



בס"ד, יח בסיון תשפ"ו

3.6.2026

תיק מס' 85028-14

החלטה בערעור

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

א. רקע

הנהלת בית הדין העבירה לעיוני בקשה לערעור בנוגע להחלטה 85028-13 שניתנה על ידי כבוד בית הדין קמא בתיק זה.

בתיק זה התקבלו לאורך הזמן 13 החלטות, ובשל קוצר הירעה אזכיר בקצרה את הרקע הכללי ואחר כך את ההחלטות הרלוונטיות לערעור זה בלבד.

התובעת העוסקת במימון וקידום פרויקטים בתחום הנדל"ן, חתמה בתאריך י"ג אלול תשפ"ב (08.09.2022) על הסכם מייסדים עם 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% ואלו המערערת בשיעור של 15%.

בין הצדדים התגלעו מחלוקות רבות בנוגע לניהול הפרויקט ובנוגע לשאלה כיצד נכון להתנהל, בהתחשב בקשיים בתזרים המזומנים וכן כתוצאה מירידה ברווחיות הפרויקט.

בהסכם המייסדים בין הצדדים (סעיף 14) קיימת תניית בוררות על פיה 'סכסוכים וחילוקי דעות שיתגלעו ח"ו בקשר להסכם זה, לרבות פרשנותו, ביצועו, והפרתו יוכרעו, ע"י בית הדין ארץ חמדה - גזית בירושלים או מי שימונה על ידו (להלן 'הבורר') ויראו את החתימה על הסכם זה, גם כחתימה על שטר הבוררות'.

בשל כך הצדדים הגיעו לבית הדין קמא.

ב. החלטות בית הדין קמא שנוגעות לערעור זה

סעיף 9 בהסכם המייסדים בין הצדדים קובע כי:



9.1. בקורות אחד מהאירועים המפורטים להלן, יפסיקו הצדדים את פעילותם המשותפת:

...

9.1.3. התגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בקשר לניהול הפרויקט, הפרויקט הגיע למצב של מבוי סתום כתוצאה מכך ולא ניתן לגשר על חילוקי הדעות בין הצדדים.

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

9.2.1. ראשית ישולמו כל החובות וההתחייבויות 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 שהציע תוך 30 יום ממועד ההצעה כאמור, תעבור הזכות לצד השני במחיר שהציע הצד השני.

לאחר התנהלות ארוכה, קבע בית הדין קמא בהחלטה 11 בתיק זה כי הצדדים הגיעו למבוי סתום בשותפות זו ביניהם ולאור זאת החליט להפעיל את סעיף 9 בהסכם המייסדים וכך נכתב בסעיף 'החלטות' זה:

1. **בית הדין מקבל את בקשת התובעת להפעלת סעיף 9 בהסכם המייסדים** מתאריך 8.9.22

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 יינתן לקראת מתן פסק הדין הסופי.

4. היות ונגרמים לחברה הפסדים עצומים מהתמשכות ההליך המשפטי, ועלויות הריבית עבור חובות החברה המשותפת גבוהות מאוד, **ניתן לערער על החלטה זו תוך 14 יום בלבד** מהתאריך הנקוב בראש ההחלטה.

במענה להחלטה זו הצדדים שלחו לבית הדין קמא את דעתם בנוגע לאופי הליך ההתמחרות הראוי. החלטה 12 מתארת בצורה מפורטת את מהות הצעת כל אחד מהצדדים, מסבירה במה להבנת בית הדין הצעתו של כל צד שונה מהותית מסעיף 9 להסכם המייסדים, ובעקבות זאת מסבירה את המנגנון שבו בחר בית הדין מתוך מגמה להתגבר על הקשיים היישומיים, לאור מצב הפרויקט, באופן שלהבנת בית הדין הוא המתאים ביותר לרוחו של סעיף 9 להסכם המייסדים. כך נכתב בסעיף 'החלטות' בהחלטה זו:

1. הצעותיהם של הצדדים הרשומים בראש החלטה זו, לאופן פירוק השותפות ביניהם, נדחות מן הטעמים האמורים לעיל.



3. המקרקעין יועמדו למכירה לכל רוכש, במחיר מינימום של שווי הנכסים שקבע מומחה בית הדין, 47,300,000 ₪. גם הצדדים להליך יהיו רשאים להגיש הצעה, כמציעים פרטיים.

ובהמשך בסעיף 12:

'היות ועלויות הריבית עבור חובות החברה המשותפת גבוהות מאוד, ונגרמים לחברה הפסדים עצומים מהתמשכות ההליך המשפטי, ניתן לערער על החלטה זו עד לתאריך כט ניסן תשפ"ו 16.4.2026 בשעה 15:00. אין בהגשת ערעור כשלעצמה משום עיכוב ביצוע.'

לאחר תגובות של הצדדים לפסק דין זה, קבע בית הדין קמא בהחלטה משלימה (להלן 'החלטה 13') את מנגנון ההתמחרות וזה לשונו בסעיף 'החלטות' בהחלטה זו:

1. 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 ₪.
2. כל הצעה מצד ג' תוגש בכתב, להצעה בכתב יצורף שיק ביטחון (בנקאי) על סך 10% או ערבות בנקאית לחברה המשותפת...
3. לאחר תום תקופת הפרסום... יוזמנו הצדדים וצדדי ג' שהגישו הצעות להתמחרות שתתקיים באמצעות אתר [פלוגי]...

ג. טענת הנתבעות

הנתבעות הגישו ערעור לבית הדין לערעורים על החלטה 13 ואלו עיקרי טענות הערעור:

1. טענה להריגה מסמכות

המערערות טוענות כי החלטה 12 ובעקבותיה החלטה 13 מהוות חזרה מהחלטה 11 החלוטה ומהסכם המייסדים. לשיטתן, החלטה 11 הורתה על הפעלת מנגנון היפרדות של מכירת מניות בהתאם לסעיף 9 להסכם, בעוד שהחלטות 12, 13 כופות מכירת חיסול של נכס המקרקעין גופו. הן טוענות כי מעיקרא אין לבית הדין סמכות לייצר הסכמים חדשים בין הצדדים אלא רק לאכוף ולפרש את ההסכם הקיים ביניהם. כמו כן, שברגע שניתנה החלטה 11 כפסק ביניים, הבורר קם מכיסאו ואינו מוסמך לשמש כערכאת ערעור על עצמו ולשנות את המתווה המוסכם. שינוי זה גורר, לטענתן, חבויות מס אדירות (מס שבח, מע"מ וכו') שמשמידות את ערך הפרויקט.

2. טענה לחוסר ודאות כלכלית ביציאה להתמחרות לפני קביעת מפל התשלומים



המערערות טוענות כי לא ניתן לגבש הצעת רכש מושכלת בטרם הוכרע מנגנון מפל התשלומים (על פי סעיף 8 להסכם המייסדים), שכן ללא ידיעה אם הונן העצמי (כ-4.5 מיליון ש"ח) יוחזר להן או יימחק, ההתמחרות הופכת ל'הימור פראי'.

לטענתן, חוסר הוודאות מעניק יתרון דורסני ובלעדי לתובעת, שהיא בעלת 'הכיס העמוק', שכן היא יכולה להציע מחיר גבוה בידיעה שהכסף עשוי לחזור אליה דרך מנגנון החלוקה.

כמו כן, טענו כי על בית הדין להעניק להן את זכות ההמחאה. הן טוענות שזהו כלי הכרחי למניעת עסקאות שרשרת ותשלום מס רכישה כפול, המאפשר להן להציל את ערך הנכס. כמו כן זה יאפשר להן לעמוד במכרז בצורה תחרותית כיון שהמשקיע החיצוני יהיה הגב הכלכלי שלהן.

3. גובה הערבות

המערערות תוקפות את הדרישה להפקדת ערבות של 10% משווי ההצעה (כ-5 מיליון ש"ח) כתנאי להגשת הצעה ראשונית, וטוענות כי מדובר בחסם כניסה שאין לו אח ורע בשוק הנדל"ן.

לטענתן, תנאי זה נועד לסנן מציעים רציניים ולהבטיח שהתובעת תישאר מציעה יחידה שתוכל לרכוש את הנכס במחיר מינימום.

הן מבקשות להפחית את הערבות לשיעור של 2% מההווה לשיטתן סכום מרתיע מספיק שאינו משתק את המכירה.

4. בקשה לעיכוב ביצוע

המערערות טוענות כי מכירת המקרקעין היא אקט קנייני סופי שאחריו לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו אם הערעור יתקבל.

מנגד, הן טוענות כי הנזק לתובעת מעיכוב ההליך הוא כספי גרידא הניתן לפיצוי, וכי הנכס עצמו (ששווי מעל 47 מיליון ש"ח) מהווה ערובה מספקת לכל נזק נטען.

ד. תגובת התובעת

התובעת טענה כי עצם הערעור הוא ניסיון לעכב את הליכי ההיפרדות בחוסר תום לב, תוך ניצול העובדה שעלויות הריבית העצומות בכל יום שעובר מושתות בעיקרן על התובעת.

התובעת דורשת לדחות את הערעור על הסף ולגופו מהנימוקים הבאים:

1. טענות לדחיה על הסף:

התובעת טוענת כי שתיים מהסוגיות המרכזיות בערעור – ההפרדה בין הליך המכירה להכרעה הכספית (סעיף 8) והמעבר למכירת מקרקעין במקום מניית – הוכרעו כבר בהחלטות 11 ו-12.

היות והמועד להגשת ערעור על החלטות אלו חלף זה מכבר (ינואר ואפריל 2026), כפי שכבר נכתב על ידי בית הדין קמא בהחלטה 13, ולכן הן הפכו לחלוטות ולא ניתן לתקוף אותן כעת במסגרת ערעור על החלטה 13.



בנוסף, הנתבעות שיתפו פעולה עם המתווה שנקבע בהחלטה 12 ואף הגיבו בפירוט להנחיות לגבי אופן ניהול ההתמחרות, ולכן הן מושתקות מלטעון כעת לחוסר סמכות לאחר שההחלטה הסופית לא נשאה חן בעיניהן. בנוסף, התובעת מדגישה כי בכל יום של עיכוב נגרם לחברה נזק של מעל 10,000 ש"ח בגין עלויות ריבית חיצונית בלבד.

2. טענות לגופו של עניין

א. מהות התמחרות: מקרקעין או מניות

התובעת טוענת כי סעיף 9 להסכם עוסק במכירת הזכויות בנכס ולא במכירת מניות כפי שטוענות הנתבעות.

בנוסף, התובעת טענה כי אין סתירה בין ההחלטות. לשיטתה, החלטה 11 קבעה רק את עצם הצורך בהפרדות, והחלטה 12 היא זו שפירטה את המתווה הכלכלי המעשי (מכירת הנכס) בשל חובות החברה, כך שלא מדובר בשינוי מפתיע או בחריגה מסמכות.

ב. **סוגיית מפל התשלומין**: לשיטתה, הדיון בסעיף 8 ("מפל התשלומים") הוא תיאורטי בלבד בשלב זה, שכן כרגע אין לחברה כספים לחלק, ורק מכירת הנכס תיצר קופה שניתן יהיה להתדיין על חלוקתה.

ג. **חוסר ודאות הדדי**: התובעת דוחה את הטענה כי אי-הוודאות פוגעת רק בנתבעות, וטוענת כי המצב פוגע בשני הצדדים באופן שווה לחלוטין.

ד. סוגיית הערבות

התובעת טוענת כי דרישה לערבות של 10% היא המנהג המקובל והסטנדרטי במכרזי מקרקעין ובהליכי כינוס כדי להבטיח את רצינות המציע.

התובעת מאשימה את הנתבעות כי בקשתן להוריד את הערבות ל-2% ולשריין 90 יום למימוש נועדה לאפשר להן לזכות בהתמחרות ללא סיכון ממשי, במטרה לאתר קונה חיצוני ברווח במהלך התקופה.

3. הבקשה לעיכוב ביצוע:

בתגובה לבקשה לעיכוב ביצוע, טוענת התובעת כי מדובר בנזק כספי הניתן לפיצוי, בעוד שהעיכוב מסב לה נזקים אדירים המצטברים מדי יום. בנוסף, היא דורשת שאם יוטל עיכוב, הוא יותנה בהפקדת ערבות משמעותית לכיסוי נזקה.

ה. נושאי הדיון

פתיחה כללית

שאלת סמכותו של בית הדין קמא

גובה הערבות הנדרשת

זכות ההמחאה



בקשת עיכוב הביצוע

ו. פתיחה כללית

על פי סדרי בית דין זה, כמובן באתר בית הדין, ערעור יתקבל אך ורק על בסיס הנימוקים הבאים:

'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.

ראשית, אציין שרובן המוחלט של הטענות המהותיות שהעלו הנתבעות הועלו כבר בפני בית הדין קמא לפחות פעם אחת לאורך ההליך וקבלו התייחסות בהחלטות בית הדין.

כמו כן, רוב בניין ורוב מניין של הטענות בערעור אינן ערעור על החלטה 13 אלא על החלטה 12, כאשר מועד הגשת הערעור על החלטה זו כבר עבר. אף לכך כבר התייחס בית הדין קמא בהחלטה 13 ולכן בחר שלא להתייחס כבר בהחלטה זו לטענות שעלו מחדש כנגד החלטה 12.

הטענה המרכזית, שאף היא כבר הועלתה בצורה דומה בפני בית הדין קמא, היא הטענה לחוסר סמכות של בית הדין קמא. גם טענה זו כבר קיבלה התייחסות בהחלטה 12, אולם ההתייחסות בה בחר בית הדין קמא היתה שהטענה נטענה 'בעלמא וללא ביסוס', ולכן אתייחס אליה קצת יותר בהרחבה. כמו כן, היות וטענת חוסר סמכות חותרת תחת עצם הסמכות של בית הדין ומיסודה איננה מוגבלת בזמני הערעור בהכרח, על אף העובדה שזמן הערעור על החלטה 12 פג, יש להתייחס לטענה זו ולהביע את דעתנו בעניין, וכך אעשה.

ז. שאלת סמכותו של בית הדין קמא

הנתבעות טענו לחוסר סמכות בהחלטת בית הדין במסגרת החלטה 12, כנ"ל.

טענות אלו עלו במכתב התגובה ששלחו הנתבעות לבית הדין בתאריך 16/4/2026, כאשר תאריך זה הוא היום האחרון שבו ניתן היה להגיש ערעור על החלטה 12. הנתבעות בחרו אז שלא לערער אלא לטעון לחוסר סמכות של בית הדין ובנוסף להציג את החלופה שלהן לאופן ההתמחרות הראוי, כאשר בתוך זה הן מציעות גם כן את האופן שבו נכון להביא לידי ביטוי את סעיף 9 במציאות הנוכחית. לטענתן, לאור הפערים הפיננסיים בין הצדדים יש לאפשר באופן הדדי זכות המחאה לצד שלישי. כמו כן, הן טוענות כפי שטענו אף בערעור, כי יש להפחית את החסמים לצד ג המשתתף בהתמחרות כדי לא 'להבריח' משקיעים. בתוך הדברים כתבו הנתבעות כי אף אם בית הדין יחלט לעמוד על החלטתו השגויה וחסרת הסמכות להבנות לאפשר את מכירת המקרקעין, יש לרפא את הנזק באמצעות איזונים לטובת הנתבעות.

דיון: אני סבור כי בית הדין קמא נהג בסמכות בהחלטותיו מהנימוקים הבאים:



1. בית הדין הכריע במחלוקת הנוגעת ליישום סעיף 9 וליישום החלטה 11

הנתבעות עצמן העלו עוד לפני החלטה 12 בעיות נוספות ביישום סעיף 9 כפשוטו, כאשר לרוב הבעיות האלו התייחסה החלטה 12 תוך תיאור מפורט של הבעיות הקיימות, של הצעות הפיתרון השונות שעלו על ידי הצדדים והסבר מדוע בחר בית הדין במתווה שלישי הן משיקולי טובת העניין והן משיקולי היצמדות מיטבית ללשון ולרוח סעיף 9 בהתחשב במצב הקיים. כלומר, בית הדין לא החליט לחזור בו מהחלטה 11, אלא קבע את האופן שבו יש ליישם אותה לאור המציאות המורכבת ולאור הטענות שהעלו הצדדים.

לדוגמה אצטט חלק מהתייחסות בית הדין קמא בהחלטה 12 (סעיף ב 3) להצעת הנתבעת:

'המנגנון המוצע על ידי הנתבעת: הנתבעת בכתב הטענות מתייחסת למנגנון BMBY. במנגנון זה אחד הצדדים מציע הצעה אחת ועל הצד השני להגיב להצעה זו ולהחליט האם הוא קונה או מוכר את חלקו. במנגנון זה אכן יש חשש כי הצד עם הכיס העמוק יקנה את חלקו במחיר מוזל. על כן הנתבעת בקשה שהתובעת תפתח את הליך הבמבי ותנקוב במחיר המניית, וזאת על מנת למנוע מהתובעת לנצל את מצוקת הנזילות של הנתבעת.

בית הדין מעיר כי הנתבעת לא התייחסה לכך שבהסכם המייסדים לא נקבע מנגנון BMBY אלא נקבע מנגנון של התמחרות בו כל צד מציע הצעה משלו, וההצעה הגבוהה זוכה. להלן לשון סעיף 9.2: '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...'

הרי שלשני הצדדים היה ברור שלא נכון לקיים את סעיף 9 במשמעותו הפשוטה אלא יש צורך לבצע התאמה למצב הקיים, ובין הצדדים התגלעה מחלוקת בנוגע לאופן שבו נכון למעשה לפעול לאור זאת, ולכן כל צד הציע בפני בית הדין את הפתרון על פי דרכו, וביקש שבית הדין יכריע במחלוקת בין הצדדים.

הסמכות שניתנה לבית הדין כלשון תניית הבוררות שבהסכם המייסדים (סעיף 14) היא בנוגע 'לסכסוכים לחילוקי דעות שיתגלעו בקשר להסכם זה, לרבות פרשנותו, ביצועו והפרתו'. אם כן, בנידון דידן, עסקינן בשאלה שנוגעת בפרשנות ההסכם בזיקה לאופן ביצועו, היות וביצועו כפשוטו, להבנת כל הצדדים איננה משקפת את מהותו.

הרי שבמצב כזה, כפי שכתב בית הדין קמא, בסמכותו של בית הדין, בהגיעו לשלב היישום של ההסכם, להכריע על פי שיקול דעתו במקום הצורך כי יש לממש אותו אף באופן שאינו הולם בצורה דווקנית את לשונו.

סיעון זה נכון אף ביחס לטענת הנתבעות בערעור כי לאחר החלטה 11 'הבורר קם מכסאו'.

סמכותו של בית הדין כלשון סעיף תניית הבוררות בהסכם היא בנוגע 'לסכסוכים וחילוקי דעות שיתגלעו בקשר להסכם זה... ויראו את החתימה על הסכם זה גם כחתימה על של שטר בורות'. ממילא, אף אם הבורר קם מכסאו בהחלטה 11 בנוגע לקביעה שלאור המבוי הסתום שאליו הגיע הפרוייקט יש להפעיל את סעיף 9 להסכם המייסדים, כאשר הצדדים נחלקו ביניהם לגבי



האופן שבו יש ליישם את הסעיף ואת רוח הסעיף לאור המציאות הקיימת, והעלו את טענותיהם להכרעת בית הדין, כאשר כל צד מבקש לבצע התאמה מסוג אחר, הרי שהם חזרו ומסרו לבית הדין את הסמכות להכריע בדבר על פי שיקול דעתו, על בסיס תניית הבוררות שבין הצדדים ועל פי שטר הבוררות של בית דין זה. על אף העובדה שבד בבד הנתבעות אמרו שאין לבית הדין סמכות לאפשר מכירת מקרקעין במקום מכירת מניות, במצב כזה, שבו נוצר סיכסוך ונמסר לבית הדין, תניית הבוררות והסכם הבוררות מעניקים לבית הדין את הסמכות להכריע בה כפי הבנתו ועל פי דרכו.

ממילא, לא ניתן לטעון כאן לחוסר סמכות מבחינת תוכן הפסיקה, ואף לא לטעון כי הבורר קם מכסאו, שכן אף אם קם, הוא חזר וישב עליו בנוגע לשאלה שחזרה ועלתה.

2. מהות קבלת סמכות הבוררות של בית הדין

אוסף כאן נדבך נוסף בנוגע לאופי הבוררות בבית דין זה.

בית הדין קמא בנמקו את החלטתו (עמ' 8 החלטה 12) כתב בין השאר כך:

'זאת ועוד, הצדדים גם חתמו על שטר בורות של בית הדין, בסעיף 4 לשטר הבוררות נקבע: בית הדין יפסוק בסכסוך, על פי דין או לפשרה, לפי שיקול דעתו ומיטב שפיטתו, על-פי החומר שבפניו, בהתאם למדיניות ההלכתית של בית הדין. דהיינו בית הדין מוסמך על פי שטר הבוררות להכריע במקום הצורך על פי פשרה. הגמ' במסכת סנהדרין (לב, ב) אומרת: צדק צדק תרדף אחד לדן ואחד לפשרה. כיצד? שתי ספינות עוברות בנהר ופגעו זה בזה, אם עוברות שתיהן טובעות, בזה אחר זה שתיהן עוברות, וכן שני גמלים שהיו עולים במעלות בית חורון ופגעו זה בזה, אם עלו שניהן שניהן נופלים, בזה אחר זה שניהן עולים, הא כיצד? ... שתיהן קרובות שתיהן רחוקות הוטל פשרה ביניהן ומעלות שכר זה לזו.

השולחן ערוך חושן משפט בסימן רעב סעיף יד והוסיף:

'בזה וכיוצא בו נאמר: בצדק תשפוט עמיתך',

דהיינו במקום בו אם הותרת המצב על כנו נגרם לטביעה של שתי הספינות, או בענייננו, ששני הצדדים יפסידו ונכסי החברה ירדו לטמיון, אזי על בית הדין להתערב ולמצוא מנגנון קרוב ככל הניתן לצדק, ובמקרה זה, לאופן בו הדבר קרוב ומגלם עד כמה שניתן את ההסכמות שהיו בין הצדדים בהסכם המייסדים, תוך שמירה על עקרון הצדק על פי דרכה של תורה.

כלומר, הצדדים כתבו בתניית הבוררות שלהם שהחתימה על הסכם זה כמוה כחתימה על הסכם הבוררות של בית דין זה. הואיל והתגלע סכסוך בין הצדדים, הוא מונח לפתחו של בית הדין על פי כללי הסכם הבוררות של בית הדין. בית הדין רואה את עצמו אחראי הן לדון והן לפשרה בכדי להביא לאמת ומשפט שלום, למשפט שגם יתיישם במציאות. כחלק מאחריות זו, כאשר בית הדין מתרשם שפיתרון מסוים הוא הנכון מבחינת רוח הדברים, הצדק העקרוני והיישום בשטח, עליו להורות על יישום פיתרון זה.

לסיכום - טוב היו עושות הנתבעות אם היו פועלות על פי סדרי הדין, וככל שסברו כי יש להגיש ערעור על החלטה 12, היתה עושה זאת בזמן כפי שבית הדין אפשר לה ולא מנסה ללכת בין



הטיפות ומחד לא להגיש ערעור על החלטה 12 ומאידך להתנות את סמכות בית הדין בכך שבהחלטה 13 דעתה תתקבל.

בכך נדחות כלל הטענות בנוגע להכרעות שכבר הוכרעו בהחלטה 11 ובהחלטה 12.

ח. גובה הערבות הנדרשת

אינני מוצא בטענת הנתבעות קיום של עילות הערעור. שיעור ערבות של 10% הוא בגדר המקובל, והסיבות לכך ברורות. אף אם לאור המציאות הייחודית סבורות הנתבעות כי היה על בית הדין לקבוע רף נמוך יותר, אין כאן טעות הנראית לעין בשיקול הדעת. לכן אני דוחה את טענת הנתבעות אף בסעיף זה.

ט. זכות ההמחאה

החלטה 13 לא הכריעה בנושא זה אלא צויין בה בפירוש שהנתבעות מבקשות את זכות ההמחאה בהליך ההתמחרות וכי על התובעות להשיב לבקשה זו. ממילא תגובות הצדדים בעניין וכן הסמכות להכריע ביניהם בנושא זה מונחות לפתחו של בית הדין קמא.

י. בקשת עיכוב הביצוע

לאור העובדה שאני דוחה את הערעור במלואו אין טעם לדון בבקשה לעיכוב ביצוע. בנוגע לתאריכים שצויינו על ידי בית הדין קמא, הואיל והוגש ערעור, על אף העובדה שהוא נדחה, אני נותן לצדדים ארכה של 15 ימים מהתאריך הנקוב על פסק דין זה לצורך הגשת רשימת הרוכשים הפוטנציאליים למקרקעין.

יא. החלטות

1. בקשתן של הנתבעות לערעור על החלטה 13-85028 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 [פלוגי], על הצדדים לפנות



לאחר 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.

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