלי בעניין (וכן בכל מייל אחר בנושא)

### 3. טענות הנתבעת

הנתבעת טענה כי סכום האיזון לאחר תשלום 650,000 ש"ח עומד על 79,599 ש"ח בלבד ולא כפי טענת התובעת.

לשם כך התובעת יכולה למשוך את הכספים מתוך יתרת הכספים שנמצאים בקופת החברה המשותפת.

בנוגע להעברת חצי מליון ש"ח נוספים לחברת המימון, למרות שחברת המימון אישרה כי ישארו בקופת החברה 1.5 מ' ש, פנתה התובעת באופן חד צדדי לחברת המימון על מנת לסכל הסכמה זו. הנתבעת הפנתה את בית הדין לפרוטוקול דיון 2 בה מצהיר ב"כ התובעת כי 1.5 ש"ח יהיו פנוים.

### 4. דיון

התובעת פנתה מספר פעמים לבית הדין על מנת שיוורה לנתבעת לחתום על העברת כספים מתוך החברה המשותפת. בית הדין הורה לנתבעת להגיב, והנתבעת חתמה על הוראה להעברת הכספים בנוסף לכספי האיזון. תשלומי האיזון נקבעו בהחלטות קודמות של בית הדין, ובעקבות אי שיתוף פעולה של הנתבעת עם הוראות בית הדין, בית הדין הקפיד את הטיפול בבקשות הנתבעת (החלטה 9. ראה לעיל פרק א' סעיפים 10-11).

משקיימו הנתבעות את הבקשות של התובעת וקיימו את הוראות בית הדין, הורה בית הדין שתופסק הקפאת בקשות הנתבעות. שכן הנתבעות מקיימות את הוראות בית הדין.

זאת ועוד, בית הדין מעיר כי בשלב זה, למרות חתימת הנתבעת על הוראה לבנק כפי בקשתה של התובעת, כתבה התובעת כי עליה לפנות שוב לחברת המימון ולבדוק מה הסכום אותו היא מאפשרת לשחרר. פנייה זו לחברת המימון אומרת דרשני. מדוע לאחר שהתובעת הצהירה בפני בית הדין כי יש צורך להעביר 2 מ' ש בלבד, פנתה התובעת שוב פעם לחברת המימון באופן חד צדדי? מהלך זה תמוה ביותר. ידוע לתובעת כי היחסים בתוך החברה המשותפת מעורערים בלאו הכי מההליכים שמתקיימים בבית הדין. ככל שהיה צורך בתיאום עם חברת המימון היה על התובעת לפנות במשותף עם הנתבעת, כפי שבקשה הנתבעת בדוא"ל שצורף לתגובתה לבקשת התובעת.



התובעת הציגה מייל של סיכום שיחה עם חברת המימון אליו מכותבות הנתבעות. אולם, כפי שכתבנו, היה עליה לצרף את הנתבעות כבר מתחילת הליך הבירור מול חברת המימון. בנוסף, התובעת לא הגישה את התכתובת המלאה עם חברת המימון.

בהינתן שכן, על פי המידע שבידו ולאור התנהלות התובעת מול חברת המימון בית הדין לא מצא לנכון לתת סעד לבקשתה להורות על העברת 500,000 ₪ לחברת המימון.

#### 5. האם הנתבעות מקיימות את הוראות בית הדין?

בית הדין החליט כי מכיוון שהנתבעות פעלו בעניין הכספים המצויים בחשבון המשותף בהתאם להוראות בית הדין, אזי יש ניתן לחזור ולטפל בבקשותיהן ובתביעותיהן.

התובעת התרעמה על החלטת בית הדין. לטענתה, משיכת הכספים מתוך החשבון המשותף אינה מאזנת את החוב בין הצדדים.

מדובר בטענה חדשה שלא נטענה בזמן אמת על ידי התובעת, ולמעשה הנתבעות פעלו על פי בקשת התובעת להסדרת האיזונים בין הצדדים. הדרך הנכונה לטיפול בבקשות לאיזון התשלומים בין הצדדים היא הגשת בקשה חדשה לבית הדין לתשלומי איזון ובית הדין ידון בבקשה זו, ואכן בקשה מעין זו הונחה לפתחו של בית הדין.

**סיכום: העיצומים הוסרו מעל הנתבעות בתאריך 17.11.25 היות שהן פעלו בהתאם לבקשות התובעת לאיזון התשלומים, ובהתאם להוראות בית הדין. לפיכך, הנתבעות רשאיות להגיש בקשות לסעדים זמניים ותביעות נגדיות, ובית הדין ידון בהן. יובהר כי תביעה נגדית צריכה להיות מוגשת בשם בעל הדין הרלוונטי ובכפוף לתשלום אגרה על פי מדיניות בית הדין. ככל שהתובעות מבקשות להגיש תביעה נגדית עליהן לעמוד בכללים לעיל.**

#### ג. האם יש להורות כי היחסים בין הצדדים הגיעו למבוי סתום?

פרק זה יעסוק עוד בבקשת התובעת מבית הדין לקבוע כי יש להפעיל את סעיף 9.1.3 שקובע "התגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בקשר לניהול הפרויקט, הפרויקט הגיע למצב של מבוי סתום כתוצאה מכך ולא ניתן לגשר על חילוקי הדעות בין הצדדים".

##### 1. טענות התובעת

מלבד טענות התובעת למכירת הפרויקט מחמת התוחלת הכלכלית וסיבות נוספות שאין המקום לפרטן. טוענת התובעת כי יש להפעיל את סעיף 9.1.3 וזאת מחמת המבוי הסתום לו הגיע הפרויקט. סעיף 50 לכתב התביעה, סעיף ב' נכתב: "בין הצדדים ישנם חילוקי דעות מהותיים בנוגע לניהול הפרויקט. חילוקי דעות שנתרו בעינם למרות מאמצים רבים וכנים של התובעת לפותרם ופעילות החברה הגיעה למבוי סתום וקיפאון". ובסעיף 52 ב': "בנוסף, להורות כי מחיר



המכירה ותנאיה ייקבעו על ידי הפוסק המסחרי... לחילופין להורות כי הפרויקט יימכר בהמחרות פנימית בין הצדדים" דהיינו על פי הוראות סעיף 9.2.2 להסכם המיסדים.

בתגובות לסיכומי הנתבעת סעיף 64 כתבה התובעת: "נוסף על כך יש להורות על מימוש הפרויקט מחמת הגעת הצדדים ל'מבוי סתום' (הדגשה במקור) כהגדרתו בסעיף 9.1.3 להסכם המייסדים. דומה שאין צורך להכביר במילים אודות המצב בו נמצאים הצדדים, ונראה שבית הדין התרשם בצורה בלתי אמצעית מן הפערים העצומים שבין הצדדים המביאם (שגיא במקור) לידי הבנה שלא נותרה ברירה אלא להפריד בין הצדדים בצורה כל שהיא."

התובעת חזרה על בקשתה בסעיף 9 לתגובתה לתשובות ההבהרה של מומחה בית הדין:

"בסיום דבריה תשוב התובעת ותדגיש כי לשיטתה, הדרך הנכונה והיעילה ביותר בעת הזו היא יישום מנגון "גוד או אגוד", וזאת בהתאם לסעיף 9 להסכם שבין הצדדים. ביצוע גוד או אגוד אינו תלוי בתשובותיו של המומחה או בחקירתו. היעדרות לבקשה זו תביא לקיצור משמעותי של ההליך ולחסכון ניכר בזמן ובממון לשני הצדדים".

## 2. טענות הנתבעת

הנתבעת טענה בכתב ההגנה ובדיון המקוון כי פרשנות התובעת לסעיף 9 הינה שגויה, סעיף 81 לכתב ההגנה:

וידגש – כי אין בין הצדדים מחלוקות המהוות 'מבוי סתום כהגדרתו בס' 9 להסכם המייסדים, שיש לקרוא אותו על רקע תכלית ההסכם – היינו – שעה שהצדדים מתקדמים להקמת הפרוייקט וצצה מחלוקת בדבר אופן יישום דרכי הפעולה להשבחתו ולא על עצם ההשבחה.

צד שמבקש לפרק את החברה (וזו למעשה תוצאת המכירה המוקדמת) – כמטרה בפני עצמה – ומאידיך הצד השני מסרב לכך ומבקש לממש את ההסכם ותכליתו – אינה מבוי סתום כי אם דרישה לקיום ההסכם ומניעת הפרתו... אם צד אחד חותר לקיום ההסכם בדיוק ככתבו וכלשונו, בעוד השני חותר לבטל או לסיים אותו מראש – הרי שלא מדובר ב"מבוי סתום" המצריך פירוק, אלא פשוט בניסון חד צדדים להתחמק מהחובה"

בסעיף 37 לסיכומי הנתבעות נכתבו הדברים הבאים: "הסכם המייסדים קובע מנגון היפרדות אחד ויחיד למקרה של "מבוי סתום": התמחרות פנימית, שבסופה אחד השותפים רוכש את חלק של האחר וממשיך בפרוייקט לבדו (סעיף 2-2-9)".

בעקבות סעיף זה, בית הדין בתאריך 16.9.2025 הפנה שאלה לצדדים בנוגע לאפשרות של מימוש סעיף 9 להסכם המייסדים, הנתבעות הגיבו כי על מנת לממש את סעיף 9 יש לממש את הסעיף כולו שמורכב משני סעיפים קטנים.

להלן סעיף 9.2 להסכם המייסדים:



9.2 במקרה של הפסקת הפעילות המשותפת כאמור לעיל ינהגו הצדדים כדלקמן:

9.2.1 ראשית ישולמו כל החובות והתחייבויות של החברה, לרבות לצדדים להסכם זה.

9.2.2 לאחר מכן יערכו רואי החשבון של החברה, לבקשת מי מהצדדים, מכירה פומבית בין הצדדים, לגבי זכויות הצדדים. הצד שיציע את המחיר הגבוה ביותר, לתשלום תוך 30 יום מההצעה, עבור זכויות האחר, יהא זכאי לרכוש את זכויותיו של הצד האחר, ואם לא יממש את זכותו וישלם לצד האחר את הסכום שהציג תוך 30 יום ממועד ההצעה כאמור, תעבור הזכות לצד השני במחיר שהציע הצד השני.

הנתבעות כתבו, כי מנגנון ההפירדות מחולק לשני שלבים היררכיים ומותנים זה בזה. במצב בו שווי הנכס נמוך מסך ההתחביויות לא ניתן לישם סעיף זה כלשנו. ולכן מבחינה משפטית ומעשית אי אפשר לעבור לסעיף 9.2.2.

בדיון המקוון שהתקיים זנח ב"כ הנתבעות טענה זו ואמר כי במקרה בו הצדדים הגיעו למבוי סתום אזי לא ניתן לדחות את מימוש סעיף 9.2.2 בגלל חוסר יכולות לקיים את סעיף 9.2.1.

עוד טען ב"כ הנתבעות כי במקרה בו בית הדין קובע כי יש להפעיל את סעיף 9.1.3 להסכם המייסדים, יש לאפשר לנתבעות לתבוע עבור הנזקים שיגרמו להן כתוצאה מהכנסת החברה למבוי סתום על ידי התובעת.

### 3. דיון והכרעה

טוב עשה ב"כ הנתבעות שזנח את הטענה שלא ניתן לקיים הפרדות על פי סעיף 9 במקרה בו יש חובות לחברה. טענה זו אינה מתיישבת עם ההגיון הפנימי של ההסכם: הצדדים רצו ליצור מנגנון הפרדות למרה שהעסק לא מסתדר ביניהן. כאשר יש כסף וניתן לשלם לבעלי החובות, וגם אח"כ לחלק רווחים – הגיוני לפעול בסדר הזה, קרי לשלם את החובות תחילה ואח"כ לחלק את הרווחים. אין הגיון שהצדדים יבטלו את מנגנון ההפרדות במקרה שאין מספיק כסף כדי לשלם לכל בעלי החובות ושאינן דרך ליישם את סעיף 9.2.1.

טענת הנתבעות כי "מבוי סתום" הוא אך ורק במחלוקות שקשורות לקידום הפרויקט ולא במחלוקות שנוגעת לעצם תוחלתו הכלכלית של הפרויקט דינה להידחות. ההסכם עוסק במקרה בו הצדדים נקלעו למבוי סתום, ומגדיר זאת באופן רחב ולא מסוייג: "התגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בקשר לניהול הפרויקט" בענייננו ישנה מחלוקת בין הצדדים בקשר לניהול הפרויקט במובנה הרחב ביותר של המחלוקת. זאת ועוד כתוצאה ממחלוקת זו "הפרויקט הגיע למצב של מבוי סתום כתוצאה מכך ולא ניתן לגשר על חילוקי הדעות בין הצדדים".





עובדה זו מצטרפת לגורמים לחוסר האמון של התובעת בנתבעות, ומקשה על מציאת מנגון יעיל לניהול החברה, כל עוד היא נשארת בבעלות משותפת.

התובעת נתנה את הסכמתה לכך שהליך ההתמחרות הפנימית יהיה פתוח גם כלפי קונים חיצוניים, וזאת על מנת לצמצם את הפסדי הצדדים. על הנתבעות לעדכן את בית הדין האם הן מסכימות כי הליך ההתמחרות יהיה פתוח כלפי קונים חיצוניים, או שהן מבקשות כי ההליך יתקיים אך ורק בין השותפות.

בנוסף, במידה והנתבעות מסכימות לפתוח את ההתמחרות לקונים חיצוניים, יהא על שני הצדדים לציין מה לדעתן אמור להיות המחיר הראשוני להתמחרות, ושאותו ניתן יהיה לפרסם כשהמכרז ייפתח להצעות חיצוניות.

**לסיכום: בית הדין קובע כי יש להפעיל את סעיף 9 להסכם המייסדים ולהורות על מנגון התמחרות.**

#### 4. אחריות להפעלת סעיף 9

ב"כ הנתבעות ביקש כי במידה ובית הדין קובע כי יש להפעיל את סעיף 9, אזי יש לאפשר לנתבעות לתבוע את הנזקים שיגרמו להם בעקבות הפעלת הסעיף.

בית הדין מבהיר, כי עצם הפעלת הסעיף אינה פוטרת מאחריות נזקית של הצדדים. הקביעה כי הצדדים הגיעו למבוי סתום מאפשרת ומחייבת את הפעלת סעיף 9 להסכם המייסדים, אך לצד זאת על בית הדין להכריע האם מוטלת אחריות על מי מהצדדים על כך שהגיעו למבוי סתום. שני הצדדים יוכלו להגיש תביעה בגין הנזקים הנטענים.

בדיון האחרון שהתקיים נאמר על ידי אב בית הדין באופן מסוייג, כי גם אם יתברר כי האפשרות העדיפה לחברה הינה בניה מלאה של הפרויקט, יהיה קשה לחייב את התובעת להמשיך את מימון הפרויקט, היות והיקפי הבניה והתוחלת הכלכלית הינה בניגוד לבסיס חתימת הסכם המייסדים. יובהר כי עמדה זו, נמצאת לעת עתה במחלוקת בין דייני ההרכב – אף שכולם מסכימים שיש להפעיל את סעיף 9. בנוסף בית הדין מבקש להבהיר, כי ייתכן ויקבע שאין מקום להאשים מי מהצדדים ב'מבוי הסתום' אליו נקלע הפרויקט וכל צד יאלץ לספוג את נזקיו מההשקעה בשותפות כושלת זו.

**לסיכום: הקביעה שיש להפעיל את סעיף 9 להסכם המייסדים, אינה פוטרת או מסירה אחריות נזקית ממי מהצדדים שאחראי לכך שהגיעו למבוי סתום.**

#### 5. המשך ההליך

לצד הפעלת סעיף 9 להסכם המייסדים, בית הדין ימשיך במקביל בבירור של תוחלתו הכלכלית של הפרויקט. מומחה בית הדין צפוי למסור את החומרים עליהם התבססה חוות דעתו, ולהיחקר על ידי הצדדים.

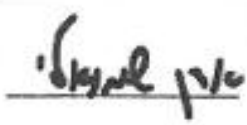


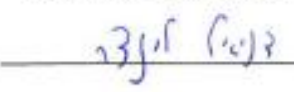
לחוות הדעת של המומחה ישנה חשיבות רבה להמשך ההליך, שכן היא יכולה לשפוך אור על כלכליותו או חוסר כלכליותו של הפרויקט. עניין זה משפיע גם על הפעלת מפל התשלומים של סעיף 8 להסכם המייסדים: בין הצדדים ישנה מחלוקת סביב פרשנות סעיף 8 ומפל התשלומים. לדברי התובעת יש להחיל את מפל התשלומים בעת מכירת הנכס המשותף, ואלו לדברי הנתבעות יש להחיל את מפל התשלומים על הצדדים רק במקרה בו הפרויקט נבנה. גם אם תתקבל פרשנות התובעת לסעיף 8, ככל שאין הכרח מקצועי על פי חוות דעת למכירת הפרויקט, אזי יש מקום לדון האם נכון לקבוע כי דרישת התובעת למכירת הפרויקט מאיינת את זכאותה למפל התשלומים, שכן הפרויקט נמכר לא בגלל סיבה אוביקטיבית אלא בגלל דרישתה של התובעת. במקרה זה יש מקום לראות את התובעת כמי שבחרה לצאת מהפרויקט, ובנסיבות אלו, מפל התשלומים של סעיף 8 אינו רלוונטי.

#### ד. החלטות

1. בית הדין מקבל את בקשת התובעת להפעלת סעיף 9 בהסכם המייסדים מתאריך 8.9.22 של הפסקת הפעילות המשותפת בגלל חילוקי דעות והגעה ל"מבוי סתום".
2. על הנתבעות לעדכן את בית הדין תוך שבעה ימים האם הן מעוניינות לפתוח את ההתמחרות הפנימית גם לקונים חיצוניים. בהיעדר תשובה, בית הדין יורה על קיום סעיף 9.2.2 באופן של התמחרות פנימית בלבד.
3. חיוב בהוצאות על הליך ביניים זה ניתן יהיה לבקש לקראת מתן פסק הדין הסופי.
4. היות ועלויות הריבית עבור חובות החברה המשותפת גבוהות מאוד, ונגרמים לחברה הפסדים עצומים מהתמשכות ההליך המשפטי, ניתן לערער על החלטה זו תוך 14 יום בלבד מהתאריך הנקוב בראש ההחלטה.

החלטה זו ניתנה ביום י"ז בטבת תשפ"ו, 6 בינואר 2026

  
הרב אדן שמואלי

בזאת באנו על החתום  
  
הרב דניאל לונצר, אב"ד

  
הרב אהרן פלדמן



עמוד 13 מתוך 13

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

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax [www.erezhemdah.org](http://www.erezhemdah.org) [beitdin@erezhemdah.org](mailto:beitdin@erezhemdah.org) ע"ר מס' 580120780

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**