



בס"ד, י"א בשבט תשפ"ה  
9 בפברואר 2025  
תיק מס' 85028-4

#### החלטה מס' 4

בעניין שבין	לבין
<b>התובעת</b>	<b>הנתבעת</b>
חברת נדל"ן 1	חברת נדל"ן 2

#### א. רקע עובדתי

התובעת, העוסקת במימון וקידום פרויקטים בתחום הנדל"ן, חתמה בתאריך י"ג אלול תשפ"ב (08.09.2022) על הסכם מייסדים עם הנתבעת. 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% ואלו הנתבעת בשיעור של 15%. יצויין כי התובעת הינה חברה שהינה חלק מקבוצת חברות שבבעלות בעלי חברת נדל"ן 1.

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.
- בתאריך כ"ג טבת תשפ"ה, 23.1.2025 קיבל בית הדין החלטה למינוי פוסק מסחרי שיבחן את כדאיות הפרויקט.
- 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, וזה נושא החלטה דנן.

הצדדים הגישו כתבי טענות בנוגע להחלטה זו, בית הדין קרא את הדברים בעיון, אולם יתייחס לטענות העיקריות שנוגעות להליך דנן. כמו כן, בית הדין בהחלטה זו יתבסס על כתבי טענות קודמים שנשלחו לבית הדין ולתוכן הדיון מתאריך כ"ח טבת תשפ"ה.



## ב. טענות התובעת

התובעת טוענת כי על פי חוזה המייסדים נקבע כי על הנתבעת לשלם 15% מההון העצמי, אולם הנתבעת לא עשתה זאת ולכן התובעת שילמה במקומה תשלומי יתר לחברת המימון בסך 765,030 ש"ח לכל הפחות. כסימוכין לטענה זו הגישה הנתבעת טבלה של הנהלת החשבונות של החברה המשותפת (סעיף 30 לערעור מתאריך 9.1.2025).

בי"ב שבט תשפ"ה, 10.2.2025 על החברה לשלם לחברת המימון סך של 346,403 ש"ח. אי תשלום סכום זה לחברת המימון יגרום נזק לפרויקט ועלול לגרום לגורם המממן לנקוט צעדים של כינוס הפרויקט ולנוקים כבדים לחברה המשותפת. בנוסף הדבר יגרום לנזק בלתי הפיך לתובעת ולכל קבוצת החברות בה היא חברה, החל בירידת דירוג אשראי וכלה בהעמדה לפירעון מיידי של הלוואות רבות בקבוצה.

על כן התובעת דורשת כי הנתבעת תשלם את מלוא תשלום הריבית שצפוי להיפרע בתאריך 10.2.2025 וזאת על פי החשבון הבא: 15% מהתשלום הינו עבור התחייבותה החוזית במימון הפרויקט, 85% הנותרים הינם עבור תשלומי יתר ששילמה התובעת עבור הנתבעת בחודשים קודמים.

## ג. תגובת הנתבעת

הנתבעת טוענת כי על פי החלטת בית הדין לערעורים אין מקום לדיון בטענות עבר בדבר חובות של הנתבעת לתובעת, ועל כן טענותיה הינם אך ורק כלפי תשלומים עתידיים, ועל כן הסעד שניתן לתת במסגרת החלטה זו הינו אך ורק החלטה על תשלום של 15% מתשלום הריבית שעתיד להיפרע בתאריך 10.2.2025 (להלן: "תשלום הריבית"). לדברי הנתבעת בירור תשלומי העבר יתקיימו כחלק מהדיון בכתב התביעה העיקרי לאחר הגשת כתב הגנה ודיונים בענין.

בנוגע למימון בשיעור של 15% מתשלום הריבית טוענת הנתבעת כי היא אינה צריכה להמשיך לממן את הפרויקט ובכלל זה לא לשלם את התשלום הקרוב, מהסיבות הבאות:

1. סעיף 7 להסכם המייסדים קובע את שיעור המימון אותו צריכים הצדדים להעמיד לטובת החברה המשותפת. לדברי הנתבעת סעיף זה מחייב את הצדדים אך ורק אם אכן החברה מממשת את מטרת החברה ומקימה את הפרויקט, משעה שהתובעת מבקשת למכור את המקרקעין ללא השבחתם והקמת פרויקט מגורים ומסחר, אזי הנתבעת פטורה מלהזרים כספים נוספים לחברה, ועל התובעת לשאת בתשלומים העתידיים הבאים.

2. התובעת הפרה את הסכם המייסדים, ועל כן זכות הנתבעת לעכב חיובים כנגד הפרה. להלן ההפרות אותן טוענת הנתבעת:

א. עצירת הליכי התכנון בעקבות פיטורי האדריכל.



ב. דרישה חד צדדית למכירת הקרקע בצורה גולמית, בניגוד להסכם המייסדים בו נקבע כי מטרת השותפות הינה הקמת פרויקט מגורים ומסחר.

ג. דרישה לקיום סעיף 8 להסכם המייסדים באופן מנוגד להוראות ההסכם, באופן שיגרוור הפסדים ואובדן ההשקעה לנתבעת.

3. 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 לתובעת. ומשכך, הנתבעת פטורה מהמשך מימון הפרויקט.

עוד טוענת הנתבעת כי אין מקום לבית הדין לתת לתובעת סעד זמני וכי לא היתה הסכמה מפורשת לכך על ידי הצדדים למתן סמכות לבית הדין למתן צווים מעין אלו, זאת ועוד, אם יינתן סעד זמני בטרם ברור הסעד העיקרי הדבר יגרום לנתבעת נזק כבד.

#### ד. תגובת התובעת

טענת הנתבעת כי בית הדין מנוע מלהחליט על תשלומי יתר של התובעת בשיעור של 765,000 ₪ וכי ההחלטה תעסוק אך ורק במימון של 15% מתשלום הריבית, הינה בניגוד להחלטת בית הדין שכתב כי יעסוק בהחלטה זו בכל הסכום שצפוי להיפרע בתאריך 10.2.2025.

התובעת טוענת כי הנתבעת לא הכחישה חוב זה כלפי התובעת, ועל כן חובתה לשלם חוב זה גם אם יתקבלו טענות ההגנה אותן היא טוענת, היות ומדובר בחוב שאין עליו מחלוקת. הנתבעת הגיבה לדברי התובעת וכתבה כי סכום זה שנוי במחלוקת וכי יש טיעונים כבדי משקל מדוע לתובעת לא מגיע תשלום עליו, אולם לא פירטה אותם בפני בית הדין.

בנוגע לטענת הנתבעת כי מדובר בסעד זמני בו אין סמכות לבית הדין, משיבה התובעת כי מדובר בסעד זמני אלא בפסק דין ביניים שבית דין זה מוסמך לפסוק, הן על פי דין תורה, הן על פי חוק הבוררות והן על פי סדרי בית הדין. מה גם שסעדים זמניים הינם בסמכות בית הדין.

בנוגע לטענת הנתבעת כי היא פטורה מלהמשיך לממן את הפרויקט טוענת התובעת את הטענות הבאות:

1. הנתבעת טוענת כי היא פטורה מלממן את הפרויקט היות ומטרת החברה אינה ממומשת, אולם בבד בבד, היא דורשת מהתובעת להמשיך לממן את הפרויקט ולממש את מטרת החברה. התובעת טוענת כי לא ניתן לאחוז את החבל בשני קצותיו, להפסיק לממן את הפרויקט ולדרוש מהתובעת להמשיך לממן את הפרויקט עד תומו. עוד טוענת התובעת כי



הפסקת מימון בשלב זה תגרום נזקים כבדים לחברה המשותפת ותעמיק את ההפסדים הקיימים.

2. לגבי טענות הנתבעת להפרת ההסכם, התובעת דוחה טענות אלו, וטוענת כי לא הפרה את ההסכם.

א. פיטורי האדריכל – לדברי התובעת אין מדובר בפיטורין אלא בהשהיית עבודתו בהסכמת הצדדים, וכי מדובר בצעד הפיך. זאת ועוד הנתבעת מונעת כעת את המשך הליכי התכנון ומקסום המחיר שלהם בהתנגדותה למינוי האדריכל שהציעה התובעת.

ב. מכירת המקרקעין – התובעת טוענת כי בקשתה למכירת הפרויקט בגלל טענה לאי-כדאיות עסקית אינה הפרת חוזה, ולשם כך נקבע בהסכם מנגנון ליישוב סכסוכים עסקיים.

ג. סעיף 8 – התובעת טוענת כי טענה משפטית בנוגע לפרשנות סעיף 8 אינה הפרת חוזה. פרשנות סעיף 8 תוכרע על ידי בית הדין לאחר שעתיד השותפות יוכרע.

#### ה. נושא החלטת בית הדין

טענת הנתבעת כי בית הדין יעסוק בהחלטה זו אך ורק בשיעור של 15% מתשלום הריבית דינה להידחות. בית הדין יעסוק בהחלטה זו במלוא סכום הריבית שעתיד להיפרע בתאריך 10.2.2025. כך נאמר לצדדים בדיון וכך נכתב בהודעת בית הדין:

אחד הסעדים בכתב התביעה של התובעת הוא דרישת תשלום מהנתבעת עבור תשלומי יתר, אותם שילמה התובעת. בשלב הראשון בית הדין יכריע בנוגע לתשלום הריבית שיפרע בתאריך 10.2.2025 על הנתבעת להגיש כתב הגנה בנוגע לתשלום זה.

הערעור עליו הסתמכה הנתבעת עסק בשאלה של סעד זמני **טרם שהתקיים דיון** בין הצדדים וטרם מתן האפשרות למתן תגובה כראוי על ידי הנתבעת. בעניינינו התקיים דיון וניתנה אפשרות לנתבעת לשטוח את טענותיה באופן מספק.

**על כן בית הדין יקבל החלטה בנוגע למלוא תשלום הריבית בסך 346,403 ₪**

#### ו. דיון והכרעה

בית הדין מוצא לחייב את הנתבעת בשלב זה לשלם את מלוא תשלום הריבית בסך 346,403 ₪ כפי שיפורט להלן:



התובעת טוענת על פי נתוני הנהלת החשבונות כי היא שילמה תשלומי יתר עבור הנתבעת בסך כ- 765,000 ₪. למרות שניתנה לנתבעת אפשרות להגיב לגופם של דברים ולהצביע על קיזוזים או סכומי השקעות קודמים שנעשו, היא לא עשתה זאת. יתירה מזו בתגובת הנתבעת לבקשה למינוי פוסק מסחרי כתבה הנתבעת את הטענות הבאות:

74. [התובעת] סירבה לאזן את הפערים וכדי לאזן את הפער, הוסכם ש[התובעת] תישא בתשלומים העתידיים עד לאיזון מלא. במהלך תחילת 2024, [התובעת] עמדה בתשלומיה ושילמה את התשלומים הבאים, אך נוצרו חיכוכים בין [הנתבעת] ל[תובעת] סביב התחייבויות נוספות. בעקבות זאת, [הנתבעת] שלחה מכתב התראה שטען כי [התובעת] אינה עומדת בחלק מהתחייבויותיה. בחודש אוקטובר 2024 ... כאשר [נציגי הנתבעת] היו במילואים ולא היו זמינים, פעלה [התובעת] באופן חד צדדי על מנת להעמיד מימון זול יותר לחברה מול [החברה הממנת]. במסגרת פעולה זו נלקחה הלוואה מחברת המימון בסך 41.5 מיליון ₪. ההלוואה האמורה פרעה את ההלוואה אותה נטל [נציגי הנתבעת] וכך האיזון שבין ההשקעות, השתנה.

75. [הנתבעת] הודיעה כי תעמוד התחייבויותיה העתידיות ביחס של 15% לחובות חדשים, אך בהירה שכשם ש[התובעת] לא פעלה לאיזון ההשקעות עת [נציגי הנתבעת] העביר כספים ביתר, כך גם הנתבעת לא תעביר תשלומי איזון בגין הפרשי עבר.

דהיינו, הנתבעת מכירה בכך שיש תשלומי איזון אותם יש לבצע, אולם היא רואה את עצמה פטורה מלאזן את התשלומים, כיוון שלא נעשו איזונים באופן מיידי בזמן שהתובעת היתה חייבת כספים לנתבעת. בית הדין לא רואה מקום לפטור את הנתבעת מתשלומי איזון בגלל שבעבר התובעת לא שילמה אותם במועד. ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים בנוגע לאיזוני עבר אינן בהכרח מחייבות שכך יהיה באיזונים עתידיים, ועל כן כיוון שיש תשלומי יתר מצד התובעת חובת הנתבעת לאזן אותם ולשלם את תשלום הריבית העתידי.

הנתבעת טוענת שככל שיתברר בהליך העיקרי כי התובעת הפרה את ההסכם ובעקבות כך נגרמו לנתבעת נזקים, הנתבעת לא תהיה חייבת כספים לתובעת, ועל כן אין לחייב אותה כעת לשלם את 'חובותיה' לתובעת.

השאלה לדיון במקרה זה, מה הדין כאשר יש חוב ברור ששני הצדדים מודים בו, אלא שלאחר מכן מתעורר ספק לגבי חוב נגדי. הנתבעת טוענת כי היא פטורה מחמת נזקים שנגרמו לה. לכאורה התובעת נחשבת למוציא מהנתבעת ועליה להביא ראיה לדבריה, שהיא לא גרמה לנזקים לפרויקט. על כן, לכאורה, כל עוד לא הסתיים ההליך העיקרי בו יתברר האם התובעת הפרה את ההסכם, הנתבעת פטורה מלשלם. אולם נראה שאין כך פני הדברים, ישנם מצבים בהם אנו אומרים שנטל הראייה מוטל דווקא על הנתבעת ולא על התובעת וכפי שנבאר.

מדברי רב נחמן בגמרא (בבא בתרא כט ע"ב - ל ע"א) אנו למדים עיקרון, שאם יש וודאות שבוצע קניין (הייתה מכירת קרקעות), אלא שלאחר מכן התעורר ספק (האם קרקע מסוימת כלולה



במכירה) – הספק לא מוציא מידי וודאי וידו של הקונה על העליונה, למרות שהמוכר היה מוחזק. ההלכה נפסקה כדעת רב נחמן (שו"ע חושן משפט ריח, כה).

בשו"ת מהרי"ט (חלק ב - חושן משפט סימן כח) הסביר מדוע הקונה נאמן:

למדנו שכל הבא להוציא מסתמא דעלמא – עליה דידיה רמיה לגלויי, אף על גב דמרי ארעא הוא, נפקא מחזקתיה וקיימא בידא דמחזיק, דסתמא דעלמא מסייע ליה.

הוסיף והסביר החזון איש (חושן משפט ליקוטים סימן ה בס"ק ז, וכן באבן העזר סימן עב ס"ק ז):

**דהבא בטענה שהיא משנה ומחדשת את הענין – חשיב כמוציא**, והמחזיק בטענה המעמדת את הדבר על ענינו הידוע – חשיב מוחזק. וכי היכי דהמוחזק בממון שאין לאחד טענה מחוורת מחברו – מהני חזקת המוחזק להעמיד הממון בידו – הכא נמי כל הני שהממון ידוע טפי לאחד – חשיב כמוחזק, ואידך חשיב כמוציא.

כלומר המושג מוחזק אינו בהכרח מי שמוחזק פיזית בכספים, והתובע אינו בהכרח נחשב למוציא מהמוחזק. מוחזק הוא גם מי שמוחזק מבחינה משפטית וטוען טענה הנתמכת בהבנה המקובלת והידועה על העסקה, וכל מי שבא לטעון טענה מחדשת הוא נחשב למוציא. נציין שכעין סברת החזון איש מצאנו בפוסקים קודמים. וכך כתב נתיבות המשפט (בסימן רלו ס"ק א):

כיון דבפנינו מן הסתם הקרקע בחזקת הלוקח, והוא שטוען שנעשה באופן שנתבטל הקנין – עליו לברר, כי לעולם אין תולין שנעשה דבר מחדש בלא ראייה, כמ"ש הרשב"א (קדושין סי' ע"ב ד"ה וניחוש) לענין תנאי בשב ואל תעשה.

כלומר כל מי שטוען שהקנין התבטל – עליו להביא ראייה לדבריו. נתיבות המשפט הביא ראייה מדיני תנאים שנטל ההוכחה מוטל על מי שבא לשנות (כמבואר בשולחן ערוך חושן משפט רמא, י). הסמ"ע (סימן רלו ס"ק כג) ביאר: "דלעולם מוקמינן מסתמא שנשאר הדבר כמו שהיה מעיקרא. משום הכי צריך להביא ראייה שנשתנה הדבר ולא קיים התנאי".

יסוד דומה לסברה זו גם כבר נמצא בדברי הבית יוסף (אבן העזר סימן פו): "שכל שטוען דבר מחדש - עליו הראייה".

על כן כל עוד לא הוכחה טענת הנתבעת כי התובעת הפרה את הסכם המייסדים וגרמה נזק לחברה עליה לשלם את תשלומי האיזון ולהמשיך לשאת במימון אותה התחייבה בהסכם המייסדים.

לגופם של דברים, בענייננו, הנתבעת לא טענה את מלוא טענותיה בפני בית הדין בנוגע לתשלומי האיזון, וזאת למרות ההוראות הברורות של בית הדין. יתכן, ויש באמתחתה ראיות לכך שהאיזון נעשה. אולם מכיוון שכרגע עומד בפנינו תשלום ריבית, שאם לא יפרע ייתכן שיגרם נזק כבד לחברה המשותפת, על כן בית הדין מכריע כי הנתבעת תשלם בשלב זה אך ורק את תשלום הריבית הקרוב, וזאת על פי הכלל שאין לו לדיין אלא מה שענינו רואות.

יוער, כי על פי ההלכה, בעל דין שמביא ראייה לטובתו סותר את הדין, (שולחן ערוך חו"מ כ', א'):



מי שנתחייב בב"ד והביא עדים או ראיה לזכותו, סותר הדין וחוזר, אף על פי שכבר נגמר; ואפילו אם פרע כבר, כל זמן שהוא מביא ראיה, סותר.

לכן אם הנתבעת תוכיח כי תשלומי האיזון בוצעו, או כי יש קיזוזים שיש לבצע כנגד תשלומי היתר של התובעת, אזי בית הדין ישקול לשנות החלטה זו, ויהיה עשוי לחייב את התובעת להשיב את הכספים לנתבעת.

מכיוון שמדובר בחוב עבור תשלומי עבר, אשר גם לשיטת הנתבעת, טרם קמה העילה להפסקת המימון בה הנתבעת מחויבת, בשלב זה בית הדין אינו נזקק לטענות הנתבעת בנוגע לפטור מתשלומי ריבית עתידיים, עניין זה יוכרע על ידי בית הדין בהמשך ההליך.

בסיום הדברים, בית הדין מעיר כי טענות הנתבעת שנטענו עד כה בדבר הפרת הסכם המייסדים הינן טענות רעועות, וזאת בלשון המעטה. רצון התובעת למכור את הפרויקט בגלל חוסר כדאיות כלכלית, ככל שחוסר כדאיות הינו נכון, אינו רק זכותה אלא הוא גם חובתה כנושאת משרה בחברה, סעיף 253 לחוק החברות קובע:

נושא משרה יפעל ברמת מיומנות שבה היה פועל נושא משרה סביר, באותה עמדה ובאותן נסיבות, ובכלל זה ינקוט, בשים לב לנסיבות העניין, אמצעים סבירים לקבלת מידע הנוגע לכדאיות העסקית של פעולה המובאת לאישורו או של פעולה הנעשית על ידיו בתוקף תפקידו, ולקבלת כל מידע אחר שיש לו חשיבות לענין פעולות כאמור.

על כן אם אכן הפרויקט הפסדי, וגורם נזק לחברה, למגינת לב הצדדים יש לפעול לצמצום ההפסדים.

טענת פיטורי האדריכל, הינה פעולה הפיכה שניתנת כעת לתיקון, ובמידת הצורך תוכרע על ידי מומחה מטעם בית הדין. גם הטענה בדבר פרשנות סעיף 8 שבית הדין יזדקק לה בהמשך ההליך, הינה מחלוקת משפטית שאינה נחשבת הפרת הסכם המייסדים.

**על כן הנתבעת חייבת להזרים לחברה המשותפת עבור תשלום הריבית סך 346,403 בתאריך 10.2.2025.**



## ז. החלטות

1. בשלב זה, הנתבעת חייבת להעביר לקופת החברה המשותפת סך 346,403 ₪ עד לתאריך 10.2.2025.
2. במידה והנתבעת תוכיח בהמשך כי היא שלמה את תשלומי האיזון לתובעת בית הדין ידון בטענותיה.
3. החלטה זו נוגעת אך ורק לתשלום הריבית לתאריך 10.2.2025 ולא לתשלומים עתידיים.
4. החלטה בנוגע להוצאות על הליך ביניים זה תינתן בפסק הדין הסופי.
5. ניתן לערער על החלטה זו עד ליום א' י"ח שבט, 16.02.2025.

ההחלטה ניתנה בתאריך י"א בשבט תשפ"ה, 9 בפברואר 2025.

הרב אדן שמואלי

הרב דניאל לונצר, אב"ד

הרב ישועה רטבי, דיין