



בס"ד, י"ב סיון תשפ"ה

08 ביוני 2025

תיק מס' 84139-5

פסק דין – חלק שני

לבין	בעניין שבין
נבחרי דיירים	חברי ועדת היגוי
- הנתבעים	- התובעים ו/או התובעת
	א. רקע

בהחלטה שניתנה בתאריך כ"ג אייר תשפ"ה (21 במאי 2025) הובאה בהרחבה השתלשלות האירועים הרלוונטית לסכסוך דנן, וכן נפרשו טענותיהם של הצדדים. כמו כן, נערך דיון מקיף בשאלת סמכותו של בית הדין ביחס לכלל חברי הקבוצה (להלן: "החלטת אייר"). בחלק זה, יובא דיון בטענות הצדדים, והכרעה במחלוקות השונות.

רקע תמציתי: בשנת 2013 יזם רב קהילה פרויקט מגורים באחת הערים בצפון הארץ, במסגרתו נרכשו שלושה מגרשים שנרכשו באמצעות חברת י"ק. על המגרשים תוכננו שלושה בנייני מגורים (יכוננו להלן – בניין 1,2,3) עם 60 יחידות דיור, ולקראת סוף 2013 החל גיבוש קבוצת רכישה של תלמידי הרב שביקשו לרכוש דירות בפרויקט. לקראת סוף 2018 נתבקשו חברי הקבוצה לחתום על הסכמי שיתוף ורכישה. בפברואר 2019 מונתה ועדת היגוי המורכבת מחמישה חברים, שתפקידה היה לנהל את הפרויקט ולקבל החלטות מהותיות (להלן: "הועדה").

הבנייה החלה באוגוסט 2021 והסתיימה בשנת 2023. חילוקי דעות בנוגע לאכלוס המבנים הובילו להליך בוררות ולהתפטרות שלושה מחברי הוועדה, וכתוצאה מכך, נותרו מכהנים בוועדה שני חברים בלבד (להלן: "הנתבע", "תובע 2", וביחד עם התובע: "הנתבעים") שהינם התובעים בהליך דנן. הנתבעים בהליך זה - (להלן: "הנתבע", "נתבע 2", וביחד עם הנתבע: "הנתבעים"). לטענת הנתבעים הם אלו שנבחרו על ידי חברי הקבוצה כחברי ועדת ההיגוי.

כאמור, ניתן לראות את השתלשלות האירועים וטענות הצדדים בהחלטת אייר.

ב. טענות התובעים

1. הסכמי החכירה

לדברי התובעים הכלי שמאפשר לקבוצה לוודא שכלל החברים סיימו לשלם את מלוא חובם, הינו הסכם החכירה ממנהל מקרקעי ישראל. לדברי התובע, נהגו ברשלנות בכך שהחלו בהליך הוצאת הסכם חכירה באופן עצמאי, מבלי להסדיר את יתרת חובם לקבוצה. בעקבות כך, קבע הרב י' (החלטה שניתנה בעל פה) כי כל מי שמעוניין



להוציא הסכם חכירה, נדרש להפקיד סך של 15,000 ₪ בקופת הקבוצה, בנוסף לשיק ביטחון בסכום זהה כנגד הוצאות אפשריות (פרוט' דיון 3 עמ' 8 שורה 24 ואילך, וכך עולה גם ממכתב ששלחו התובעים לחברי הקבוצה, המצוי בעמ' 48 לקובץ "מועדים ועובדות").

2. סעד זמני

עוד מבקשים התובעים שבית הדין יורה כי קיימת לוועדה הסמכות לחתום על הסכם פשרה עם חברת ל"ר (החברה הקבלנית). חברת ל"ר תובעת שוועדת ההיגוי תשלם לה סך של 2,084,500 ₪. הצדדים הגיעו להסכם פשרה עם החברה, במסגרתו הופחת סך 934,339 ₪ מהחוב המקורי, והם ישלמו סך 1,050,161 ₪, תוך סילוק מלא של תביעות החברה כנגד הדיירים.

3. בקשות התובעים

להלן בקשות התובעים מבית הדין:

- א. שבית הדין יקבע כי אין לשנות את הרכב חברי ועדת ההיגוי הכוללת את התובעים, וסמכותה של הועדה לחתום בשם הקבוצה על הסכמים, לתת הוראות כספיות, וכל האמור בהסכם השיתוף וכפי שכבר הוחלט על ידי הרב י'.
- ב. אין לשנות מסמכותה של ועדת ההיגוי כפי שנכתב בהסכמי השיתוף.
- ג. כל שינוי בהסכמי השיתוף דורש חתימת כל חברי הקבוצה.
- ד. הסכמי השיתוף מתייחסים לכל חברי הקבוצה בשלושת הבניינים כאחד.
- ה. להורות על מינוי מבקר חיצוני מומחה לבדיקת החשבונות, שהחלטותיו ינחו את המשך ניהול הקבוצה, וחלוקת כספי היתרה שבחשבונות.
- ו. להורות לנאמנת לבצע כל פעולה הנדרשת על ידי ועדת ההיגוי, בכפוף לחתימה על המסמכים שהגישה הנאמנת לשם כך.
- ז. להורות כי קיימת לוועדה הסמכות לחתום על הסכם פשרה עם חברת ל"ר, ולהורות לנאמנת להעביר את הכספים על פי הצעת הפשרה.

ג. טענות הנתבעים

1. עצמאות דיירי כל מגרש

לטענת הנתבעים, קבוצת הרכישה מראש נבנתה בצורה כזו שבה אין שותפות מחייבת בין שלושת המבנים, אלא כל מגרש הוא שותפות נפרדת. הנתבעים הוכיחו זאת מכך שאין הסכם אחד עליו יש חתימות של כלל חברי הקבוצה (שישים דיירים), אלא ישנם שלושה הסכמים לכל אחד משלושת המגרשים. ההסכמים אומנם מנוסחים בצורה זהה, אבל על כל הסכם חתומים רק עשרים דיירי אותו מגרש. לטענת הנתבעים חברי הקבוצה חתמו על



הסכם שיתוף והסכם הלוואה נפרדים לכל מגרש, במטרה לשמר את העצמאות של כל מגרש, להקטין סיכונים ולאפשר הפרדה במקרה של קשיים במגרש האחר.

ביום כ"ג אדר א' תשפ"ד (3.3.2024) שלח הנתבע הודעת דוא"ל לנאמנת ובו הוא כתב (עמ' 79 קובץ "מועדים ועובדות"): "הסכם השיתוף **איננו** משותף לשלושת הבניינים" (הדגשה במקור). גם בדיון השני אמר הנתבע (פרוט' עמ' 11 שורה 27), שהוא היה מעוניין "להקים ועדה משותף לכל 3 המגרשים, אבל בבניין 1 עמדו על זה שנשמור על העצמאות של המגרש שלנו".

2. החלטות אספת חברים בניין 1

ביום ה' כסלו תשפ"ד (18.11.2023) ערכו דיירי בניין 1 אסיפת חברים, באסיפה זו הוחלט על מינוי הנתבע לוועד בית של בניין 1 (יחד עם עוד שני חברים הגרים בבניין), וכן על מינויו למורשה חתימה, ובעקבות כך, שלושה ימים לאחר מכן חתמה הנאמנת על מסמך ההוראות שהם הציגו לנאמנת. בעקבות החתימה של הנאמנת, ב"כ החברה המשכנת ב' החל בהנפקת הסכמי חכירה על פי בקשת הנתבעים. ביום כ"ט אב תשפ"ד (2.9.2024) נחתם הסכם עם הסדר זמני שבו הוכנסו הנתבעים לוועדת היגוי.

להרחבה עיינו בעמ' 15 להחלטת אייר.

3. עיכוב בהליך הבנייה

בשנת 2019 נחתמו בשלושת המגרשים חוזים להזמנת שירותי הבנייה בין חברי הקבוצה לבין חברת ל"ר. בסעיף 8.2 להסכם נקבע כי הקבלן מתחייב להשלים את בניית הדירות תוך 18 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות, אך למעשה הפרויקט לא התקדם בגלל בעיות מימון.

בסעיף 7.2 נקבע שככל ולא יצא היתר בנייה או ככל ולא יתקבל אישור מהבנק על מימון מלא, הקבלן יהיה פטור מעמידה בלוחות הזמנים, ומכיוון ולא הוצג ליווי בנקאי שיממן את הפרויקט, נוצר עיכוב בבנייה שפוטרו את הקבלן מלשלם פיצויים לחברי הקבוצה. התובעים טענו כי העיכובים נבעו מגורמים שאינם תלויים בהם, ובכלל זה קבלת היתר בנייה ואישור זכויות הקרקע על שם הרוכשים.

ביום כ"ט טבת תש"ף (26.1.2020) נחתם הסכם עם חברת ס' למימון הפרויקט, אך היה חסר אישור של רואה חשבון להשלמת ההון העצמי (כלומר חלק מחברי הקבוצה טרם הפקידו בחשבון את ההון העצמי הנדרש לצורך רכישת הקרקע), ולכן הכל התעכב.

ביום ב' סיון תש"ף (25.5.2020) ועדת ההיגוי שלחה דוא"ל שבו דרישה להשלמת ההון העצמי. בהודעה נכתב שחברת הניהול תתחיל את הבנייה בפועל תוך 14 יום בכל בניין שגביית ההון שלו תושלם (עמ' 156 לכתב ההגנה). לטענת הנתבעים הגבייה הושלמה, ולמרות זאת חברת הבנייה לא התחילה בבניה, ולפיכך ויש לראות בכך פשיעה של התובעים.



4. אי לקיחת הלוואה מס'

עוד טענו הנתבעים, שהתובעים ומקורביהם כלל לא חתמו על הסכם הלוואה מול ס' ולא העמידו מסגרת אשראי למימון חלקם בפרויקט. משכך, היה עליהם להפקיד באופן מיידי את מלוא עלות בניית הדירה, דבר שלא נעשה ויש לראות בכך הפרה יסודית כפי שנקבע בסעיף 5 להסכם השיתוף. כיוון שכך, יש להטיל על התובעים את הסנקציות שנקבעו בהסכם השיתוף.

5. עיכוב בתשלום התובעים

עוד טענו הנתבעים, שהתובע העביר סכומים משמעותיים לבנייה רק ביום 9.12.2021, כארבעה חודשים לאחר שהבנייה אמורה הייתה כבר להסתיים, כך שהוא נהנה מבנייה על חשבון כספי הקבוצה. כך גם תובע 2 העביר סכומים משמעותיים לבנייה רק ביום 20.6.2022 לאחר גמר השלד, כך שהוא נהנה מבנייה על חשבון כספי הקבוצה. עוד הוסיפו הנתבעים וטענו כנגד חובות של חברים אחרים בועדת ההיגוי שכבר פרשו (סעיפים 92-105).

התובע מצידו הגיב על טענות אלו בכך שהבנייה למעשה החלה רק באוגוסט 2021 והוא העביר את הכספים בסמיכות למועד שבו העבירה חברת ס' את הכספים: יוני 2021. בזמן זה לא הייתה השבחה מכספי הקבוצה כי הבנייה כלל לא החלה, ועבור הקרקע שילם התובע את מלוא הסכום. עוד הגיבו התובעים כי כלל החובות של חברי הקבוצה יוסדרו לאחר איזון של מבקר שיסדיר את החובות (סעיף 85 בקובץ ששמו תשובת התובעים).

6. הסכם הפשרה

ביום כ"ב תשרי תשפ"א (10.10.2020) ועדת ההיגוי ערכה הסכם פשרה עם בעלי הקרקע ופרעה חובות של רוכשים מכספי הקבוצה. הנתבעים טוענים שהסכם פשרה זה שרוקן את הקופה המשותפת וגרם לעיכוב בבנייה. להבנתם אין זה תקין שחובות חלק מחברי הקבוצה שולמו מכספי הקבוצה. אומנם טוענים התובעים שהם שילמו את מלוא סכום הרכישה עבור הקרקע, כך שהסכם הפשרה לא היה עבורם, אלא הועיל דווקא לשני הנתבעים (כמבואר בהרחבה לעיל).

7. זלזול בבקשות חברי הקבוצה

עוד טענו הנתבעים, כי לאורך כל שנות הפרויקט, קולם של חברי הקבוצה לא נשמע והיחס כלפיהם היה מתנכר ומזלזל. בשנת 2023 לאחר שהבניינים היו כבר מוכנים למגורים, ביקשו חברי הקבוצה מועדת ההיגוי לאפשר אכלוס, "אך חברי הוועדה לא טרחו כלל להתייחס לדרישה זו". רק לאחר פניות לחברת הניהול הסכימו התובעים להליך בורות אצל הרב י'.



8. אירועי אלימות ביום האכלוס

בליל ט"ו באב היכו בריונים מהפזורה הבדואית את הנתבע וחסמו את הכניסה לדירות, ולמחרת חברת הניהול חסמה את הכניסה לדירות למשך כשעתיים (כמבואר בהרחבה לעיל). הנתבעים טוענים כי אירוע זה ממחיש את הכשלים שהיו באופן ניהול התובעים את ועדת ההיגוי.

9. קשיים בהנפקת הסכם חכירה

לאחר האכלוס ביקשו חברי הקבוצה מועדת ההיגוי לקדם את הנפקת הסכמי החכירה, זאת על מנת לאפשר את מיחזור המשכנתאות ובכך להפחית משמעותית את תשלומי המשכנתא מכפי שהם בחברת המימון ס' (פער של אלפי שקלים), אך הוועדה סירבה לכך, וזאת עד להתערבות רב ב'. לטענת הנתבעים גם אירוע זה ממחיש את הכשלים שהיו באופן ניהול התובעים את ועדת ההיגוי.

בתגובה כתבו התובעים (עמ' 12 לתשובת התובעים), שאת הסכמי החכירה עשה עו"ד כ'. הנתבעים הוציאו הסכמי חכירה לחלק מחברי הקבוצה מבלי לבחון האם הם עדיין חייבים כסף, ולא היה להם להוציא להם הסכם חכירה מבלי לסיים את גביית את החוב.

עוד טענו התובעים, שהרב י' החליט (החלטה בעל פה) שמי שמעוניין לקבל הסכם חכירה, נדרש להפקיד סך של 15,000 ₪ בקופת הקבוצה, בנוסף לשיק ביטחון בסכום זהה כנגד הוצאות אפשריות בגין עליית מחירים (סעיף 34 לכתב התביעה).

10. בקשת הנתבעים

במהלך חודש תשרי (בין ה-8 באוקטובר ל-2 בנובמבר 2024) נערכו אסיפות בשלושת המבנים ונבחרו מטעם הנתבעים 7 חברים חדשים לוועדת היגוי. הנתבעים הגישו לבית הדין בקשה לתת תוקף של פסק דין להחלטות אלו.

להלן תקציר ההחלטות שהתקבלו באסיפות:

- ו' תשרי תשפ"ה (8.10.2024) - בפרוטוקול אסיפה של בניין 1, עליו חתום הנתבע, נקבעה נציגות חדשה בת שלושה חברים, אשר הוסמכו גם כמורשי חתימה בחשבון הבנק של הבניין (חשבון מס' 139206). עוד הוחלט על ניתוק הקשר בין מגרש זה לשאר המגרשים, ועל כך שחשבון הבנק שייך בלעדית למגרש זה. כמו כן, בוטלו יחסי השיתוף בין המגרשים.
- כ"ז תשרי תשפ"ה (29.10.2024) - בפרוטוקול אסיפה של בניין 3 נקבעה נציגות חדשה בת שני חברים, אשר הוסמכו גם כמורשי חתימה בחשבון הבנק של הבניין (חשבון מס' 139214).
- א' מרחשון תשפ"ה (2.11.2025) - בפרוטוקול אסיפה של בניין 2, עליו חתום הנתבע, נקבעה נציגות חדשה בת שני חברים, אשר הוסמכו גם כמורשי חתימה בחשבון הבנק של הבניין (חשבון מס' 139176). עוד



הוחלט על ניתוק הקשר בין מגרש זה לשאר המגרשים, ועל כך שחשבון הבנק שייך בלעדית למגרש זה. כמו כן, בוטלו יחסי השיתוף בין המגרשים.

הנתבעים הגישו לבית הדין ארץ חמדה גזית "בקשה למתן תוקף פסק-דין להחלטות חברי הקבוצה". בכותרת הבקשה צוין שהבקשה היא בשם כלל חברי הקבוצה משלושת המגרשים. הנתבעים ביקשו מבית הדין שיינתן תוקף של פסק דין להחלטות שהתקבלו באסיפות של שלושת הבניינים. הנתבעים ביססו את בקשתם על סמך סעיף 13 להסדר הזמני וסעיף 15 להסכם השיתוף. כמו כן הנתבעים צרפו את שמותיהם של כלל 60 חברי הקבוצה, כולל ת.ז., כתובת הדוא"ל ומספר הנייד שלהם (עמ' 7-5 לקובץ "בקשה למתן תוקף פסק דין").

ד. נושאי הדיון

1. זהות חברי ועדת ההיגוי ומעמד התובעים והנתבעים
2. האם שלושת המבנים הם בגדר שותפות אחת
3. עד לאיזה שלב קיימת שותפות בין חברי הקבוצה
4. הצורך בבדיקת חובות לפני פירוק השותפות
5. בקשת הנתבעים לקבוע שיש תוקף להחלטות הדיירים על פיצול השותפות לשלוש
6. טענות בדבר חוסר תום לב בהתנהלות הנתבעים
7. טענות הנתבעים כנגד ההתנהלות התובעים
8. הוצאות משפט

ה. תוקף מינוי התובעים כחברי ועדת ההיגוי

בסעיף 1(ג) להסכם השיתוף עליו חתמו 60 חברי קבוצת הפרוייקט הוגדר תפקיד הוועדה: "ועדה אשר תמונה ע"י הרב מ', אשר תנחה ותפקח על הסכם זה ותשמש כועדת היגוי, ואשר כל הוראה שלה תחייב את הצדדים". סעיף זה בהסכם השיתוף מהווה את הבסיס המשפטי לסמכותה של חברי ועדת ההיגוי.

ביום כ"ג באדר א' תשע"ט (28.2.2019), התכנסה אספת רוכשים אשר החליטה על מינוי חברי ועדת ההיגוי הבאים, וביניהם שני התובעים (הפרוטוקול נמצא בעמ' 173 לכתב ההגנה). ביום ג' ניסן תשע"ט (8.4.2019) שלח התובע לעו"ד כ' בקשה שהרב יאשר בכתב את מינויים של חברי ועדת ההיגוי. יומיים לאחר מכן ענה עו"ד כ', שהרב לא יכול לחתום מחשש לתביעות אישיות או לתביעות מס, אומנם הרב אישר את בחירת האספה (עמ' 37 לתשובת התובעים ועמ' 140 קובץ "מועדים ועובדות"). בית הדין סבור כי אישור זה, גם אם ניתן בעל פה, מהווה אישור תקף ומחייב, שכן הוא משקף את רצונו הברור של הרב בפרוייקט אותו הוא הקים.

הנתבעים טענו שלא התקבל אישור בכתב של הרב על מינוי חברי הוועדה. אני דוחה טענה זו, ומקבל את טענת עו"ד כ', היועץ המשפטי של הפרוייקט, שאישר כי הרב אישר בעל פה את החלטת אספת החברים, וכי די באישור



בעל פה מהרב בכדי להעניק תוקף להחלטה, בפרט כאשר הסכם השיתוף אינו מחייב אישור בכתב. בנוסף, בית הדין רואה בשתיקת הנתבעים לאורך שנים, ואי העלאת התנגדות מצידם בזמן אמת, משום הודאה מכללא בתוקף המינוי. קביעה זו של בית הדין נסמכת על שני נימוקים עיקריים: פרשנות הסכם השיתוף באופן שאינו מחייב אישור בכתב, וטענת השתק כנגד הנתבעים, לאור שתיקתם במשך שנים.

הנתובעים מכהנים כחברי ועדת ההיגוי מאז הקמתה ועד היום ומעולם לא פרשו ממנה, וממילא הם ניהלו את הפרויקט יחד עם חברי וועדה נוספים. גם הנתבע עצמו הכיר בסמכות זו של הנתובעים, וכפי שניתן ללמוד מהודעתו מיום י"ב טבת תשפ"ד (24.12.2023). בהודעה זו (שנמצאת בעמ' 211 לכתב ההגנה), מודה הנתבע כי **הוצע** למנות את הנתבעים כחברים **נוספים** בוועד. מהודעה זו עולה בבירור כי הוא הכיר בשני הנתובעים כחברי ועדת ההיגוי המוסמכים למנות בורר, גם לאחר שנוצרו חילוקי דעות. בית הדין סבור כי הכרה מפורשת זו של הנתבע בסמכות הנתובעים מהווה הודאה משפטית מחייבת, אשר מחזקת את מעמדם של הנתובעים כחברי הוועדה, ומעידה על כך שהנתבעים עצמם פעלו מתוך הנחה זו לאורך זמן, עד אשר נוצר אינטרס נגדי שגרם להם לשנות את עמדתם.

וכך כתב הנתבע לנתובעים מיום י"ב טבת תשפ"ד (24.12.2023):

היתה הבנה שיש לכבד את העובדה שהפרויקט הינו מיוזמתו של הרב זצ"ל, אשר נתן את עינו וליבו (ואף את ממונו) בפרויקט, ובהסכם השיתוף אף **עוגן שהחלטות הקבוצה תתקבלנה על ידי הוועדה אשר תמונה על ידו, לרבות קביעת זהות הבורר בסכסוכים בקבוצה.**

... אך **הוצע** למנות את החברים הנתבע ונתבע 2 כחברים נוספים בוועד, בדרך כזו או אחרת.

...במקרה דנן עוררתי עוד כי עצם ההיזקקות להכרעת בורר אינה מוסכמת, **שכן באופן פורמלי הוועדה מוסמכת לקבל את ההחלטות בעצמה ולשם כך היא נבחרה.**

(ההודעה נמצאת בעמ' 211 לכתב ההגנה. **ההדגשות לא במקור**).

ניתן להסיק מהודעת הנתבע כי גם לאחר שמתגלעים חילוקי דעות בין הצדדים, הנתבע הכיר בתובעים כחברי וועדה שבסמכותם למנות בורר גם שאינו מוסכם. הודעה זו הינה סיכום מפגש שבה **הוצע** שגם שני הנתבעים יצטרפו לוועדת ההיגוי יחד עם שני התובעים. כלומר יש הסכמה מפורשת מצד הנתבע שיש לשני התובעים סמכות כוועדת היגוי, אלא שניתנת הצעה לצרף את שני הנתבעים. ההצעה לצירוף הנתבעים אינה מעידה על ביטול סמכותם של הנתובעים, אלא על ניסיון ליצור שיתוף פעולה רחב יותר.

ביום כ"ה אדר א' תשפ"ד (5.3.2024) שלח הנתבע תצהיר ובו הוא כתב (עמ' 82 קובץ "מועדים ועובדות"):



אנו הח"מ מצהירים בזאת כי לאחר פטירתו של המנוח הרב זצ"ל... מי שנושא כיום בעול הנהגת הקהילה הינו רב ב'... ובהתאם לכך אנו רואים בו כמי שעונה כיום בפועל להגדרת הרב המופיע בהסכמי השיתוף של הקבוצה.

חרף העובדה שהנתבע הכיר בעבר בסמכותם של התובעים כחברי ועדת ההיגוי, כפי שעולה מהודעתו מיום 24.12.2023, הוא מנסה כעת, באמצעות תצהירו מיום 5.3.2024, לערער על מעמדם זה. הצהרת הנתבעים לפיה רב ב' מחליף את הרב מ', חסרת תוקף. הסכם השיתוף קובע באופן ברור כי ועדת ההיגוי תמונה על ידי הרב מ'. עם פטירתו, הסמכות לשינוי הוועדה נתונה לרב הנוכחי, המוכר על ידי רוב תלמידיו. בית הדין קובע שהניסיון לשנות את הפרשנות של הסכם השיתוף אינו תקף, ומדגיש את חשיבות שמירה על ההסכמות המקוריות, במיוחד לאור העובדה שהפרויקט נמצא בשלביו הסופיים.

חשוב לציין כי הפרויקט מצוי כיום בשלבי הסופיים, כאשר: (א) מרבית חברי הקבוצה מתגוררים בדירותיהם; (ב) הסכם הפשרה עם חברת ל"ר מתקרב לסיומו; (ג) נותרו פעולות מוגדרות ומוגבלות בהיקפן לצורך השלמת עבודות הפיתוח וקבלת טופס 4. העובדה שהפרויקט נמצא בשלבי הסופיים מחזקת את הצורך בשמירה על יציבות וניהול תקין, ומצדיקה את ההתנגדות לשינויים משמעותיים בוועדת ההיגוי.

לסיכום: חברי ועדת ההיגוי שנבחרו באסיפת חברים ביום כ"ג אדר א' תשע"ט (28.2.2019) ואושרו על ידי הרב מ' היו ונשארו אך ורק שני התובעים. להם הסמכות להחליט בכל הנוגע לשלושת המבנים שבפרויקט.

1. תוקף מינוי הנתבעים כחברי ועדת ההיגוי

הנתבעים טענו כי הם נבחרו באסיפות חברים שונות לחברי ועדת היגוי. בכדי לבחון את טענתם יש להקדים ולבחון את תוקפן של האסיפות הרלוונטיות.

1. אסיפת חברים מיום ה' כסלו תשפ"ד (18.11.2023)

לעיל כתבתי שלא ניתן לפצל בין שלושת המבנים שבפרויקט, וזאת עד לסיום הפרויקט. לאור זאת אין כל אפשרות לתת תוקף הלכתי להחלטות האסיפה של בניין 1 מיום ה' כסלו תשפ"ד (18.11.2023), ויש לקבוע שהחלטות אסיפה אלו מנוגדות להלכה ומנוגדות להסכם השיתוף והן בטלות, ומשכך אין תוקף הלכתי וחוקי לחתימת הנאמנת על הוראות חדשות שניתנו מטעם הנתבעים. אציין כי בכל מקרה הנאמנת חזרה בה מחתימה זו.

יתר על כן, שלושת חברי ועדת ההיגוי התפטרו מתפקידם **יום לאחר** האסיפה הנזכרת (ראו הודעת ההתפטרות בעמ' 51 לקובץ "מועדים ועובדות"). משמעות הדבר היא, **שבעת כינוס אסיפת בניין 1, ועדת ההיגוי הייתה קיימת בהרכבה המלא, כאשר מורשה חתימה אחד היה פעיל בפרויקט.** לפיכך, מינוי חברי בניין 1 לוועדת ההיגוי ושינוי מורשה החתימה נעשו בחוסר סמכות.



בנוסף, ההחלטות של האסיפות בשלוש המבנים מיום ב' אדר א' תשפ"ד (11.2.2024) – ביטלו את האסיפה הקודמת מיום ה' כסלו תשפ"ד (18.11.2023). בסעיף 2 לפרוטוקול נכתב (עמ' 235 לכתב ההגנה):

יובהר כי אין באמור בכדי לבטל את מינוי הנציגות הפרטנית של קבוצת הרכישה של בניין 1 שנבחרה באסיפה כללית בתאריך 18.11.2023 למנינם (להלן: "הנציגות הפרטנית") והיא תשמש כוועדת ביקורת בכל הנוגע להתנהלות הכספית הנוגעת לבניין 1. (ההדגשות לא במקור).

כלומר כל שנתר מהפרוטוקול מיום ה' כסלו תשפ"ד (18.11.2023) הוא הקביעה כי הנתבעים נחשבים לנציגות פרטנית של בניין 1 שישמשו לוועד ביקורת לכל ענייני הכספים הנוגעים לבניין 1, הא ותו לא. כך שהחלטת האסיפה למנות את חברי וועדת ההיגוי הזמנית – ביטלה את ההחלטה מיום ה' כסלו תשפ"ד (18.11.2023) למינוי הנתבעים לוועדת ההיגוי ולמורשי חתימה, כך שגם אם היה להן תוקף כלשהו בעת שניתנו, הרי שהן בוטלו בהסכמה, וכעת אין כל תוקף להחלטות אלו. לאור האמור, אין תוקף להחלטות שהתקבלו אסיפת חברים מיום ה' כסלו תשפ"ד (18.11.2023).

2. אסיפות בשלוש המבנים מיום ב' אדר א' תשפ"ד (11.2.2024)

בעמ' 8 להחלטת אייר הרחבתי בעניין ההחלטות שהתקבלו באסיפות אלו. אזכיר בקצרה שהחלטת כי חברי ועדת ההיגוי יהיו שני התובעים ושני הנתבעים. אומנם הוסכם שלכל בניין יהיו מורשי חתימה משלו, וכן הוסכם על וועדת ביקורת לבניין 1.

ראשית אעיר כי הפרוטוקול פותח בתנאי של הרב מ' לאישור החלפת נציגות רק בכפוף להסכמה כללית:

בתאריך כ' שבט עדכן עו"ד כ' כי הוא קיבל שיחת טלפון מהמזכיר של הרב מ', ולדבריו הרב מסר: "במידה וכולם מסכימים על החלפת הנציגות אז הדבר מקובל גם עליו".

(הפרוט' של שלושת המבנים עם חתימות הדיירים נמצא בכתב הגנה עמ' 243-218).

כלומר פרוטוקולים אלו יצאו מנקודת הנחה שבכדי לאשר את החלפת ועדת ההיגוי יש צורך באישור הרב מ', וזאת בהתאם לאמור בסעיף 1(ג) להסכם השיתוף: "ועדה אשר תמונה ע"י כ"ק הרב מ', אשר תנחה ותפקח על הסכם זה ותשמש כוועדת ההיגוי, ואשר כל הוראה שלה תחייב את הצדדים".

למעשה, לא התקבלה הסכמה של כלל הדיירים ולפיכך לא התקבל אישור של הרב למינוי זה. הדרך החלופית שהוצעה על ידי הייעוץ המשפטי של הפרויקט (עו"ד כ') הייתה לקבל אישור בורר מוסכם על הפרוטוקולים. הצדדים פנו לבורר הקודם הרב י' שליט"א שיאשר את הפרוטוקולים. אומנם ביום י"א אייר תשפ"ד (19.5.2024) הודיעו נציגי בניין 1 לרב י' כי אינם כפופים להסכמים עם שאר הבניינים ומינו את הרב ת' כבורר. ביום י"ד אייר תשפ"ד (22.5.2024) הוציא הרב י' החלטה הקובעת כי שלושת הבניינים מהווים שותפות אחת וכי ועדת ההיגוי היא הסמכות הבלעדית לניהול ענייניהם המשותפים. כמו כן, לא ניתן למנות חברים חדשים לוועדת ההיגוי ללא



הסכמה גורפת בדבר שותפות הבניינים. החלטתו של הרב י' מדגישה את חשיבות השמירה על השותפות בין הבניינים.

המשמעות של הדברים היא, שלהחלטות פרוטוקולים אלו לא התקבלה אישור של הרב מ', וכן לא התקבלה החלטת בורר של הרב י' וזאת בעקבות התנגדות הנתבעים ומינוי בורר חלופי בצורה חד צדדית (כפי שארחיב בהמשך), ולפיכך יש לקבוע כי אין תוקף להחלטות שהתקבלו באסיפות בשלוש המבנים מיום ב' אדר א' תשפ"ד (11.2.2024). בהעדר אישור הרב או בורר מוסכם, אין למינוי הנתבעים תוקף.

3. מעמד ההסדר הזמני

בהסכם הזמני שנחתם ביום כ"ט באב תשפ"ד (2.9.2024), הוסכם על הקמת ועדת היגוי זמנית המורכבת מארבעה חברים - שניים מהתובעים ושניים מהנתבעים - שתהיה אמונה על ניהול שלושת המבנים (עמ' 51 לכתב התביעה). בהתאם לסעיף 4 בהסכם, כל צד רשאי להביא לסיומו בהודעה מוקדמת בת שלושה ימים. שבוע לאחר מכן ביום ו' אלול תשפ"ד (8.9.2024), התכנסה ועדת ההיגוי הזמנית, ובפרוטוקול נקבע כי חברי הוועדה הם האמורים לעיל, וכי ההחלטות יתקבלו בחתימת רוב חברי הוועדה (עמ' 58 לכתב התביעה).

למעשה, הסכם זה הופר. אציין את סעיף 8 להסכם שקובע כי "החלטות חברי הוועדה יהיו עבור 3 הבניינים בפרויקט, הצדדים לא יפעלו ולא יקבלו החלטות עבור בניין כלשהוא בנפרד", דבר העומד בסתירה לטענת הנתבעים (כפי שהובאה בעמ' 3 לפסק הדין תחת הכותרת: "עצמאות דיירי כל מגרש").

ביום י"ט אלול תשפ"ד (22.9.2024) שלח הנתבע: "מעדכן מהשטח כי השינויים הנדרשים על ידי הנאמן נתקלו בהתנגדות רחבה מצד חברי הקבוצה, ובכוונת כמה מהם לעתור לבית המשפט". במהלך חודש תשרי (אוקטובר 2024) הוציאו הנתבעים פרוטוקול אסיפה עם החלטה כי כל בניין עומד כיחידה עצמאית, ללא קשר לשאר הבניינים בפרויקט.

4. אסיפות חברים במהלך חודש תשרי (בין ה-8 באוקטובר ל-2 בנובמבר 2024)

ראו לקמן פרק י' (בקשת הנתבעים לאישור פרוטוקולים אלו) דיון רחב בעניין פרוטוקולים אלו.

זאת ועוד, ביום 25.2.2025 שלח הנתבע למזכירות בית הדין שהוא פורש מועדת ההיגוי, כך שבוודאי הנתבע כבר איננו חבר הוועדה ("אני מעצמי לא חיפשתי את התפקיד הזה, אף אחד לא משלם לי על זה וזה לא עניין אותי... לכן אני מבקש, עזבו אותי לנפשי, לא רוצה שום קשר ושום סמכות בבניינים 1 ו 2 לא כוועדת היגוי ולא כשותף, אני לא מייצג אותם לא בפני בית הדין ולא בשום מקום אחר"). יומיים לאחר מכן שלח הנתבע למזכירות בית הדין ולחברי הקבוצה: "מודה לכולכם על האמון שנתתם בי, אני מבחינתי סיימתי. עבדתי על הפרויקט הזה ועל התיק הזה מעל ומעבר, לא יכול יותר. רק אם וכאשר תתקבל החלטה שיפוטית שאני נושא בתפקיד ציבורי אמלא אותו בעז"ה בנאמנות".



לסיכום: אין תוקף להחלטות האסיפה מיום ה' כסלו תשפ"ד (18.11.2023) ומיום ב' אדר א' תשפ"ד (11.2.2024), ומשכך גם שאר ההחלטות שנעשו מתוקף החלטות אלו – בטלות. נמצא שהנתבעים אינם חברי וועדת ההיגוי שבתוקף.

5. התייחסות לטענות הנתבעים

דין	טענות הנתבעים	
דין טענה זו להידחות. למרות שהסכם השיתוף אינו מפרט את זהות מורשי החתימה, מהותו ותכליתו של הסכם השיתוף, כמו גם סמכותה של ועדת ההיגוי, מעידים על כפיפות מורשי החתימה להחלטות ועדת ההיגוי שהיא בעלת הסמכות לקבל החלטות כספיות בפרויקט. קבלת טענות הנתבעים תוביל לסיכול מטרות הסכם ותפגע בפעילות התקינה של ועדת ההיגוי	סמכות ועדת ההיגוי היא לפקח על ההוראות שהיא נותנת, אך אין בהסכם השיתוף התייחסות למורשי חתימה, ולכן ניתן לשנותם לפי החלטת רוב הקבוצה (סעיף 207 לכתב ההגנה).	1
אין בטענת הנתבעים בכדי לשנות את העובדה שהרב אישר בדיעבד את המינוי. גם אם נכונה טענתם, אין בכך כדי להצדיק מינוי וועדה חדשה באופן עצמאי וללא אישור ברור מוסכם.	הנתבעים מכחישים שוועדת ההיגוי מונתה על ידי הרב מ', לטענתם הוועדה מונתה באסיפת חברים. וגם אם התובעים צודקים, הרי שלאחר שרוב חברי הוועדה התפטרו, ניתן למנות וועדה חדשה ברוב קולות (סעיף 209 לכתב ההגנה).	2
סעיף 19 בהסכם השיתוף מונע אפוא פירוק השיתוף עד לרישום הפרויקט כבית משותף. רק לאחר הרישום ניתן יהיה לייחד זכויות לכל אחד מהצדדים. וודאי שלא ניתן לפרק את השותפות בשלב זה שבו הפרויקט לא הסתיים ולא מונה מבקר חיצוני לבדיקת החשבונות	הזכויות של הדיירים נכתבו במנהל ולפי סעיף 19 ניתן לדרוש את פירוק השותפות לאחר ייחוד הזכויות (סעיף 211 לכתב ההגנה).	3
הסמכות למינוי וועדה חדשה, נתונה לרב שרוב התלמידים קיבלוהו עליהם כממלא מקום אבותיו וכיורש את סמכויותיו של הרב זצ"ל.	הסמכות בהסכם השיתוף הייתה נתונה לרב מ' שכבר נפטר לבית עולמו, ולכן אין סמכות לבאים אחריו (דברי הנתבע לנאמן כפי שמובאים בעמ' 192 לכתב ההגנה).	4

אבקש להדגיש שתירה מהותית בדברי הנתבע, בין טענותיו בבית הדין ובין אלו שהציג בבית המשפט. **בבית המשפט** טען הנתבע באופן מפורש: "ביקשתי לאשר את פסק הבורר... ולפיה חברי ועדת ההיגוי הם: אנוכי,



התובע, תובע 2, ונתבע 2" (פרוט' דיון בית משפט עמ' 3 שורה 26-27). כלומר, הנתבע עצמו מאשר כי שני התובעים, הינם חברי ועדת ההיגוי. מאידך, **בבית הדין** כאן, כבר הנתבע בסמכותם של התובעים חברי ועדת ההיגוי (עיינו לדוגמה בסעיף 26 לכתב ההגנה: "לתובעים הנכבדים, אין כל סמכות לדבר בשם "ועדת ההיגוי" בעניין תביעתם נגד שאר חברי הקבוצה". ובסעיף 27: "מבוקש כי בית הדין הנכבד יכריע טרם כל המשך בהליך כי אין לתובעים כל זכות לייצג את כלל קבוצת הרכישה בעניין").

יתרה מזאת, **בבית המשפט** ביקש הנתבע לאשר את הפרוטוקול מיום ב' אדר א' תשפ"ד (11.2.2024), פרוטוקול אשר כאמור כולל את שני התובעים כחלק בלתי נפרד מועדת ההיגוי. ואילו **בבית הדין**, ביקש הנתבע מבית הדין שיינתן תוקף פסק-דין להחלטות פרוטוקול מיום ו' תשרי תשפ"ה (8.10.2024), שבה נקבע שהנתבע ושני חברים נוספים מבניין 1 ימונו למורשי חתימה ולנציגי ועדת היגוי.

בסיום סעיף זה אעיר כי בסעיף 135 לכתב ההגנה כתבו הנתבעים (ההדגשה לא במקור): "לאחר שהתקיימה האסיפה הנ"ל בבניין 1, ביקשו דיירי בניין 2 **ללכת בעקבותיהם**". הנתבעים התייחסו לאסיפת חברים של בניין 2 מיום י"ב כסלו תשפ"ד (25.11.2023). אני סבור כי בשום פנים לא ניתן לומר שדיירי בניין 2 ביקשו "**ללכת בעקבותיהם**", כיוון שדיירי בניין 2 (בנין 10) קיימו אסיפה שבה הוחלט על מינוי חברי ועדה בצורה מאוזנת: שני הנתבעים ושני התובעים, כאשר באסיפה של בניין 1 נבחרו רק הנתבעים לתפקיד ועד ההיגוי החדשה.

אעיר כי גם אילו הייתי מקבל את דברי הנתבעים, שרוב הדיירים מסכימים עם ההחלטות שלהן – לא היה לכך תוקף הלכתי, כי לאור האמור לעיל, החלטה שרירותית שבה חשבון הבנק של בניין 1 משמש רק את דיירי בניין 1 לבדם – יתכן ויש בה קיפוח לשאר הדיירים, ואין בסמכות הרוב לקבל החלטה שמקפחת ופוגעת בזכויות של המיעוט. וכך כתב הריב"ש (סימן תעז):

אמנם אין הקהל יכולין לעשות חק או תקנה שלא כדין כנגד שום יחיד מן הקהל, אא"כ הסכים הוא עמהם. לפי שאין הקהל יכולין להתנות לגזול אחרים. אבל אם הסכימו כל הקהל בתקנה או בחק ההוא, אז מועיל לכלם. ואם לא הסכימו כל הקהל - מועיל למסכימים ולבאים אחריהם, אבל לא לאותן שלא הסכימו.

זאת על פי דברי הרשב"א (חלק ה סימן קעח) שכתב:

והטענה שאמרת דיש לקהל לעשות חוקים ודינים בדבר זה, נראה לי שאין זה אלא גזל ואין יכולין להתנות על הגזלות... אבל אם היה אחד בעיר שלא רצה באותו תנאי - אינו בכלל תנאים, שלא כל כמינו של קהל לגזול את ממונו של זה ולקח אותו לעצמן.. אלא א"כ התנו כל הקהל תחילה על הדבר הזה וזה מדרך התנאים והוא שיסכים זה עמהם כמו שאמרת. וכן אנו נוהגים מקרוב מדין הסכמת כל הקהל שהתנו כולם בכך, ולא ערער שום אדם בדבר.



וכך כתב הרמ"א (שו"ת סימן עג): "דבר פשוט שאין כח לטובי העיר לתקן דבר כי אם על פי הדין והמשפט, ולא לילך בחזקה עם היחידים, ואין לרבים כח לגזול היחיד".

6. סיכום ומשמעות

חברי ועדת ההיגוי היו ונשארו אך ורק שני התובעים. להם הסמכות להחליט בכל הנוגע לשלושת המבנים שבפרויקט. הנתבעים אינם חברי ועדת ההיגוי, וממילא, הדיון בפסק הדין הזה עוסק בתביעות של חברי הקבוצה כנגד ועדת ההיגוי. קביעה זו מבוססת בין היתר על הבסיס המשפטי בהסכם השיתוף, אישור הרב, שתיקת הנתבעים לאורך שנים, והכרה מפורשת של הנתבע במסמכות התובעים.

חשוב לציין כי הפרויקט מצוי כיום בשלביו הסופיים, כאשר: (א) מרבית חברי הקבוצה מתגוררים בדירותיהם; (ב) הסכם הפשרה עם חברת ל"ר מתקרב לסיומו; (ג) נותרו פעולות מוגדרות ומוגבלות בהיקפן לצורך השלמת עבודות הפיתוח וקבלת טופס 4. העובדה שהפרויקט נמצא בשלביו הסופיים מחזקת את הצורך בשמירה על יציבות וניהול תקין, ומצדיקה את ההתנגדות לשינויים משמעותיים בוועדת ההיגוי.

בהתחשב בנסיבות אלו, אני סבור כי אין הצדקה בשלב זה לחייב קיום בחירות לצורך צירוף חברים נוספים לוועדת ההיגוי, אך כאמור ניתן לצרף חברי וועדה חדשים. למען הסר ספק, ולשם הבטחת המשך ניהול התקין והיעיל של הפרויקט, מובהר בזאת כי לא יתאפשר צירופם לוועדת ההיגוי של חברים חדשים אשר בכוונתם לפעול בניגוד להוראות הסכם השיתוף ולהנחיות שנקבעו בפסק דין זה. קביעה זו נועדה למנוע הכנסת שיקולים זרים או אינטרסים אישיים לניהול הפרויקט, העלולים לעכב את השלמתו ולפגוע באינטרסים הלגיטימיים של כלל חברי הקבוצה. קביעה זו נועדה להגן על האינטרס הקולקטיבי של חברי הקבוצה, ולמנוע שינויים שעלולים לעכב את השלמת הפרויקט.

למרות האמור, בית הדין ממליץ כי התובעים יצרפו לוועדת ההיגוי נציגים משני הבניינים האחרים בתפקיד משקיפים. המינוי יתבצע על פי שיקול דעתם הבלעדי של התובעים, אשר יהיו רשאים להפסיק את כהונת המשקיפים או להחליף אותם בכל עת לפי ראות עיניהם. מטרת ההמלצה היא, הגברת האמון של כלל הדיירים בהחלטות וועדת ההיגוי באמצעות יצירת שקיפות רבה יותר ומעורבות נרחבת של נציגי הבניינים השונים.

ז. האם שלושת המבנים הם בגדר שותפות אחת?

בהחלטת אייר הרחבתי בקביעה כי קיימת שותפות בין שלושת המבנים בפרויקט, שותפות אשר מטילה חובות הדדיות ומחייבת שיתוף פעולה. שיתוף הפעולה בא לידי ביטוי גם במקרים של סכסוך, שבהם יש צורך בהליך בוררות שיכריע בסכסוך הקבוצתי. בחינת הראיות מעלה כי התנהלות שישים הרוכשים מלמדת על יצירת "שותפות מכללא" אחת, למרות שדיירי כל מגרש/מבנה חתמו על הסכם נפרד.

קביעה זו מבוססת על הסכמים אחידים לשלושת המגרשים, התנהלות הצדדים לאורך שנים, והודאות מפורשות של הנתבעים עצמם. להלן הנימוקים לקביעתי כי דיירי שלושת המבנים הם קבוצה אחת, וממילא, קבוצה זאת



הסמיכה את ועדת ההיגוי לבחור בורר מוסכם לכלל חברי הקבוצה ולמחלוקות שיהיה מוסמך להכריע במחלוקות שביניהם.

ברצוני להוסיף נקודות נוספות מעבר לאמור בהחלטת אייר (בסעיף י שם שכותרתו: "הטענה שלכל בניין הסכם שיתוף נפרד ולכן החלטת הבורר אינה מחייבת את כלל הדיירים").

1. התאגדות חברי קבוצת הרכישה

רכישת הקרקע נעשתה במסגרת הסכם אחד משותף לכל 60 הדיירים, דבר המעיד על התאגדות ראשונית של כל חברי הקבוצה למטרה משותפת – רכישת מגרשים לבנייה. עצם ההצטרפות לקבוצת רכישה מלמדת על רצון משותף לרכוש קרקע במחיר מוזל באמצעות כוח קנייה קבוצתי, וכן לחלוק בסיכונים ובהוצאות הכרוכים בבניית דירה.

אומנם הנתבעים טענו כי לאחר רכישת הקרקע, כל דיירי כל מגרש התנהלו בצורה נפרדת, עם הסכמי שיתוף נפרדים, חשבונות בנק נפרדים וניהול עצמאי.

אף אם הייתי מקבל את טענת הנתבעים בדבר היעדר הסכם מאגד, הרי שיש לקבוע שהמציאות בשטח מעידה על קיומה של שותפות הנובעת מהתנהלות הצדדים לאורך זמן. בחינת הראיות מעלה כי התנהלות הצדדים עולה כדי יצירת "שותפות מכללא" – שותפות שנוצרה מתוך התנהגות הצדדים והנסיבות. שותפות מסוג זה מחייבת את הצדדים בדיוק כפי שהייתה מחייבת אותם שותפות שהוגדרה במפורש בהסכם.

טענת הנתבעים שקיומם של הסכמי שיתוף והלוואה נפרדים לכל מגרש מלמדת שמדובר בשלוש שותפויות, אינה משנה את התמונה הכוללת העולה מהראיות, המצביעה באופן מובהק על שותפות מחייבת (כפי שיפורט בפסקאות הבאות). גם פתיחת חשבונות בנק נפרדים לכל בניין, נועדה לצורך ניהול כספים נוח ויעיל, וכן נועדה לאפשר את התקדמות הבנייה בכל בניין בצורה עצמאית (הסבר עו"ד כי שנמצא בעמ' 73 לקובץ "מועדים ועובדות"), ואין בכך כדי לסתור את השותפות בפועל בניהול, במימון ובהחלטות. התובע הסביר את הצורך בפתיחת שלושה חשבונות בנק נפרדים כך: "כשבאנו לעשות את חשבונות הנאמנות – הבנקים אמרו שאם אתם רוצים 60 דיירים [בחשבון אחד. י.ר.] זה יקח לפחות חצי שנה כדי לפתוח חשבונות – ולכן החליטו לפתוח שלושה חשבונות זה הרבה יותר קל" (פרוט' דיון 3 עמ' 7 שורה 29 ואילך). הסבר זה מתקבל על הדעת, והנתבעים לא הציגו כל ראיה לסתור אותו.

כך גם האפשרות שנתנו חברי ועדת ההיגוי להתחלת בנייה של כל בניין בנפרד, אין בה בכדי לשלול שותפות. ייתכן שהכוונה הייתה לאפשר גמישות, ולהגביר מוטיבציה לכל בניין להשלים את חלקו במימון, אך כל זה נעשה במסגרת פרויקט משותף.



2. "פרויקט ז'"

שלושת המבנים נקשרים יחדיו תחת שם משותף – "פרויקט ז'", המייצג אותם כפרויקט מאוחד. שם זה, "פרויקט ז'", מתייחס לשלושת המבנים כקבוצה אחת ומעיד על תפיסה משותפת של הפרויקט כיחידה אורגנית. מלכתחילה, הפרויקט הוצג כמיזם אחיד המיועד בעיקר לתלמידי הרב מ', עובדה המעידה על קשר הדוק וייעוד משותף שאפיינו אותו מראשיתו. חיזוק נוסף לכך ניתן למצוא בעדכונים ששלח הנתבע לחברי הקבוצה, בהם פנה לכלל חברי הקבוצה תחת הכותרת "קבוצת הרכישה ז'" (עדכון מיום כ"א סיון תשפ"ד, 27.6.2024, ועדכון מיום כ"ד תמוז תשפ"ד, 30.7.2024, עמ' 118 לקובץ "מועדים ועבודות"). פניות אלו מדגישות את הגישה הכוללת של הנתבע עצמו לפרויקט כאל יחידה אחת. עוד אציין את הודעתו של הנתבע לתובעים מיום י"ב טבת תשפ"ד (24.12.2023):

היתה הבנה שיש לכבד את העובדה שהפרויקט הינו מיוזמתו של הרב מ' זצ"ל, אשר נתן את עינו וליבו (ואף את ממונו) בפרויקט, ובהסכם השיתוף אף עוגן שהחלטות הקבוצה תתקבלנה על ידי הוועדה אשר תמונה על ידו, לרבות קביעת זהות הבורר בסכסוכים בקבוצה. יחד עם זאת הובן הרצון של הרוכשים שהחלטות משמעותיות תתקבלנה בשיטה דמוקרטית. ...משכך הייתה הבנה כי צריך למצוא את הנוסחה המאזנת בין שני העקרונות הנזכרים (זכויות הרב בקבלת החלטות, וקבלת החלטות על פי שיטה דמוקרטית).

(ההודעה נמצאת בעמ' 211 לכתב ההגנה. ההדגשות לא במקור).

כלומר גם הנתבע מודה שמדובר בפרויקט מיוזמתו של הרב זצ"ל, כאשר עוגן שהחלטות הקבוצה תתקבלנה על ידי הוועדה אשר תמונה על ידו ועל ידי חברי הקבוצה. גם בדיון הראשון הצהיר הנתבע ש"הרב והרבנית היו מעורבים מאוד" (פרוט' עמ' 7 שורה 10). יתרה מכך, מעורבותו של הרב כגורם מאחד ומכוון מלמדת על כוונה מראש ליצור פרויקט בעל אופי משותף, ולא על שלוש יחידות נפרדות לחלוטין.

3. הקמת ועדת היגוי אחת לשלושת המבנים

בחלק הראשון של פסק הדין (עמ' 35) הרחבתי כי כוונת חברי הקבוצה בעת הקמת ועדת ההיגוי בפרויקט הייתה ליצור גוף ניהולי משותף אחד לשלושת המבנים. קיומה של ועדת היגוי משותפת מעיד על כך שיש לפרש את הסכמי השיתוף ככאלה היוצרים שותפות אחת בין כל דיירי שלושת המגרשים, וכפי שעולה מסעיף 2 לפרוטוקול אסיפת הרוכשים הראשונה מיום כ"ג באדר א' תשע"ט (28.2.2019) ומהחלטת אסיפות החברים מיום ב' אדר א' תשפ"ד (11.2.2024).

רוצה לומר, בהחלטות אלו נקבע כי ייבחרו חמישה חברי ועדת ההיגוי מתוך הקבוצה. אילו היה מדובר בשלוש שותפויות נפרדות, היה מצופה שכל קבוצת דיירים תבחר וועדת היגוי נפרדת הכוללת חמישה חברים, מתוך דיירי כל קבוצה בנפרד. אולם, בפועל, נבחרה וועדת היגוי אחת בת חמישה חברים, לכל דיירי שלושת המבנים.



התנהלות זו מלמדת שכל חברי הקבוצה הבינו ופעלו כאילו הם שותפות אחת, ולכן הם בחרו וועדת היגוי אחת. לאור זאת, ניתן לומר שחתימת שישים חברי הקבוצה על הסכמי השיתוף נעשתה מלכתחילה מתוך כוונה להקים שותפות אחת. לחילופין ניתן לומר, שבהקמת וועדת ההיגוי החליטו כל הדיירים להקים שותפות אחת, ומאז כרתו הסכם שותפות על פי תנאי ההסכמים החתומים (יתכן שמעשה הקניין היה למשל אחד התשלומים שהדיירים שילמו לאחר בחירת וועדת ההיגוי).

4. הסכמי שיתוף אחידים לשלושת המבנים

כלל הקונים חתמו על הסכם שיתוף אחיד שמסמך את וועדת ההיגוי לקבל החלטות משותפות בשלושת המבנים. בסעיף 2 להסכם השיתוף נקבע כי הסכם זה יחול גם על חליפיהם וכל מי שיבוא במקומם. עוד אציין שגם הקונים שרכשו דירה מיד שנייה חתמו על הסמכת וועדת ההיגוי. הנתבע רכש את דירתו ביד 2 וגם הוא חתם כי "מילוי ומשלוח טופס זה מהווה הסכמה והסמכה של ועד הקבוצה ועדת ההיגוי לכל דבר ועניין כיתר חברי הקבוצה, ומחייבת את הפונים לפעול על פי הנחיות ועד הקבוצה ועדת ההיגוי" (ניתן לראות את הטופס בעמ' 189 לכתב ההגנה). הסכמי שיתוף אחידים, המסמיכים את וועדת ההיגוי לקבל החלטות משותפות, כאשר בפועל מדובר על וועדת היגוי אחת לכל המבנים, מעידים על הסכמה לניהול משותף ועל קבלת החלטות מחייבות לכל שלושת המבנים.

5. ניהול משותף לשלושת המבנים

בהחלטת אייר הבאתי מספר דוגמאות לכך שההתנהלות היתה כשל קבוצה ושותפות אחת:

בסעיף 2 הראיתי שניהול שלושת המבנים שב"פרויקט ז"י היה על ידי ועדת היגוי אחת. ברור כי כל פעולה או החלטה המתקבלת באחד המבנים משפיעה באופן ישיר או עקיף על המבנים האחרים, ועל כן, קבלת החלטות צריכה להתבצע מתוך התחשבות באינטרסים של כלל המבנים, ולא רק של מבנה ספציפי.

בסעיף 3 ציינתי ששני הצדדים חתמו על הסכם הסדר הזמני שבו נקבע כי "החלטות חברי הוועדה יהיו **עבור שלושת הבניינים בפרויקט**. הצדדים לא יפעלו ולא יקבלו החלטות עבור בניין כלשהו בנפרד". הסכמה מפורשת זו, שנחתמה על ידי הצדדים, מהווה ראייה חזקה לקיומה של שותפות אחת לכל דיירי המגרשים.

בסעיף 4 ציינתי שהנתבעים עצמם הגישו בקשה לבית הדין ארץ חמדה בשם כלל חברי הקבוצה משלושת המגרשים, דבר המעיד על הכרה בשותפות. ב"כ הנתבעים שנכח בכל שלושת הדיונים כתב בקשה לצרף את כל שישים חברי הקבוצה הגרים בשלושת המבנים. בנספח א' פורטו שמותם של 60 חברי הקבוצה, כולל ת.ז, כתובת הדוא"ל ומספר הנייד שלהם.

בסעיף 5 ציינתי שפניותיו התכופות של הנתבע לכלל שישים חברי הקבוצה (מכל שלושת הבניינים) ועדכוניו השוטפים מעידים על כך.



בסעיף 6 ציינתי שהנתבע ביקש מכלל חברי הקבוצה לצרף חבר נוסף לועדת ההיגוי. בקשה זו מדגישה את הבנתו של הנתבע שועדת ההיגוי מנהלת את שלושת המגרשים כשותפות אחת, ושיש צורך בהסכמתם למינוי חבר נוסף. בסעיף 7 הבאתי ציטוט של הצדדים מהסכמת הצדדים כפי שנרשמה בפרוטוקול בית המשפט, שמהווה הודאה נוספת של הנתבעים בשותפות בין שלושת הבניינים.

לאור כל האמור יש לקבוע כי קיימת שותפות בין שלושת המבנים בפרויקט "ז", שותפות אשר מטילה עליהם חובות הדדיות הדדיים ומחייבת שיתוף פעולה.

ח. עד לאיזה שלב קיימת שותפות בין חברי הקבוצה

כאמור, ההתנהלות של דיירי שלושת המבנים היא התנהלות של שותפות אחת, החל מהקמת ועדת ההיגוי, השגת אישורי בנייה, הסכמים עם קבלן הבנייה, קבלן הפיתוח, שצ"פ (שטח ציבורי פתוח), חברת המימון ופעולות רבות נוספות. בכל ההתנהלות הללו יש קשר ברור ומשותף בין שלושת המבנים, ולכן חלים עליהם דיני שותפים. השאלה העומדת לדיון היא עד לאיזה שלב קיימת שותפות בין חברי הקבוצה?

ההסכם בין הצדדים מגדיר את התנאים לסיום השותפות. סעיף 19 להסכם השיתוף קובע:

כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת, בהתחייבות בלתי חוזרת, שלא לדרוש את הפסקת יחסי השיתוף שלפי הסכם זה, וזאת עד לרישום הפרויקט כבית משותף, וייחוד זכויותיהם של כל אחד מהצדדים בו בלשכת רישום המקרקעין.

סעיף 19 בהסכם השיתוף מונע אפוא פירוק השיתוף עד לרישום הפרויקט כבית משותף. רק לאחר הרישום ניתן יהיה לייחד זכויות לכל אחד מהצדדים.

הסכמה זו מחייבת את הצדדים שלא לפרק את השותפות עד למועד שנקבע. פסק השולחן ערוך (ח"מ קעו, טו):

השותפין שהתנו ביניהם שיעמדו בשותפות זמן קצוב, כל אחד מהם מעכב על חברו, ואינו יכול לחלוק עד שיגיע הזמן או עד שיכלה ממון השותפות; ואין אחד מהם יכול ליטול מהקרן ולא מהשכר, עד סוף הזמן.

כלומר, כלל השותפים התחייבו בהסכם השיתוף שלא לדרוש את הפסקת השותפות עד לרישום בבית משותף. רישום זה טרם נעשה, ולכן כל אחד מהשותפים רשאי לעכב את פירוק השותפות עד למועד זה. רישום שכזה ייתכן רק לאחר סיום כלל הפרויקט ובחינת כלל החובות של כל הפרויקט שכולל את שלושת המבנים, על ידי שמאי, כולל תשלומי איזון, כפי שאסביר בהמשך.

הרמ"א (שם סעיף כג) פסק על פי דברי הרא"ש (כלל פט סימן טו): "שותפין הרבה יחד – אין אחד יכול להסתלק רק מדעת כולו". פסיקה זו מחזקת את העיקרון ששותפות מרובת משתתפים מחייבת הסכמה כללית לפירוק.



לסיכום: הסכם השיתוף תקף עד לסיום הפרויקט ולרישום הבניינים כבתים משותפים.

ט. הצורך בבדיקת חובות לפני פירוק השותפות

חלוקת השותפות בשלב זה, כאשר טרם הוסדרו כל החובות והזכויות של כל אחד ואחד מחברי הקבוצה, עלולה ליצור כאוס משפטי, להוביל למאבקים כספיים ממושכים ולהקשות על הבאת שלבי הפרויקט האחרונים לידי גמר. חלוקה מוקדמת עלולה להקשות על השלמת שטחים ציבוריים, להוביל למחלוקות על עלויות פיתוח, ולסבך את רישום הבית המשותף. על כן, יש למנוע חלוקה מוקדמת זו, כדי להבטיח ניהול תקין ושמירה על זכויות של כלל חברי הקבוצה.

כדי לאפשר פירוק יעיל של השותפות, תוך הבטחת מילוי חובות כלל חברי הקבוצה ומניעת סכסוכים עתידיים, יש למנות מבקר חיצוני מוסמך. תפקידו יהיה לבצע בדיקה מעמיקה של כל הרישומים והתנועות הכספיות בפרויקט, כדי לזהות את קיומם ושיעורם של חובות כספיים של חברי הקבוצה. רק לאחר השלמת הביקורת, ניתן יהיה לחלק את הנכסים והחובות בין השותפים באופן הוגן ושקוף, תוך מניעת טענות עתידיות על חוסר צדק או שוויון.

סעיף 7 להסכם השיתוף קובע ששמאי יבחן את החלק של כל דייר בעסקה (דירה, חנייה וכו') ויעדכן בהתאם את עלות הבנייה לכל דייר לפי שטח הדירה שלו, כך שהחוב הסופי לכל אחד מהצדדים יהיה בהתאם לחלקו. עוד נקבע בסעיף 7 שההוצאות הבאות יחולקו במשותף בין כלל הדיירים: הוצאות פיתוח, אדריכל, רואה חשבון ויתר הוצאות היועצים, וכן אגרת פתיחת תיק תשלום מכל יחידה בשווה ללא קשר לגודל הדירה. סעיף 9 קובע שועדת ההיגוי צריכה לאשר שכל אחד מהצדדים סיים לשלם את כל התשלומים וזאת על פי הדוח הסופי (אישור זה טרם התקבל). סעיפים אלה מדגישים את הצורך בחישוב סופי של החובות והזכויות לפני פירוק השותפות.

כאמור, ביום כ"ג אדר א' תשפ"ד (3.3.2024) שלח הנתבע לנאמנת, ש"הסכם השיתוף איננו משותף לשלושת הבניינים". בעקבות הודעה זו שלחה הנאמנת באותו יום כי הנאמנת הינו גוף ניטרלי ולא יוכל לקחת אחריות או צד בנושא, ולכן "ככל ולא יומצא לנו פסק דין בורר בהקדם, נאלץ לפנות לבית המשפט בבקשה למתן הוראות". הנאמנת מסיימת: "אני מניחה שהדבר יגרום לעיכובים רבים".

הודעה זו של הנתבע מחזירה למעשה את המחלוקת בדבר השאלה האם ניתן לחלק את המגרשים, וכאמור לעיל ההלכה מאוד ברורה בעניין זה: לא ניתן לבצע חלוקה של השותפות ללא בחינת החובות וחלוקתם בין כלל שישים חברי הקבוצה. ולכן יש לדחות את בקשת הנתבע מבקש שלבניין בו הוא גר יהיו מורשי חתימה נפרדים שיוכלו להעביר כספים מבלי לקבל הנחיות מועדת ההיגוי.

עיינו עוד בדברי השולחן ערוך (חושן משפט סימן קעו סעיף כ) שכתב: "היה עליהם חוב לאחד, אם פירשו שאינם אחראים זה לזה, חולקים, וכשיגיע זמן החוב לפרוע יתן כל אחד חלקו. ואם לאו – כל אחד מהם מעכב לחלוק".



הפתחי חושן (שותפים פרק ג הערה נו) כתב, שגם במציאות בה כל החוב רשום רק על שמו של שותף אחד, מכיוון שלמעשה שניהם שותפים ושניהם אחראים על פריעת כל החובות – יכול השותף שהחובות רשומים על שמו לעכב את פירוק השותפות עד לאחר סיום תשלום כל החובות.

לאור האמור לעיל, לא ניתן לקבל את דברי הנתבע שיש להפריד את החובות של דיירי הבניין בו הוא מתגורר משאר החובות של הפרויקט, בטרם הסתיים הפרויקט ובטרם נבחן איזון החובות בין כלל חברי הקבוצה.

לאור האמור, כל שישים הדיירים הם חלק משותפות אחת, ולכן הסכם השותפות חל עליהם כשותפות אחת. ממילא, לא ניתן להפריד בין החובות של דיירי שלושת הבניינים עד לסיום הפרויקט ובחינה כספית של שמאי, שיבחן את החשבונות, הדיווחים והמסמכים הכספיים הרלוונטיים, ויקבע האם קיימים חובות או יתרות זכות כלשהן לחברי הקבוצה.

י. בקשת הנתבעים לקבוע שיש תוקף להחלטות הדיירים על פיצול השותפות לשלוש

1. בקשת הנתבעים

הנתבעים הגישו לבית הדין ארץ חמדה גזית "בקשה למתן תוקף פסק-דין להחלטות חברי הקבוצה". בבקשתם, ציינו הנתבעים שהם מייצגים את כלל חברי הקבוצה משלושת המגרשים. הנתבעים ביקשו מבית הדין להעניק תוקף של פסק דין להחלטות שהתקבלו באסיפות של שלושת הבניינים. הם ביססו את בקשתם על סמך סעיף 13 להסדר הזמני, ועל סמך סעיף 15 להסכם השיתוף.

הרקע לניסוח ההחלטות הנ"ל: במהלך חודש תשרי (בין ה-8 באוקטובר ל-2 בנובמבר 2024), נערכו אסיפות בשלושת המבנים. באסיפות אלה נבחרו 7 חברים חדשים לועדת ההיגוי, מטעם הנתבעים. הנתבעים הגישו לבית הדין בקשה רשמית על מנת לקבל תוקף של פסק דין להחלטות אלו.

באסיפה שנערכה בבניין 1, מונתה נציגות חדשה שכללה שלושה חברים, אשר הוסמכו גם כמורשי חתימה בחשבון הבנק של הבניין. כמו כן, הוחלט באסיפה זו על ניתוק המגרש מבניינים אחרים, כך שחשבון הבנק יהיה שייך רק לבניין זה. בנוסף, בוטלו יחסי השיתוף בין המגרשים. גם בבניין 3 מונתה נציגות חדשה, בת שני חברים, אשר הוסמכו אף הם כמורשי חתימה. בבניין 2 מונתה נציגות חדשה בת שני חברים, שאף הם הוסמכו כמורשי חתימה. בדומה לבניין 1, גם בבניין 2 הוחלט על ניתוק המגרש מבניינים אחרים, הוגדר חשבון הבנק כשייך רק לבניין זה ובוטלו יחסי השיתוף בין המגרשים.

הנתבעים ביקשו מבית הדין ארץ חמדה גזית לאשר את ההחלטות שהתקבלו באסיפות השונות, ולהעניק להן תוקף מחייב של פסק דין.



2. הבקשה למחיקת התביעה מחמת שיהוי של בית הדין

ביום א' טבת תשפ"ה (1.1.2025) שלח הנתבע הודעה למזכירות בית הדין, שעו"ד א' ישלח את המועדים לקיום הדיון השני בתיק. עוד כתב הנתבע: "בטרם שהוגשה התביעה הנוכחית התארגנה הקבוצה להגשת בקשה אחרת שהוגשה לבית הדין ביום 24.12.2 ע"י ב"כ הקבוצה עו"ד א', מבוקש מכבוד בית הדין לקדם את הטיפול בתיק הנ"ל, (כמובן שהאגרה תשולם, אודה לקבלת חישוב האגרה הנדרשת)".

הדיון השני בתיק התקיים ביום י"ט טבת ה'תשפ"ה (19 בינואר 2025). במהלך דיון זה, הוקדש רוב הזמן לשמיעת דברי הנתבע. גם חלק נכבד מהדיון השלישי הוקדש לשמיעת דברי הנתבע.

ביום כ"ה שבט תשפ"ה (23 בפברואר 2025), שלח הנתבע מכתב נוסף למזכירות בית הדין, בו כתב: "בחלוף למעלה מ-80 יום מהגשת הבקשה וללא התייחסות, אבקש למחוק את ההליך ולהחזיר את דמי פתיחת התיק בסך 200 ש"ח".

בית הדין דחה את בקשת הנתבע למחיקת ההליך, ונימק זאת כך: "בקשת [שם הנתבע] למחיקת ההליך מחמת חלוף הזמן מאז הגשת הבקשה – נדחית. זאת, לאחר קיום שלושה דיונים מקיפים ובחינה יסודית של מאות עמודי טענות שהוגשו על ידי הצדדים. בשים לב להיקף ההליך ומורכבותו, אין מקום לטענה בדבר השתהות בלתי סבירה בטיפול בבקשה".

ביום י"א אדר תשפ"ה (11 במרץ 2025), שלח הנתבע הודעת דוא"ל לכלל חברי הקבוצה, בה כתב: "העתירה הוגשה לבית הדין ביום 2 בדצמבר 2024 על ידי עו"ד א' ונמסרה לכולכם בדוא"ל, אלא שבית הדין, מסיבות שלא נמסרו לנו, לא קידם את הטיפול בתיק זה".

בית הדין מציין שהדברים הללו אינם נכונים בלשון המעטה. הבקשה שהגישו הנתבעים הייתה לאישור הפרוטוקולים מחודש תשרי תשפ"ה. בית הדין בחן את בקשת הנתבעים במלואה, וזאת כחלק מביור מקיף של התיק. בכדי להבין את עניינם של פרוטוקולים אלו, היה צורך להבין את כל השתלשלות האירועים, דבר שנעשה במהלך שלושה דיונים מפורטים, תוך קריאה של מאות עמודים שהוגשו על ידי הצדדים, בהם הובאו השלמות לטענות.

למעשה, הבקשה שהגישו הנתבעים היא לאשר את מינויים כתברי ועדת ההיגוי, תוך טענה לייצוג כלל חברי הקבוצה משלושת המגרשים. גם התובעים הגישו בקשה דומה (אך הפוכה), לאשר את מינויים שלהם עצמם לוועדת ההיגוי, ולא את מינויים של הנתבעים, דבר המעיד על מחלוקת יסודית בקרב חברי הקבוצה. סוגיה זו נמצאת בליבת פסק דין זה, והוכרעה בצורה ברורה: יש לדחות את בקשת הנתבעים.

אציין שני סעיפים מתוך ההחלטות אותן מבקשים הנתבעים לאשר.



בסעיף 3 להחלטת הדיירים נקבע (עמ' 9 לבקשה):

כספי הנאמנות... בח-ן... שייכים בבלעדיות לבעלי הזכויות במגרש דנן, ואין לבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים זכות כלשהי בכספים אלו. (הדגשות לא במקור).

ובסעיף 4:

שיתוף הפעולה עם המגרשים הסמוכים... הינו באופן טקטי בלבד לצרכי קידום הפרויקט. אין ולא היה לבעלי הזכויות במגרש דנן כל התקשרות חוזית עם בעלי הזכויות במגרשים הסמוכים.

קיימת סתירה פנימית בטענות הנתבעים. מחד, הם טוענים לייצג את כלל חברי הקבוצה, אך מאידך, הם פועלים באופן אקטיבי לניתוק המגרשים ולביטול יחסי השיתוף, כפי שבא לידי ביטוי בהחלטות אלו. פעולה זו, מטבעה, פוגעת באינטרסים של חלק מחברי הקבוצה ומערערת את טענת הייצוג הכולל שלהם.

בסעיף הבא נבחן את ההשלכות המורכבות והנרחבות הנובעות מבקשת הנתבעים לאשר את הפרוטוקולים ולהחיל הפרדה בין הבניינים.

לסיכום, על בסיס כל הנימוקים הללו, מצאתי לנכון לדחות את בקשת הנתבעים למתן תוקף של פסק דין להחלטות חברי הקבוצה.

3. היתרה בחשבון הבנק של בניין 1

אחת המחלוקות המרכזיות נוגעת ליתרה בחשבון הבנק של בניין 1. הנתבע המתגורר בבניין זה טוען כי אין לממן מיתרה זו את ההוצאות של כלל הפרויקט ואשר שולמו מחשבונות של המבנים האחרים. זאת, על בסיס טענתו שכל מבנה הוא שותפות נפרדת.

במהלך הדיונים עלתה סוגיה זו והנתבע ציין שבחשבונות הבנק של חלק מהמבנים מצויים כ-3.5 מיליון ש"ח (פרוט' 2, עמ' 15 שורה 5 ואילך). בדיון השלישי אמר הנתבע (פרוט' דיון 3 עמ' 10 שורה 20 ואילך):

הנתבע: ...יש לנו בבניין 1.9 מיליון. אני יודע כמה אני צריך לשלם לקבלן ולפיתוח. ל"ר 400 אלף לבניין שלי לבד. לפיתוח יחד עם כולם זה 700 אלף בערך 230 לכל בניין הגענו ל-630 אלף. יש עוד אגרות עירייה וזה סכומים קטנים. אנחנו רואים שיש יתרה אדירה בחשבון הבנק ולכן הרשינו לעצמינו את הסיכון.

משמעות הדברים, על פי הנתבעים, היא שבחשבון הבנק של בניין 1 קיים סכום משמעותי (כ-1,270,000 ש"ח) מעבר להוצאות הנדרשות לבניין זה, בעוד ששני הבניינים האחרים מחזיקים בסכומים נמוכים בהרבה (כ-



800,000 ש"ח לבניין, בהתבסס על דברי הצדדים). בקשת הנתבעים למעשה מבקשת להותיר את הכספים הללו בידי בניין 1 בלבד.

ביום כ"ז שבט תשפ"ה (25.2.2025) כתב הנתבע בהודעתו למזכירות בית הדין:

לפני כשנה התקבלו החלטות בנוגע לחן-הבנק של בניין 1 ביוזמת בעלי הזכויות במגרש. ההחלטה הזו העסיקה אותי ונגעה אלי מאחר ויש לי חלק בכספים שמה... במגרש אצלנו הכל טוב, ולכן אני מבקש להותיר המצב כמו שהוא.

בבניין 1 "הכל טוב" כלשונו של הנתבע, כלומר, יש בו יתרה גדולה.

בית הדין סבור כי החלטה חד-צדדית של נציגות בניין 1 לפצל את השותפות של כלל הדיירים, כך שהתוצאה תהיה שבניין אחד שילם עבור ההוצאות של כלל הדיירים ולא יקבל החזר מחלק מהם – אינה מתקבלת על הדעת. החלטת של דיירי מגרש מסוים אינה יכולה לפרק את השותפות של כלל הדיירים ללא הסכמת כל הצדדים הנוגעים בדבר. קבלת בקשת הנתבעים עלולה לפגוע בזכויותיהם של בעלי הדירות בשני הבניינים האחרים, ולגרום להם נזק כספי משמעותי.

ביום י"א באדר תשפ"ה (11.3.2025), שלח הנתבע הודעה למזכירות בית הדין, ובה צירף הצעת מחיר עדכנית שהתקבלה מהחברה האחראית על הפיתוח, ביחס להשלמת עבודות הפיתוח בשלושת הבניינים הרלוונטיים. ההצעה פירטה את העלויות הבאות (בתוספת מע"מ): בניין 2 : 1,374,044 ש"ח ; בניין 3 : 666,125 ש"ח ; בניין 1 : 478,352 ש"ח.

הנתבע ציין בהודעתו כי הפער הניכר בעלות הפיתוח של בניין 1 (בניין 1) ביחס למגרשים האחרים, "מחדד מאוד את האינטרס של בניין 1 להתנהל עצמאית". הצגת טיעון זה מצד הנתבע מעידה על כוונה אפשרית לבקש הפרדה או אוטונומיה בניהול הפיתוח של בניין 1, דבר שעלול להשפיע על יתר חברי הקבוצה.

התובע הגיב להודעת הנתבע וטען כי היא מעידה על "חוסר הבנה ובקיאיות העלולים להביא לפגיעה בקבוצה ועיכובים נוספים בסיום הפרויקט לאחר פסק הדין". התובע הסביר כי החברה התחייבה לסיים את כל עבודות הפיתוח בתמורה קבועה של 94,900 ש"ח לכל יחידה, וכי הצעות המחיר של הקבלן הן עניין שבין הקבלן לחברה, ואינן צריכות להשפיע על ההסכמות בין חברי הקבוצה. טענה זו של התובע מנסה להגן על ההסכמות הקיימות ולמנוע שינויים בחלוקת העלויות, תוך הדגשת ההתחייבות החוזית הקיימת.

עוד טען התובע כי הפערים בעלויות הפיתוח, כפי שעולים מהצעת המחיר של קבלן הפיתוח, מלמדים שחברי הבניינים האחרים "מימנו בפועל קידום הפיתוח של בניין 1". טיעון זה מעלה טענה של סבסוד צולב, שעלולה להוביל לדרישה להחזר כספי או לפיצויים מצד חברי הבניינים האחרים. התובע הדגיש כי העירייה לא תנפיק



טופס 4 לאף אחד מהבניינים, כל עוד לא הושלמו עבודות הפיתוח **בכל שלושת המגרשים**. הדגשה זו של התובע מדגימה את התלות ההדדית בין הבניינים, ואת הסכנה שבעיכובים בפיתוח של בניין אחד על יתר הבניינים, במיוחד בהקשר של קבלת טופס 4. (תגובת התובעים בקובץ ששמו: "תגובת התובעים 12.3.2025").

לאור האמור, וודאי שלא ניתן להצדיק חלוקה בלתי שוויונית של הכספים ללא בדיקה מעמיקה. לקיחת כספים ללא אישור ובחינה יש בה משום **איסור גזל של הקבוצה**. גניבה מציבור חמורה יותר מאשר גניבה מאדם יחיד (עיינו בדברי התשב"ץ חלק ד טור ב סימן לג).

לאור האמור לעיל, בית הדין קובע שכל הדיירים הם חלק משותפות אחת, ולכן בית הדין דוחה את בקשת הנתבעים להחרגת חשבון הבנק של בניין 1 מהשותפות של כל הדיירים בפרויקט.

יא. טענות בדבר חוסר תום לב בהתנהלות הנתבעים

ניתוח דברי הנתבעים ופעולותיהם, כפי שעולים מכתבי הטענות ומפרוטוקולי הדיונים, מצביע על ניסיון מתמשך לחתור תחת הניהול המשותף של הפרויקט, ולבסס שליטה עצמאית של בניין 1, תוך הפרה של הסכמים מחייבים.

1. תקציר האירועים שהתרחשו בעקבות האסיפה מיום 18.11.2023

ביום ה' כסלו תשפ"ד, 18.11.2023 - קיבלו חברי בניין 1 החלטה להקים נציגות עצמאית ומורשי חתימה נפרדים, אשר יפעלו בנפרד משאר הפרויקט. כפי שמצוין בסעיף 125 לכתב ההגנה, שבאסיפה זו נבחרו "לתפקיד נציגי קבוצת הרכישה, אשר ישמשו כ"ועדת היגוי" כמשתמע מהסכם השיתוף". משמעות החלטה היא מתן סמכות לועדת בניין 1 להעביר הוראות ישירות לנאמנת בכל הנוגע לניהול חשבון הבנק של בניין 1. כבר בפתח הדברים אומר כי החלטה זו הובילה לתוצאות שליליות, והכניסה את הפרויקט למצב משברי מתמשך, אשר השלכותיו ניכרות עד היום.

להלן תקציר האירועים שהתרחשו בעקבות אסיפה זו:

1. **פיצול**: ביום ה' כסלו תשפ"ד (18.11.2023) החליטו חברי בניין 1 לפצל את ועדת ההיגוי. על החלטה זו חתום הנתבע (עמ' 38 לכתב התביעה ועמ' 192 לכתב ההגנה). שלושה ימים לאחר מכן שלח הנתבע הוראות חדשות לנאמנת.
2. **ניסיון ראשון להגיע להסכמות**: ביום ט' טבת תשפ"ד (21.12.2023) נפגשו הצדדים באווירה חיובית.
3. **קריסת ההסכמות**: כחודש לאחר מכן ביום ח' שבט תשפ"ד (18.1.2024), הודיע הנתבע כי הוא מחויב לבוחריו בבניין 1 ולכן הוא החליט להתקדם להליך משפטי (עמ' 215 לכתב ההגנה).



4. **ניסיון שני להגיע להסכמות:** ביום ב' אדר א' תשפ"ד (11.2.2024) פורסמו שלושה פרוטוקולים משלוש אסיפות בשלושת המבנים, עם הסכמה על מינוי חברי ועדת היגוי חדשים, ועל מינוי מורשי חתימה לכל בניין.

5. **קריסת ההסכמות:** ביום י"ד באדר א' תשפ"ד (23.2.2024) שלחו הנתבעים מכתב לתובעים, בו ציינו כי חלפו שבועיים ממועד האספה, וכי שחרור החשבון מותנה בעריכת פרוטוקול המאשר את החלטות האספה ובחתימת עורך דין. יומיים לאחר מכן הנתבע הגיש תביעה בבית דין נגד התובעים. ביום י"א סיון תשפ"ד (17.6.2024) ביקש הנתבע מכלל חברי הקבוצה לצרף את מר פ' לועדת ההיגוי (עמ' 108 לקובץ "מועדים ועובדות" ועמ' 260 לכתב ההגנה). בדיון השני אמר הנתבע כי לא הייתה אספת חברים שבחרה במר פ', אלא "הבחירה הייתה של רב ב' והוציאו את ההחלטה לחברי הקבוצה" (פרוט' עמ' 13 שורה 16).

6. **ניסיון שלישי להגיע להסכמות:** ביום כ"ט אב תשפ"ד (2.9.2024) נחתם הסכם להסדר זמני, שבו נקבע כי חברי ועדת ההיגוי הזמנית יהיו התובע, תובע 2, הנתבע ונתבע 2 (שני התובעים ושני הנתבעים בהתאמה, ללא מר פ'), והם יהיו אמונים על שלושת המבנים (עמ' 51 לכתב התביעה). שבוע לאחר מכן ביום ו' אלול תשפ"ד (8.9.2024), התכנסה ועדת ההיגוי הזמנית, ובפרוטוקול נקבע כי חברי הוועדה הם האמורים לעיל, וכי ההחלטות יתקבלו בחתימת רוב חברי הוועדה (עמ' 58 לכתב התביעה).

7. **קריסת ההסכמות:** ביום י"ט אלול תשפ"ד (22.9.2024) שלח הנתבע: "מעדכן מהשטח כי השינויים הנדרשים על ידי הנאמנת נתקלו בהתנגדות רחבה מצד חברי הקבוצה, ובכוונת כמה מהם לעתור לבית המשפט". במהלך חודש תשרי (אוקטובר 2024) הוציאו הנתבעים פרוטוקול אסיפה עם החלטה כי כל בניין עומד כיחידה עצמאית, ללא קשר לשאר הבניינים בפרויקט.

8. **ניסיון רביעי להגיע להסכמות:** במהלך הדיון השלישי שהתקיים בבית הדין, הצעתי לצדדים הצעת גישור (מצורפת בנספח לפסק הדין). התובעים קיבלו את הצעה זו. גם אחד מהנתבעים הסכים בהתחלה לקבל את ההצעה, אך עוה"ד של הנתבעים ביקש זמן לחשוב על ההצעה, וכשבוע לאחר מכן שלחו הנתבעים לבית הדין כי הם דוחים הצעה זו. ביום י"ח באדר תשפ"ה (18.3.2025) שלח הנתבע למזכירות בית הדין כי "בעלי בניין 1 יבקשו לשמור על מלוא זכויותיהם וטענותיהם, ואני אומר כבר מעכשיו כי ככל והנכם מבקשים לקבוע כי כספי הנאמנות שבחן-הנאמנות של בניין 1 ישרתו את צרכיהם של שלושת המגרשים, לא תתקבל על כך הסכמה מבעלי המגרש".

2. כפיפות מורשי החתימה בחשבונות הבנק של המבנים לועדת ההיגוי

הסכם ההסדר הזמני מיום כ"ט אב תשפ"ד (2.9.2024) נועד להסדיר את הניהול השוטף של הפרויקט עד להכרעה סופית. סעיף 7 להסדר הזמני קובע באופן מפורש: "לא תבוצע כל פעולה בחשבונות הבנק של הקבוצה ללא אישור וחתימה בכתב של חברי הוועדה הזמנית". סעיף זה מהווה אינדיקציה ברורה לכפיפותם של מורשי



החתימה לוועדה הזמנית, שכן הוא מגביל את סמכותם לפעול באופן עצמאי ללא אישור הוועדה. משמעות הדבר היא כפיפות מוחלטת של מורשי החתימה להחלטות ועדת ההיגוי הזמנית, וחוסר אפשרות לפעולה עצמאית מצידם.

גם בדיון השני (פרוט' דיון 2 עמ' 13 שורה 31) הודה הנתבע כי "ועדת ההיגוי מעל מורשי החתימה", וכי מורשי החתימה "חייבים לקבל הוראות מועדת ההיגוי" (שם עמ' 14 שורה 6). הודאה זו של הנתבע בפני בית הדין סותרת באופן חזיתי את טענותיהם המאוחרות יותר של הנתבעים, ומחלישה את עמדתם. אמירה זו עומדת בסתירה חזיתית לדרישתם בסעיף 173 לכתב ההגנה שבו הנתבעים ביקשו לבסס את עמדתם העצמאית: "דרישת הנתבעים להשאיר את נציגי בניין 1 כמורשי החתימה נבעה בעיקר מהצורך לעגן את זכויות המגרש, למנוע תלות בתובעים, ולאפשר לדיירי המגרש לקבל החלטות חדשות בכל רגע נתון ככל ויחפצו בכך". דרישה זו מצביעה על רצון לנהל את בניין 1 באופן עצמאי, בניגוד לעקרון הניהול המשותף של הפרויקט. הנה כי כן, הנתבעים מבקשים לבסס מנגנון ניהולי עצמאי לבניין 1, המאפשר לדיירי הבניין לקבל החלטות ולפעול באופן עצמאי, בניגוד להסכם השיתוף ולהסדר הזמני, ובכך מחזקים את מגמת ההתנתקות מהניהול המשותף של הפרויקט כולו.

בסעיף 205 לכתב ההגנה כתבו הנתבעים כי סמכות ועדת ההיגוי מצומצמת לפיקוח בלבד על ביצוע הוראות ההסכם. לדבריהם, הסכם השיתוף נותן לוועדת ההיגוי סמכות פיקוח בלבד. המשמעות של טיעון זה היא שהנתבעים רוצים לתת למורשי החתימה סמכות רחבה ועצמאית בניהול כל מבנה בנפרד, תוך צמצום סמכותה של ועדת ההיגוי לתפקיד של ביקורת בלבד. גישה זו מצמצמת שלא כדין את סמכויות הוועדה, ומתעלמת מחשיבותה בניהול השוטף של הפרויקט.

הטיעון של הנתבעים שגוי משום שהוא מתעלם מהמטרה המרכזית של ועדת ההיגוי הזמנית ומסמכותה. מקריאה פשוטה של הסכם השיתוף עולה כי סמכות ועדת ההיגוי רחבה מאוד ואינה סמכות של פיקוח בלבד. פרשנות מצמצמת זו אינה מתיישבת עם התכלית שלשמה הוקמה הוועדה, והיא להבטיח ניהול יעיל ושקוף של הפרויקט. רק לוועדת ההיגוי יש את הסמכות להנחות ולכוון את פעולות מורשי החתימה. כפיפות מוחלטת של מורשי החתימה לוועדה היא חיונית כדי להבטיח שהפעילות הפיננסית והניהולית של הפרויקט תואמת את החלטות הוועדה ואת הוראות הסכם השיתוף. אילו מורשי החתימה היו יכולים לפעול באופן עצמאי, ללא כפיפות לוועדה, הדבר עלול ליצור ניגודי עניינים, ולאפשר פעולות שאינן תואמות את טובת כלל חברי הקבוצה.

בנוסף, הצעת הנתבעים, לקבוע מנגנון שבו יש וועדת היגוי ויש גם מורשי חתימה עצמאים, עלולה לעכב את הפרויקט. פעולה עצמאית של מורשי החתימה עלולה לסרב את הניהול, להוביל לעיכובים בקבלת החלטות ולפגוע בהתקדמות הפרויקט בשל הצורך במשא ומתן נפרד עבור כל פעולה. בפועל, הפרדה זו יוצרת סרבול בירוקרטי שאינו תורם ליעילות.

העובדה שהסכם השיתוף אינו מתייחס ישירות לזהות מורשי החתימה או לכפיפותם לוועדה אינה אומרת שאין להטיל עליהם כפיפות שכזו. בית הדין רשאי לפרש את הסכם השיתוף באופן שיבטיח את יעילות הניהול ואת



הגשמת מטרות הפרויקט, גם אם הדבר לא נאמר במפורש בהסכם. כפיפות מורשי החתימה לוועדה הכרחית לצורך מימוש סמכות הניהול שלה, וכפי שעולה גם מהודאת הנתבע עצמו בדיון, שמורשי החתימה חייבים להיות כפופים לוועדת ההיגוי.

התעקשות זו על סמכות בלעדית של מורשי החתימה והרצון לאפשר לדיירי בניין 1 לקבל החלטות עצמאיות, מעידים על הפרה יסודית של הסכם השיתוף וההסדר הזמני, שנועד להבטיח ניהול משותף ושוויוני של הפרויקט. ככל שהנתבעים סירבו לפעול בהתאם להסדר הזמני וביקשו שמורשי החתימה יוכלו לפעול לבדם, יש לראותם כאחראים לפירוק ההסדר. ניסיון הנתבעים להעניק לבניין 1 אוטונומיה ניהולית מהווה הפרה של עקרון השיתוף והשוויון, ועלול להוביל לפירוק ההסכמות בין הצדדים.

כאשר נשאל הנתבע על הסתירה בין שתי האמירות שלו, הוא ניסה ליישב אותן בטענה שהנאמנת לא יכולה להכיר בשני גופים, ולכן יש צורך שרק מורשי החתימה יפנו אליו (בפרוט' דיון 2 עמ' 14 שורה 8 ואילך). אולם, הסבר זה אינו משכנע, שכן הנתבעים הם אלו שהתעקשו על הפרדה בין שני גופים: ועדת ההיגוי ומורשי החתימה. בדיון בבית הדין שאלתי את הנתבע, על ההיגיון בהפרדה בין ועדת ההיגוי ובין מורשי החתימה. הנתבע הודה שבגין הפרדה זו הנאמנת לא הסכימה להכיר במורשי החתימה שנפרדים מוועדת ההיגוי. אדגיש כי בכל מקרה תשובתו של הנתבע אינה משכנעת, כי הנימוק שנתן אינו מצדיק את הדרישה לסמכות בלעדית של מורשי החתימה, ואינו מתיישב עם חובת מורשי החתימה לקבל הוראות מוועדת ההיגוי.

שבתי וביקשתי מהנתבע שיסביר את סעיף 173 בכתב ההגנה וזו הייתה תשובתו (פרוט' עמ' 14 שורה 11 ואילך):

אב"ד: עכשיו תסביר את 173?

הנתבע: במקרה שהעסק מתפקשש עוברים לבורר.

אב"ד: לא כתוב בורר בסעיף 173.

הנתבע: סעיף 173 אומר שדיירי הבניין יכולים בכל רגע להתכנס ולתת הוראות חדשות למורשי החתימה. לא יכול להיות מצב שהוועדה משותפת.

אב"ד: לפי רגע אמרת שהיחידים שיכולים לתת הוראות למורשי חתימה אלו חברי הוועד, לא בניין 1?

הנתבע: אמרתי להם שהכל זמני ואמרתי אם הוועדה משותפת אני קורא לחברים בבניין ואומר להם שאי אפשר לקבל החלטות.

תשובותיו המתחמקות של הנתבע מעידות על קושי ליישב את הסתירות בטיעונו, ומחזקות את הרושם שהוא מעוניין בשליטה עצמאית של בניין 1 תוך התעלמות מההסכמות המוקדמות. הנתבע ניסה ליישב סתירה זו בטענה שהכל זמני, ושם הוועדה משותפת הוא קורא לחברי הבניין ואומר להם שאי אפשר לקבל החלטות. אולם, הסבר זה רק מחזק את הרושם שהנתבעים מעוניינים בשליטה עצמאית של בניין 1 בניגוד לכך לקביעה הברורה של בית הדין שכל דיירים שלושת המבנים הם חלק משותפות אחת המנוהלת על ידי ועדת ההיגוי.



3. התנהלות אינטרסנטית של הנתבעים לטובת בניין 1

התנהלות הנתבעים מעלה שאלות בנוגע לכוונתם האמיתית. מצד אחד, הם טוענים שהם רוצים לנהל מו"מ מול חברות הביטוח ולסיים את הפיתוח (פרוט' דיון 2 עמ' 11 שורה 6 ואילך). מצד שני, הם מודים שהם מעדיפים למצות קודם את האינטרס של הבניין שלהם, ואף מעוניינים לקדם את טופס 4 רק לבניין 1.

עיינו דברי הנתבע בדיון השני (פרוט' עמ' 11 שורה 8):

הנתבע: אנחנו רוצים לנהל מו"מ מול ב' על הביטוח, לסיים פיתוח.

אב"ד: כשאתה רוצה לנהל מו"מ מול ב', האם זה מו"מ לבניין 1 או לשלושת הבניינים?

הנתבע: הייתי מעדיף קודם למצות את האינטרס של הבניין שלנו.

הנתבע: ...רצינו לקדם את טופס 4.

אב"ד: תחדד. לקדם למי? לבניין 1 או לכולם?

הנתבע: לבניין 1.

...לבניין 1 עמדו על זה שנשמור על העצמאות של המגרש שלנו.

התנהלות זו מצביעה על העדפה ברורה של האינטרסים של בניין 1 על פני האינטרסים המשותפים של כלל חברי הפרויקט, ובכך פוגעת בעקרון השוויון ובשיתוף הפעולה ההדדי. עוד אמר הנתבע (פרוט' דיון 2 עמ' 9 שורה 28): "אנחנו רוצים לנהל את העניינים בלי להיות תלויים בדרישות שאנחנו מתנגדים להם. להיות משוחררים". לעיל הרחבנו שניתוק זה של בניין 1 משאר הפרויקט איננו אפשרי לפי הלכות שותפים שבחושן משפט, ואינו אפשרי לפי הסכם השיתוף.

4. ההתנהלות בהחלטת הרב ת'

לעיל הורחב על המפגש שנערך בין הצדדים ביום ט' טבת תשפ"ד (21.12.2023) בניסיון להגיע להסכמות, כאשר חודש לאחר מכן, פנה הנתבע באופן חד צדדי להליך בוררות אצל הרב ת'.

בעמ' 211 לכתב ההגנה ניתן לראות תכתובת שהייתה בין הצדדים לאחר המפגש. הנתבע כותב כי הפגישה התקיימה "ברוח טובה ופייסנית", ואף הושגו הסכמות. התובע מציין שאכן השתקפו מהשיח "כוונות טובות ורצון לעבודה משותפת" (עמ' 212). יתרה מכך, ביום י"ד טבת תשפ"ד (26.12.2023) הנתבע עצמו ציין כי ההצעה של התובע מקובלת עליו וניתן להאיץ את המהלך (סוף עמ' 213).

אולם, כעבור כחודש, ביום ח' שבט תשפ"ד (18.1.2024), חל שינוי. הנתבע כתב כי "כל יום שחולף עולה כסף", וכי הוא "מחויב לרוכשים שהצביעו עבורי ואין לי מנוס מלהיענות לדרישתם ולפתוח בהליך משפטי" (עמ' 215). שלושה ימים לאחר מכן, בניין 1 ממנה את הרב ת' לבורר, בהליך חד צדדי (סעיף 146 לכתב ההגנה).

השאלה המתבקשת היא מה גרם לשינוי פתאומי זה? מדוע הנתבע, שרק חודש לפני כן הסכים לשיתוף פעולה, החליט לפתע לצאת להליך משפטי חד צדדי? שאלה זו העליתי בפני הנתבע בדיון השני, ותשובתו הייתה (פרוט' עמ' 12 שורה 3 ואילך): 'דיברנו שיוצאים למהלך תוך יום יומיים ונצא לדרך'. לשאלתי, בהתחשב בעובדה שהרב



שהה באותה עת בחו"ל, השיב הנתבע: 'חודש זה המון'. הסבר זה אינו עומד במבחן ההיגיון. ראשית, הנתבע הסכים להצעה ויכול היה לעלות בדעתו שיישומה ידרוש זמן. שנית, פנייה להליך תביעה, מטבעה, אורכת זמן רב יותר. שלישית, מינוי בורר באופן חד-צדדי אינו מתיישב עם כוונה אמיתית לשיתוף פעולה.

בית הדין שאל את הנתבע במפורש: "האם המינוי של הרב ת' היה בהסכמת שני הצדדים?" והנתבע הודה: "זה משהו חד צדדי מצד בניין 1" (פרוט' עמ' 12 שורה 11). תשובה זו מבהירה שהנתבע פעל באופן עצמאי ובניגוד לעקרון שיתוף הפעולה, ומחזקת את הטענה שהנתבעים פעלו בחוסר תום לב.

מדברי הנתבע עולה כי הוא נהנה מתמיכה **מלאה** של כל חברי בניין 1, אך טענה זו מתגלה כבלתי מדויקת ואף מטעה לנוכח העובדות שהוצגו במהלך הדיון. הנתבע הגיש לבית המשפט בקשה לאישור החלטת הרב ת', אך בדיון התברר כי שלושה מדיירי בניין 1 פנו לבית המשפט בבקשת התנגדות. בית הדין עימת את הנתבע עם הסתירה בדבריו (פרוט' דיון 3 עמ' 4 שורה 31 ואילך):

אב"ד: אמרת כמה פעמים שיש לך 100% מהבניין שתומך בך? עכשיו אתה אומר שיש שלושה שיוצאים נגדך?

הנתבע: יש שלושה שחתמו על פרוטוקול שחתמו עליו ועכשיו הם התחרטו.

אב"ד: אני לא שואל עליהם שהתחרטו, אני שואל עליך – אמרת שיש לך מאה אחוז, ואני מבין שיש שלושה שלא?

מכל האמור לעיל עולה תמונה ברורה של חוסר עקביות, הפרת הסכמים, וניסיון לבסס שליטה עצמאית של בניין 1 על פני ניהול משותף ושוויוני של הפרויקט. התנהלות זו של הנתבעים אינה עולה בקנה אחד עם חובת תום הלב, ופוגעת באינטרסים הלגיטימיים של כלל חברי הקבוצה. כתוצאה מכך הפרויקט מצוי במצב של קיפאון כבר זמן רב, דבר שגורם נזק כלכלי ורגשי לכל חברי הקבוצה.

לאור כל האמור, יש לקבוע כי הנתבעים נושאים באחריות מלאה למצב המשברי אליו נקלע הפרויקט, וכי עליהם לשאת בתוצאות התנהלותם. כמו כן יש לקבוע כי אין כל תוקף להחלטות בניין 1 הפוגעות בניהול המשותף של הפרויקט.

יב. טענות הנתבעים כנגד ההתנהלות התובעים

הנתבעים העלו מספר טענות על ההתנהלות התובעים ובפרט כנגד ההתנהלות הכספית של התובעים וכדלהלן. כבר בדיון הראשון (פרוט' עמ' 6 שורה 2) החלטתי כי "אין בטענות אלו בכדי לדחות את הדיון על הסף. לכן אנחנו נמשיך בדיון". גם בהודעה ששלחתי ביום 26.12.2024 דחיתי את הטענות המקדמיות כטענות סף שלא מאפשרות קיום דיון. בדיון השני ביקש ב"כ הנתבעים (פרוט' עמ' 2 שורה 7): "אני רוצה שלפני שניגשים לתחילת הדיון, שתהיה הכרעה". תשובתי הייתה: "בהלכה חייבים שמוע בין אחיכם. צריך לשמוע את שני הצדדים. לא ניתן להכריע בלי לשמוע".



הנתבעים טענו בנוגע לחובות התובעים; התנהלות לא תקינה של שניים מחברי הקבוצה; טענות על מעילה בכספי הקבוצה; הסכם פשרה עם חברת "י"ק"; החלפת חברת הניהול.

1. חוב התובעים

לטענת הנתבעים, כל עוד לא הוכיחו התובעים את תשלום מלוא החובות, כפי שמפורט להלן בטבלה, לא ניתן יהיה לקיים דיונים. עוד טענו התובעים כי חלק מחברי הקבוצה הראשוניים, הפקידו תשלומים לחשבונות הנאמנות של חברת ל"ר לטובת הקרקע או ישירות לספקים או ישירות למנהל האזרחי, ולפיכך לא ניתן לראות הפקדות אלו בחשבון הבנק (פרוט' דיון 3 עמ' 12 שורה 4 ואילך).

דיון: סעיפים 4(א) ו-4(ה) להסכם השיתוף קובעים כי כל אחד מחברי הקבוצה מתחייב לשלם את כלל התשלומים שתדרוש חברת הניהול. משמעות הדבר היא כי לחברת הניהול נתונה הסמכות הבלעדית לקבוע את גובה החובות של כל אחד מהצדדים. לטענת התובעים, הם שילמו את מלוא התשלומים שנדרשו על ידי חברת הניהול, כפי שהוצגו להם. אין סיבה שלא לקבל בשלב זה את דברי התובעים (סעיפים 18-20 קובץ "מועדים ועובדות"), שבשלבם הראשוניים היו הפקדות לחשבונות הנאמנות של חברת ל"ר לטובת הנאמנים מטעם בעלת הקרקע (חברת "י"ק") או ישירות לספקים או ישירות למנהל האזרחי, או ישירות למשרד עורכי הדין שמלווה את הפרויקט, זאת בהתאם להוראות חברת הניהול, ולפיכך לא ניתן לראות הפקדות אלו בחשבון הבנק. בכל מקרה לא הוכח כי קיימת דרישת תשלום משמעותית מחברת הניהול שהתובעים לא שילמו, ולפיכך **טענה זו נדחית.**

במהלך הדיון השלישי העלה ב"כ הנתבעים טענה (פרוט' עמ' 11 שורה 8 ואילך) בדבר התנהלות בלתי תקינה של שני חברי קבוצה, אשר רכשו שתי דירות כל אחד. לטענתו, חברים אלו לא השלימו את תשלום ההון העצמי הראשוני הנדרש, ובהמשך, כאשר עלה מחיר הדירות, מכרו אותן תוך שהם מפיקים רווח מההתייקרות על חשבון יתר חברי הקבוצה אשר עמדו בהתחייבויותיהם הכספיות.

מנגד, התובעים דחו טענה זו מכל וכל. לטענתם, שני חברי הקבוצה האמורים שילמו למעלה מ-85% מעלות הבנייה. חובם עומד על 260,000 ₪ ו-160,000 ₪ בהתאמה. עוד הוסיפו התובעים כי אחד מהרוכשים הנ"ל נקלע לקשיים כלכליים שלא באשמתו, אשר אילצו אותו למכור את דירתו לצורך כיסוי חובותיו.

על מנת להבטיח בחינה יסודית ואובייקטיבית של כלל הטענות הכספיות שהועלו על ידי הצדדים, **בית הדין רואה צורך חיוני בבדיקה מקצועית ומנומקת, שעל דרך ביצועה תחליט וועדת ההיגוי.**

2. טענות על מעילה בכספי הקבוצה

הנתבעים טוענים (סעיף 48 לכתב ההגנה) כי התובעים מעלו בכספי הקבוצה, ובין היתר ביצעו העברות בלתי מוסברות בסכומים ניכרים מחשבון הנאמנות של בניין 1 (בו מתגורר הנתבע) לחשבון הנאמנות של בניין 2, השייך לתובעים. מנגד, טוענים התובעים כי חברי הוועדה לא משכו לכיסם אף לא אגורה שחוקה, ואין להם כל אינטרס



ליצור יתרה בחשבון אחד על פני משנהו, שכן כלל החשבונות משותפים לחברי הקבוצה. התובעים מוסיפים כי מדובר בהחזרי תשלום אשר בוצעו בעבר על ידי בניין 2 עבור בניין 1.

להלן פירוט ההעברות על פי טענת הנתבעים, ותגובות התובעים:

תגובות התובעים	טענות הנתבעים להעברות כספים	
	סכום	תאריך
סך של 2,288,260 ש"ח הועבר מחשבון בניין 2 לחברת ל"ר. מתוך סכום זה יועדו 1,284,274 ש"ח עבור בניין 1 שבו מתגורר הנתבע, ועל כן בוצע החזר בגין רכיב זה (יצוין כי התובעים מציינים סכום שונה, בסך 1,284,274 ש"ח, לעומת הסכום שצינו הנתבעים. אסמכתאות לכך צורפו כנספח בעמ' 24 לתשובת התובעים).	1,256,274 ₪	14.2.2021
מחשבון בניין 2 הועבר סך של 240,000 ש"ח לחברת "ב" לצורך ערבות עירונית, כאשר 120,000 ש"ח מתוך סכום זה יועדו עבור בניין 1 שבו מתגורר הנתבע, ומשכך בוצע החזר בגין רכיב זה (לטענת התובעים, העברה זו בוצעה ביום 16 בדצמבר 2021. אסמכתאות לכך מצויות בעמ' 11 לתשובת התובעים).	120,000 ₪	16.2.2021
העברה זו נעשתה בעקבות טבלת איזונים שהונפקה על ידי חברת הניהול ביום 13 בדצמבר 2022, ועל פיה, בניין 2 שילם ביתר סכום זה לחברת "ב" עבור עבודות פיתוח.	85,599 ₪	13.12.2021

דיון: בפתח דברי אומר כי ההסבר שהעלו התובעים נראה סביר ומתקבל על הדעת, לפיו מדובר בהחזרים שנעשו כנגד העברות שבוצעו בעבר. אעיר כי התנהלות שכזו מחזקת את קביעתי כי מדובר בפרויקט משותף, זאת למרות שנפתחו שלושה חשבונות בנק נפרדים.

במהלך הדיון השלישי התבקש הנתבע להתייחס לתשובת התובעים, לפיה מדובר בהחזרי תשלום אשר בוצעו בעבר על ידי בניין 2 עבור בניין 1. בתגובה, ציין הנתבע: "קראתי, ואני חייב לומר ביושר שאני לא שולל. הדבר הזה חייב להיבדק". כלומר, הנתבע אישר כי ייתכן שתשובת התובעים נכונה, הגם שהסתייג וטען כי יש צורך לבדוק את הדברים. במילים אחרות, הנתבע עצמו הודה שטענותיו אינן מבוססות, ויתכן שהתובע צודק, אלא שיש לקיים בדיקה.

ואכן, בדיון השלישי הערתי (פרוט' עמ' 10 שורה 4 ואילך), כי יש מקום למנות רואה חשבון או שמאי אשר יבחן את כלל החשבונות ויברר האם קיימים חובות, האם יש צורך באיזונים בין הרוכשים וכיו"ב. בית הדין סבור כי על דרך הבדיקה צריכה להחליט וועדת ההיגוי, לכשיחזור הפרויקט למסלולו.



לאור האמור, הטענות למעילה נדחות, ועל ועדת ההיגוי להחליט על דרך בדיקה מקצועית ומנומקת.

5. הפרסומים של הנתבע כנגד התובע

עם סיום פרק זה, מוצא בית הדין לנכון להעיר לנתבעים בנוגע לניסוחים אשר יש בהם הטלת דופי בתובעים, ובפרט ההאשמה כי הם "מעלו בכספי הקבוצה, וזאת לאחר העיון בדפי העו"ש משקף לכאורה מעילות חמורות מאוד".

אמירות אלו חמורות ביותר והן הועלו ללא ראיות ממשיות התומכות בהן. התובעים סיפקו הסברים מפורטים ומגובים באסמכתאות לכל ההעברות הכספיות שבמחלוקת, בעוד הנתבעים לא הציגו כל ראיה קונקרטית הסותרת הסברים אלו. יתרה מכך, הפרויקט מהווה יחידה משותפת אחת לשלושת הבניינים, ולכן אין הכרח שיש הבחנה בין חשבונות הבניינים, והעברות אלו נועדו לטובת הפרויקט המשותף ולא לטובתם האישית של התובעים.

עם זאת, יש להכיר בכך שהנתבעים פעלו על רקע חשש מפני אי-סדרים כספיים, כפי שעולה מדבריהם על העברות תמוהות וחוסר התאמה בדיווחים. אף על פי כן, בהיעדר ביסוס עובדתי מספיק, לא היו רשאים הנתבעים לחרוץ את דינם של התובעים ולהאשימם במעילה. לפיכך, ומאחר שהדברים פורסמו ברבים (ניתן לראות שתי הודעות של הנתבע לכלל חברי הקבוצה בעמ' 118 ועמ' 124 בקובץ עובדות ומועדים), מוטלת על הנתבעים חובה להתנצל בפני התובעים, כמבואר בהמשך.

עוה"ד של התובעים אמר בדיון השלישי (פרוט' עמ' 12 שורה 26):

בחודשיים האלה – התובעים מקבלים תביעות כספים, התראות תביעה וכל זה בתפוצה נאט"ו, של כל האנשים – רוצה לומר תראו איזה וועדה יש פה ועדה שעושה שגונבת שחייבת כספים. ברור מה זה גורם לאדם שמציגים אדם שהוא משרת ציבור.

ואכן מבחינת התכתובת של הצדדים עולה כי הנתבע פרסם בפני כלל חברי הקבוצה טענות כספיות כנגד התובע:

א. בעדכון ששלח הנתבע ביום כ"ד תמוז תשפ"ד (30.7.2024), בנוגע לעבודתו בפרויקט (עמ' 118 לקובץ "מועדים ועובדות"), הוא ציין כי "נחשף לאחרונה לאי סדרים בכספי הקבוצה, כמו העברות תמוהות בסכומי עתק, חוסר התאמה בין דפי העו"ש לבין דיווחי חברת הניהול ועוה"ד, חוסר איזונים בתשלומי ההון העצמי, תשלומים במזומן שנעלמו". הנתבע הוסיף כי דרישתם "להכניס רו"ח חיצוני נדחתה על ידי [שמות התובעים] והדברים מדברים בעד עצמם". יומיים לאחר מכן, שולח התובע הודעה בה הוא מצהיר כי הוא מעוניין בבדיקה חיצונית של כל ההתנהלות הכספית.

ב. ביום י"א אב תשפ"ד (15.8.2024) חזר הנתבע וטען בפני כלל חברי הקבוצה כי ניתנה לתובע הזדמנות נאותה לערער על התחשיב, אך "במקום למלא אחר דרישת התשלום המוצדקת...בחר הרב [שם התובע]



להשתלח בועדת הביקורת". עוד טען הנתבע כי "לרשותה של ועדת הביקורת עומדים מלוא המסמכים הרלוונטיים", וצירף להודעה קובץ המכיל דו"ח של ועדת הביקורת כנגד התובע.

ג. ארבעה ימים לאחר מכן שב הנתבע ושולח לכלל חברי הקבוצה: "טענת "חוסר הסמכות" שהעלת לא ממש מעניינת כעת את חברי הקבוצה. מה שכן מטריד מאוד את חברי הקבוצה זה שיש כאלו שעשו שימוש בסמכותם על מנת לחמוק מלשלם את חלקם בפרויקט. ... ולהבהרה: ע"פ תחשיב ועדת הביקורת סך חוב הקרן על 2 הדירות שלך (הרשומים על שמך ועל שם אחותך) + מחסן עומדים כיום ע"ס 500,186 ש"ח. ובמילים: חצי מיליון ומאה שמונים ושש ש"ח. בנוסף, ע"פ הסכם השיתוף הנך חייב בריבית פיגורים בשיעור 12% שנתי על כל התשלומים ששולמו על ידך באיחור".

ד. ושוב ביום י"ז באב תשפ"ה (21.8.2024) חזר הנתבע וטען בפני כלל חברי הקבוצה: "הנך מתחמק מלהשיב באופן פשוט ענייני ונקודתי, מה לדעתך שגוי בתחשיב ועדת הביקורת שנשלח אליך...".

ה. ביום כ"ה תשרי תשפ"ה (27.10.2024) שוב שלח הנתבע לכלל חברי הקבוצה: "אם אתה מבקש לזכות לאמון הקבוצה אז תראה לכולם את הכרטסות שלך ושל החברים שלך על מנת שיבינו כולם למה אתם מפחדים מעו"ד א"י".

(ניתן לראות את התכתובות האחרונות בקובץ ששמו מענה ונספחים החל מעמ' 60 ואילך).

על כך יש להעיר כי גם אם דברי הנתבע היו מדויקים, הרי שבפרסום פרטים אישיים ברבים יש בו משום לשון הרע, ואם הדברים אינם נכונים, הרי שמדובר בהוצאת שם רע. איני יודע מהיכן מצא הנתבע היתר לפרסם ברבים את דבר החובות האישיים של התובע? בדיון הודה הנתבע כי אין בידי את כל המסמכים הרלוונטיים, ולפיכך מדובר בהטחת האשמות חסרות ביסוס.

כפי שציין עורך דינו של התובע בדיון השלישי (פרוטוקול, עמ' 12, שורה 26), התפוצה הרחבה של טענות אלו יצרה תמונה ציבורית של התובע כמי ש"עושה, גונב וחייב כספים". מדובר בדברים קשים ביותר, במיוחד לאדם המשמש כמשרת ציבור, ששמו הטוב הוא נכס יסודי בתפקידו. הפצת המידע האישי והכספי הזו אינה יכולה להיתפס כדבר שבשגרה, אלא כמעשה מכוון שנועד לבייש את התובע ולפגוע בו.

גם אם נניח, לצורך הדיון, שטענות הנתבע בדבר החובות הינן מדויקות, הרי שפרסום פרטים אישיים וכספיים של התובע ושל בת משפחתו – ללא הסכמתם וללא צורך ממשי – מהווה גם הפרה בוטה של זכותם לפרטיות. אין כל היתר הלכתי, חוקי או מוסרי המאפשר לנתבע להפוך עניין כספי פנימי לנושא ציבורי, תוך חשיפת פרטים רגישים בפני קהל רחב. מעשה זה חורג מהגבולות המותרים של ביקורת לגיטימית או דרישה לתשלום, והופך להיות כלי ניגוח אישי.

בנוסף, התנהלותו של התובע, מלמדת על רצונו להתמודד עם הטענות באופן ענייני ומסודר. כבר ביום כ"ו תמוז תשפ"ד (1.8.2024), יומיים לאחר העדכון הראשון של הנתבע, הביע התובע נכונות לבדיקה חיצונית של כל ההתנהלות הכספית, ובדיון בבית הדין אף ביקש מבית הדין למנות מבקר חיצוני שיבחן את החשבונות.



לא למותר להזכיר הודעה ששלח הנתבע לכלל חברי הקבוצה כשמונה חודשים קודם לכן (ביום י"ט כסלו תשפ"ד, 2.12.2023) ובו הוא משבח את התנהלות התובע:

אין מחלוקת ש[שם התובע] הוא איש המספרים שלנו, בנקאי עשיר בשנים, וכמו שהוא התנהל בבנק כך הוא מנהל את כל החישובים של הפרויקט שלנו. אין ספק שמי שבחר אותו לתפקיד עשה את הבחירה הנכונה, ומר' [שם התובע] שמעתי פעם שזה היה רב מ'. לא לחינם גדולי ישראל סמכו את ידיהם עליו, אדם מסודר ומחושב מאין כמוהו, שקול ומדוד מאין כמוהו, וכולנו אסירי תודה לו על כך שהוא נטל על שכמו את התפקיד הזה.

בתוך מספר חודשים עבר הנתבע מאמירת שבחים לתובע על כך שגדולי ישראל בחרו בו - להוצאת שם רע על תפקודו.

לאחר שטענות אלו פורסמו ברבים - מוטלת על הנתבעים החובה להתנצל באותם ערוצים שבהם פורסמו ההאשמות המקוריות. (עיינו בדברי השולחן ערוך או"ח תרו ד). במדרש (בראשית רבה פרשת ויחי פרשה צח סימן יט, וכעין זה מובא גם בירושלמי מסכת פאה פרק א הלכה א) מובא: "(נאמר בספר תהלים [פרק קכ פסוק ד]: חֲצִי גְבוּר שְׁנוּנִים עִם גְּחָלֵי רְתֵמִים) - חצי גבור שנונים, ומה ראה למשלן בחץ מכל כלי זיין? אלא כל כלי זיין מכין במקומו, וזה מכה מרחוק, כך הוא לשון הרע, דאמור ברומי, וקטיל בסוריא, (הלשון הרע נאמר במקום אחד, ופוגע באדם שנמצא במקום אחר), ולא ככל גחלים אלא כגחלי רתמים, שכל גחלים - כבים מבפנים, אבל גחלי רתמים - אף על פי שהוא כבה מבחוץ, עדיין הוא בוער מבפנים, כך כל מי שהוא מקבל לשון הרע, אף על פי שאתה הולך ומפייסו, והוא מתפייס - עדיין הוא בוער מבפנים".

עיינו עוד בדברי הגמ' (בבא מציעא דף נח ע"ב) הדנה בהלבנת פנים; פני יהושע (שם); תוספות (סוטה דף י ע"ב ד"ה נוח); רבינו יונה (שערי תשובה ג, קלט); המהרש"א (חידושי אגדות סנהדרין יא ע"א); הרמב"ם (חובל ומזיק ג, ז); שו"ת ראנ"ח (סימן קיא).

לסיכום: על הנתבע להתנצל באופן פומבי בפני התובע לפי שיקול דעתו.

3. הסכם פשרה עם בעלי הקרקע

עוד טענו הנתבעים כי ביום י"ב תשרי תשפ"א (30.9.2020) ועדת ההיגוי ערכה הסכם פשרה עם חברת "י"ק בעלת הקרקע, במסגרתה שולם מכספי הקבוצה סך של כ-3 מיליון ש"ח (ניתן לראות את הסכם הפשרה בעמ' 23 בקובץ ששמו "מועדים ועובדות" לבקשת בית הדין).

חברת "י"ק" תבעה סך של 3,955,000 ש"ח על פי הפירוט הבא: סך של 2,608,000 ש"ח בגין קרקע (חובות של חלק מהרוכשים) ופיתוח, ועוד סך של 1,347,000 ש"ח בגין תשלומים ששולמו לאדריכלים, מהנדסים, כיבוי אש ויועצים. אומנם ועדת ההיגוי פעלה להפחתת החוב ובהסכם הפשרה הוסכם על הפחתת החוב בכ-835,670 ש"ח.



הסכום שנקבע בהסכם הפשרה שולם ביום ב' מרחשוון תשפ"א (20.10.2020), כך שלטענת התובעים במועד זה קופת הקבוצה התרוקנה כמעט לגמרי, ובכך שוב נמנעה האפשרות מלהתחיל את הבנייה.

התובעים הסבירו זאת כך: בכדי לקבל מימון מחברת ס' היה צורך להעביר את הרישום על הקרקע על שם חברי הקבוצה, אך היו כ-25 רוכשים שלא שילמו את התשלום המלא על רכיב הקרקע. לטענת התובעים החוב של הנתבע עמד על 76,000 ₪ והחוב של נתבע 2 עמד על 26,500 ₪, כאשר התובעים לא היו חייבים כספים לקבוצה בגין רכישת הקרקע (עמ' 9 לתשובת התובעים). התובעים הציגו את הכרטסת שצורפה להסכם הפשרה, ממנה עולה כי לבניין 1 (הבניין שבו גר הנתבע) היה החוב הגדול ביותר בסך של 1,374,500 ש"ח. למעשה כל החובות של חברי הקבוצה חויבו בכרטסת האישי של החבר ולא על חשבון הקבוצה (עמ' 151 בקובץ ששמו "מועדים ועובדות").

דין: בכדי להתקדם עם המימון היה צורך להגיע להסכם פשרה מול בעלי הקרקע (הכספים התקבלו מס' רק החל מ- 6-7/2021). התובעים לא ערכו את הסכם הפשרה לבדם, אלא ההסכם נערך יחד עם חברת ניהול ועו"ד הקבוצה. הסכם זה איפשר להתקדם מול חברת ס' לצורך קבלת מימון. לדברי התובעים הסכם זה לא פגע בתחילת הבנייה, שהחלה כשנה לאחר מכן עם החלפת חברת הניהול (8/2021).

לטענת התובעים, הנתבעים עצמם היו חייבים סכומי כסף ניכרים, בסדרי גודל של עשרות אלפי שקלים, כך שהסכם הפשרה נכרת גם בשל חוב זה. הנתבעים לא הכחישו טענה זו (עיינו בדברי התומים, אורים סימן פ ס"ק ט, שכתב: "ונראה דאם שותק לטענת שכנגדו - הו"ל ג"כ שתיקה כהודאה לכולי עלמא, דלא שייך דמיישב עצמו להשיבו, כיון דכל תשובתו נכתבים בספר, והא אפילו אמתלא לא מהני").

הנתבעים טענו כי הסכם הפשרה רוקן את קופת הקבוצה ועיכב את הבנייה, חשש שיש בו ממש מבחינת השפעת התשלום הגבוה על מצב הקופה במועד התשלום. עם זאת, לא הוכח כי הסכם זה גרם לעיכוב ממשי בפרויקט, שכן הבנייה החלה כשנה לאחר מכן עם קבלת המימון מחברת ס'. יתר על כן, הסכם הפשרה נכרת, בין היתר, בשל חובות של חברי קבוצה - לרבות חובות הנתבעים עצמם בסך 76,000 ש"ח ו-26,500 ש"ח - והקיף גם תשלומים הכרחיים לפיתוח והוצאות נוספות עבור כלל הרוכשים. בנסיבות אלה, אין בטענות הנתבעים כדי לערער על סבירות ההסכם.

ביחס לחובותיהם של חברי הקבוצה, ציין התובע בדיון השלישי כי "כולם שילמו עד האגורה האחרונה. אין מישהו שיש לו חוב על הקרקע" (פרוט' עמ' 6 שורה 17).

בית הדין מדגיש כי הסכם הפשרה שירת גם את האינטרסים הישירים של הנתבעים, שכן הכרטסת שהוצגה (עמ' 151 ל"מועדים ועובדות") מראה כי לבניין 1, שבו מתגורר הנתבע, היה החוב הגדול ביותר בסך 1,374,500 ש"ח, וכי חובות אישיים של הנתבעים (76,000 ש"ח לנתבע ו-26,500 ש"ח לנתבע 2) נכללו בתשלום זה. הנתבעים לא הציגו חלופה ריאלית שהייתה מאפשרת העברת הבעלות על הקרקע וקבלת מימון מחברת ס' ללא הסכם זה, דבר שהיה מונע את תחילת הבנייה כליל. לפיכך, טענתם כי ההסכם רוקן את הקופה ועיכב את הבנייה נעדרת בסיס, שכן התשלום אפשר את התקדמות הפרויקט, כפי שבא לידי ביטוי בתחילת הבנייה באלול תשפ"א.



עוד אציין שבסעיף 10 להסכם הפשרה נקבע כי הצדדים יפנו לרב י', שייתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה, כך שיש להסכם הפשרה תוקף של מעשה בית דין.

לסיכום: טענות הנתבעים – נדחות.

4. החלפת חברת הניהול

ביום כ"ג אדר תשפ"א (7.3.2021) התקבלה החלטה באספת החברים בדבר סיום ההתקשרות עם חברת הניהול נ', אשר שימשה כחברת הניהול של הפרויקט החל מחודש אפריל 2014.

באשר לנסיבות סיום ההתקשרות עם חברת הניהול, קיימת מחלוקת בין הצדדים: הנתבעים טוענים, בהסתמך על דברים שמסר להם בעלי החברה מר ב', כי ההתקשרות הסתיימה עקב עמידתו על דרישת ההסכם שלא תחל הבנייה בטרם יושלם ההון העצמי על ידי התובעים. מנגד, טוענים התובעים כי ההחלטה להחליף את חברת הניהול התקבלה לנוכח העדר התקדמות משמעותית בפרויקט במשך כשבע שנים.

ביום י"ג סיון תשפ"א (24.5.2021) התקיים דיון אצל הרב ש' בתביעה של חברת "ני" כנגד ועדת ההיגוי בגין סילוק שלא כדיון. דיון שני התקיים שבוע לאחר מכן ביום כ' סיון תשפ"א (30.5.2021). יומיים לאחר מכן הרב ש' אישר את סיום ההתקשרות עם חברת "ני", ובפסק הדין הסופי נקבע שסיום ההתקשרות לא נמצא מוצדק, ולפיכך מגיע לחברה פיצוי כספי בסך 504,588 ש"ח. (פסק הדין נמצא בעמ' 160 לכתב ההגנה).

לדברי התובעים חברת הניהול החדשה "ע" שילמה את שכר טרחת עורך הדין בהליך זה וכן שילמה חצי מסכום הפיצוי שנפסק לטובת חברת "ני". לדברי התובעים מר ב' עומד מאחורי הנתבעים מתוך תחושת נקמה (עמ' 9 לתשובת התובעים).

דיון: ההחלטה להחליף את חברת הניהול התקבלה לא רק על ידי ועדת ההיגוי, אלא אושרה באופן דמוקרטי בהחלטת רוב חברי אספת החברים (באספה השתתפו 43 חברים, 36 תמכו ו-6 נמנעו). גם הנתבע הודה שהוא השתכנע בנחיצות החלפת חברת הניהול (פרוט' דיון 2 עמ' 5 שורה 31), אומנם, בהמשך ציין הנתבע כי חרף העובדה שבזמן אמת השתכנע להצביע בעד החלפת חברת הניהול, הרי שלאור הנתונים המצויים בידו כיום, בדיעבד הוא לא היה מצביע בעד החלפת חברת הניהול. בהמשך הדיון (פרוט' דיון 2 עמ' 6 שורה 7) אישר הנתבע כי עם החלפת חברת הניהול החלה הבנייה והוא שמח על כך.

בדיון השלישי הסבירו התובעים את הסיבות להחלפת חברת הניהול (פרוט' עמ' 8 שורה 33 ואילך):

מרגע שחתמנו ביוני עם חב' ע', חודשיים אח"כ הקבלן קיבל צו הרשאה לעבודה בשטח – אם חברת הניהול הקודמת היה יכול והיה מסוגל לעשות את זה למה לא עשה כן?

מר תובע 2: לא היה אישור מהנדס. אין לו רישיון. הייתי נוכח בהרבה מהפגישות, ולצערנו הגענו למסקנה שאי אפשר להמשיך. והיה לנו מו"מ איתו מה יקבלו הדיירים בדירות הוא לא הסכים



לשנות כלום מהחוזה – רצפות פשוטות כדורים קטנים – לעומת זה ע' הוציאו מהקבלן בעשרת מונים יותר ששווים המון לדיירים.

לדברי התובעים, כי חברת הניהול החדשה, "ע", נשאה בתשלום שכר טרחת עורך הדין בהליך, וכן שילמה מחצית מסכום הפיצוי שנפסק לטובת חברת "נ". בחודש אלול תשפ"א (אוגוסט 2021) החלה חברת הניהול החדשה "ע" בניהול עבודות הבנייה בפרויקט, אשר בוצעו בפועל על ידי חברת ל"ר, הקבלן המבצע.

הנתבעים טענו כי החלפת חברת הניהול נבעה מסירובו של מר ב' להתחיל בבנייה ללא השלמת ההון העצמי, ויתכן שדרישה זו היתה מתוך דאגה לניהול תקין של הפרויקט. עם זאת, העובדות מלמדות כי ההחלטה – שאושרה ברוב באספת החברים – הביאה להתקדמות משמעותית בבנייה ולשיפור מפרט הדירות.

הנתבעים לא הציגו ראיה ממשית התומכת בטענתם כי החלפת חברת "נ" נבעה ממניעים פסולים, והסתמכותם על דברי מר ב' נותרת בגדר עדות שמיעה חסרת תוקף משפטי. לעומת זאת, טענת התובעים מתקבלת על הדעת, כי ההחלטה נבעה מאי-התקדמות של כשבע שנים תחת ניהולו של מר ב'. יתרה מכך, הנתבע עצמו הודה כי שמח על תחילת הבנייה לאחר ההחלפה (פרוט' דיון 2 עמ' 6 שורה 7), דבר הסותר את טענתו בדיעבד כי ההחלטה הייתה שגויה, ומחזקת את המסקנה כי ההחלפה הייתה לטובת הפרויקט כולו. חרף העלות הכספית של ההחלפה, שחברת הניהול החדשה נטלה על עצמה לשאת במחציתה, ניתן לקבוע כי מדובר בהחלטה סבירה בנסיבות העניין.

עיינו בדברי הש"ך (בסימן עז ס"ק יט) שכתב, שיש חילוק בין שותף ובין שליח. **בשליח** אנו אומרים שאם השליח טעה וקנה דבר ביוקר – השליחות מתבטלת, כי המשלח יוכל לומר: "לתקוני שדרתיך ולא לעוותי"¹, (כמבואר במסכת קידושין דף מב עמוד ב, ובסימן קפב סעיף ג), אבל **שותף** שטעה – מה שעשה לא מתבטל, כי זו דרכה של שותפות, "שכל אחד ואחד יש לו כח לעשות מה שירצה, הוה כאילו התנה עמו בין לתקן בין לעוות, דמועיל מחילתו". אומנם התומים (שם ט) חלק על דברי הש"ך, אך בנוגע לועדת היגוי ניתן לומר שלכו"ע יש תוקף להחלטתה, כי הוועדה מלכתחילה מונתה על מנת לקבל החלטות בפרויקט על פי שיקול דעתה, כך שגם אם יתברר שיש טעות בשיקול הדעת, יש הסכמה מכללא שהמימון יעשה על ידי הקופה המשותפת (אא"כ יוכח שמדובר ברשלנות, מה שלא הוכח כאן, אלא דווקא להיפך).

חברי ועדת ההיגוי מחויבים לנקוט בזהירות סבירה בניהול ענייני הקבוצה. זה כולל לנקוט באמצעים סבירים כדי להגן על כספי הקבוצה, ולמנוע נזקים לחברי הקבוצה. חברי ועדת ההיגוי זכאים להגנה מסוימת מפני תביעות לרשלנות, כל עוד הם פעלו בשיקול דעת סביר, בתום לב, ובאמונה כי הם פועלים לטובת הקבוצה.

¹ כמו כן אם הונו את השליח - המקח בטל גם אם סכום ההונאה הוא פחות משות, בין בקרקע ובין במיטלטלין, שכן המשלח יאמר לשליח: לתקוני שדרתיך ולא לעוותי. כמבואר בגמ' שם ובסימן רכו סעיף ל.



לא מצופה מחברי ועדת היגוי שאינם אנשי מקצוע לרמת מיומנות זהה לזו של אנשי מקצוע בתחום. צריך להוכיח רשלנות וצריך להוכיח שנגרם נזק מוחשי לקבוצה, כתוצאה מהחובות של חברי הקבוצה שלא שילמו וצריך להוכיח כי קיים קשר סיבתי ישיר בין הרשלנות שלהם לבין הנזק שנגרם לקבוצה. דבר זה לא הוכח ולפיכך דין התביעה להידחות.

לסיכום: טענות הנתבעים לרשלנות בהחלפת חברת הניהול – נדחות.

6. עיכוב בהליך הבנייה

הנתבעים ציינו מספר פעמים שנוצר עיכוב משמעותי במהלך הבנייה (עיינו לדוגמה בפרוט' דיון 2 עמ' 6 שורה 20 ואילך). בסעיף 71 לכתב ההגנה נכתב שבעיית המימון גרמה לעיכוב בבנייה. ובסעיף 75 הוסבר, "הסכם ההלוואה התעכב אף הוא מלצאת אל הפועל, ולימים התברר כי הסיבה לכך היתה בעיקר בשל חוסר בהשלמת הון עצמי ע"י חלק מחברי הקבוצה". התובעים הכחישו זאת, וטענו שהיו גורמים נוספים לעיכוב (סעיף 80 לתשובת התובעים).

דיון: סעיף 2(ד) להסכם השיתוף קובע במפורש כי הצדדים מודעים לכך שמדובר בבנייה עצמאית, ולפיכך מועד הביצוע אינו ידוע מראש. הסכמה מפורשת זו מעידה על כך שהצדדים לקחו על עצמם את הסיכון הכרוך בשינויים אפשריים בלוחות הזמנים של הבנייה.

יתרה מכך, התובעים הציגו הסברים משכנעים לעיכובים, הנובעים מגורמים שונים שאינם בשליטתם הישירה, כגון הצורך בהיתר בנייה, השלמת אישורי זכויות על שם הרוכשים וחתימה על הסכם ליווי. עיכובים אלה טופלו ונוהלו על ידי ועדת ההיגוי, אשר פעלה לקידום הפרויקט ככל יכולתה.

בנסיבות אלו, טענת הנתבעים בדבר עיכוב בלתי סביר בבנייה אינה יכולה לעמוד, שכן העיכובים נובעים מגורמים אובייקטיביים אשר היו ידועים לצדדים מראש, ואשר טופלו על ידי ועדת ההיגוי.

לסיכום: טענת הנתבעים בדבר עיכוב בבנייה – נדחית.

7. אי לקיחת הלוואה מחברת ס'

טענת הנתבעים - הנתבעים טענו (סעיף 83 לכתב ההגנה) כי התובעים, וכן מקורבים נוספים, "כלל לא חתמו על הסכם ההלוואה מול ס' ולא העמידו מסגרת אשראי למימון חלקם בפרויקט. דבר זה נעשה מאחורי גבם של חברי הקבוצה אשר נתנו אמון בחברי הוועדה".

דיון: בדיון השלישי בירר בית הדין עם הנתבעים את מהות טענה זו. הנתבע הסביר (פרוט' עמ' 4 שורה 3): "זה סעיף בהסכם השיתוף, שכולם צריכים לחתום על החוזה בס'".



בתגובה, אמר התובע (פרוט' דיון 3 עמ' 5 שורה 28): "אני עצמי לא לקחתי הלוואה בס'. אבל אנחנו כן חויבנו להגיע לס', לחתום על יפוי כוח על שעבודים." התובע הוסיף כי ככל הידוע לו, כל 60 חברי הקבוצה חתמו על שעבוד.

בחינת סעיף 5(ג) להסכם השיתוף מעלה כי הוא אכן מתייחס לחובת שעבוד הקרקע לגורם המממן:

כל אחד מהצדדים מתחייב בזאת לפתוח מידית תיק משכנתא בבנק המלווה, להמציא את כלל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק, ולחתום על כלל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המלווה. ...**גם אם אין בכוונתו ליטול מהבנק המלווה מימון** לשם ביצוע תשלומיו שלפי הסכם זה. ...לאחר החתימה על כל המסמכים שיידרשו על ידי הבנק, יהיה **כל אחד מהצדדים זכאי (אך לא חייב) לקבל הלוואה** במסגרת האשראי שיוקצב לו.

מהאמור לעיל עולה כי כל חבר בקבוצת הרכישה התחייב לפתוח תיק משכנתא לגורם המלווה, ולחתום על מסמכי שיעבוד, גם אם אין בכוונתו ליטול בפועל הלוואה. הסעיף אף מציין במפורש כי אי פתיחת תיק משכנתא מהווה הפרה יסודית של ההסכם. עם זאת, אין חובה על חברי הקבוצה ליטול הלוואה בפועל מהגורם המלווה (במקרה כאן: חברת ס').

התובעים טענו כי ככל הידוע להם, כל חברי הקבוצה פתחו תיקי שעבוד בחברת ס', הגורם המממן. הנתבעים לא הציגו כל ראיה הסותרת טענה זו. יודגש כי טענת הנתבעים היא כללית ובלתי מבוססת, שכן הם לא הצביעו על חבר קבוצה ספציפי שלא עמד בדרישת השעבוד, ולא הוכיחו כי אי-נטילת הלוואה על ידי התובעים פגעה במימון הפרויקט. לעומת זאת, התובעים טענו כי כל 60 חברי הקבוצה חתמו על מסמכי שעבוד כנדרש, והמימון מחברת ס' התקבל במלואו, כפי שמוכח מכך שהבנייה החלה באלול תשפ"א. לפיכך, טענת הנתבעים אינה רק חסרת ביסוס, אלא גם נעדרת השפעה מעשית על התקדמות הפרויקט.

לסיכום: בית הדין קובע כי עצם העובדה שהתובעים (או חברי קבוצה אחרים) לא נטלו בפועל הלוואה מחברת ס', אינה מהווה הפרה של הסכם השיתוף. על פי הסכם השיתוף, החובה הייתה לפתוח תיק משכנתא ולחתום על מסמכי שיעבוד בלבד, ולטענת תובעים הם אכן ביצעו זאת. הנתבעים לא הציגו כל ראיה הסותרת את טענת התובעים. לפיכך, טענת הנתבעים נדחית.

יג. החזרת התיק למנהל בית הדין

לסיום, עם מינויי כדיין בבית הדין האיזורי אהיה מנוע מלטפל בתיק, ולפיכך הנני מחזיר את התיק להחלטת מנהל בית הדין ארץ חמדה גזית. ראוי להדגיש כי החתום מטה אינו הבורר שהוסכם במפורש על ידי הצדדים, אלא דיין שמונה על ידי הנהלת בית הדין ארץ חמדה גזית, בהתאם לסמכויות שהצדדים הקנו לבית הדין.

בהחלטתי הראשונה מיום כ"א כסלו תשפ"ה (22 בדצמבר 2024) נקבעו ההנחיות הבאות:

1. הנהלת בית הדין ארץ חמדה גזית תמנה דיין יחיד שידון בסכסוכים שיש בתיק זה, ובכפוף לסדרי הדין של רשת בתי הדין ארץ חמדה גזית (ללא אפשרות ערעור).



2. ניתן לערער על החלטה זו בתוך 7 יום מהתאריך הנקוב עליה.

על החלטה זו לא הוגש ערעור. בעקבות החלטה זו, כבוד הרב עדו רכניץ שליט"א, מנהל בית הדין, מינה את החתום מטה לדון בסכסוכים שבתיק זה, בהתאם לסדרי הדין של רשת בתי הדין ארץ חמדה גזית.

לסיכום: לנוכח השינוי הנסיבות שפורטו, התיק מוחזר בזאת להחלטת מנהל בית הדין ארץ חמדה גזית, אשר ימנה דיין יחיד חדש לטיפול בתיק זה בכפוף לסדרי הדין, אם יהיה בכך צורך.

י.ד. הוצאות משפט

הסכמת הצדדים להכרעה בסכסוכים באמצעות בוררות, כפי שבאה לידי ביטוי בסעיף 15 להסכם השיתוף, מעידה על רצון משותף לקיים הליך מהיר ויעיל ליישוב מחלוקות, תוך צמצום עלויות והימנעות מסחבת משפטית. הסכמה זו עומדת בבסיס ההחלטה על ניהול ההליך בפני דיין יחיד, ללא אפשרות ערעור, במטרה ליעל את ההליך ולמנוע עיכובים מיותרים.

אולם, חרף הסכמה זו, נמצא כי הנתבעים נקטו בשורה של פעולות אשר חתרו תחת ההסכמה לבוררות, ומטרתן בפועל הייתה למנוע הכרעה מהירה ויעילה בסכסוך, תוך יצירת סחבת, הכבדה על ההליך, והגדלת הוצאות הצדדים. התנהלות זו גוררת בזבוז משאבים שיפוטיים ומכבידה על ניהול ההליך.

פעולות אלו, אשר פורטו בהרחבה בסעיפים קודמים לפסק דין זה, כוללות בין היתר: פנייה לערכאות משפטיות חיצוניות חרף תניית הבוררות, ניסיונות להצר את סמכות הבורר, העלאת טענות סף, והתנערות מהסכמות דיוניות מפורשות.

כפי שפורט בהרחבה לעיל, התנהלותם של הנתבעים בתיק זה התאפיינה בחוסר תום לב, אשר תכליתו המעשית הייתה סיכול הליך הבוררות, משיכת זמן והכבדה על התובעים ועל כלל חברי הקבוצה. התנהלות זו גרמה לתובעים להוצאות ניכרות בגין ייעוץ משפטי, הכנת כתבי טענות, והשתתפות בדיונים.

הרא"ש (בבא קמא פרק י סימן ו, וכן בסנהדרין פרק ג סימן מ) קבע כי נתבע המסרב לרדת לדין ומחייב את התובע להוציא הוצאות לשם כפייתו, חייב לשאת באותן הוצאות. עיקרון זה נפסק להלכה בשולחן ערוך (סימן יד סעיף ה).

אוסף כי התנהלות הנתבעים התאפיינה בסתירות פנימיות המערערות את אמינותם: בעוד שבעבר שיבחו את התובעים על ניהולם המקצועי, לאחר מכן האשימו אותם במעילה ורשלנות ללא ביסוס (עמ' 118 בקובץ "מועדים ועובדות"). יתרה מכך, ניסיונותיהם להפריד את בניין 1 משאר הפרויקט (כגון אסיפה ב-18.11.2023 ומינוי הרב ת' פגעו באחדות הקבוצה והכבידו על התקדמות הבנייה, בניגוד למטרות הסכם השיתוף. לעומת זאת, התובעים פעלו לשמור על האינטרס המשותף.

בנסיבות העניין, ולאחר ששקל בית הדין את מכלול השיקולים הרלוונטיים, לרבות חוסר תום הלב בהתנהלות הנתבעים והצורך להשית עליהם את הנזקים שנגרמו לתובעים כתוצאה מהתנהלות זו, מחליט בית הדין לחייב



את הנתבעים, שניהם יחד וכל אחד לחוד, לשלם לתובעים סך של 40,000 ₪ (ארבעים אלף שקלים) בגין הוצאות משפט. סכום זה נקבע בהתחשב בהוצאות המשוערות של התובעים עבור שכר טרחת עורך דין, השתתפות בדיונים, והכנת כתבי טענות, תוך התחשבות במורכבות ההליך והיקף המסמכים שהוגשו.

טו. החלטות

1. **סמכות וכפיפות להחלטות** – לבית הדין ארץ חמדה גזית הסמכות המלאה להכריע בכלל הסכסוכים נשוא תיק זה. החלטות בית הדין מחייבות את כלל חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, ללא יוצא מן הכלל.
2. **אחדות הפרויקט** – כל בעלי הדירות בפרויקט, הם חלק משותפות אחת. נאסרת בזאת הפרדה בין שלושת הבניינים בפרויקט, עד להשלמת ההליכים הנדרשים, ובכלל זה, חלוקת ההוצאות של הפרויקט בין הדיירים, אשר תבצע על ידי ועדת ההיגוי לאחר בירור מכלול החובות.
3. **ועדת ההיגוי וסמכויותה** – בית הדין קובע כי התובעים הינם חברי ועדת ההיגוי היחידים, והם מוסמכים לחתום ולפעול בשם כלל חברי הקבוצה בהתאם להוראות הסכם השיתוף, ולתת הוראות לנאמנת. בכלל זה, הם מוסמכים לחתום על הסכם פשרה עם חברת ל"ר.
4. **צירוף משקיפים לוועדת ההיגוי** - בית הדין ממליץ כי התובעים יצרפו לוועדת ההיגוי נציגים משני הבניינים האחרים בתפקיד משקיפים. המינוי יתבצע על פי שיקול דעתם הבלעדי של התובעים, אשר יהיו רשאים להפסיק את כהונת המשקיפים או להחליף אותם בכל עת לפי ראות עיניהם.
5. **ביצוע בחינה כספית** – עם התקדמות הפרויקט, תחליט ועדת ההיגוי על דרך בדיקה מקצועית ומנומקת של כלל הטענות הכספיות שהועלו על ידי הצדדים, על חשבון הקופה המשותפת. מטרת הבדיקה לקבוע קיומן של יתרות חובה או זכויות הטעונות איזון בין חברי הקבוצה.
6. **הוצאות משפט** – הנתבעים - שניהם יחד וכל אחד לחוד – חייבים לשלם לתובעים סך של 40,000 ₪ בגין הוצאות משפט, בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
7. לא ניתן לערער על החלטה זו.

פסק הדין ניתן בתאריך י"ב סיון תשפ"ה, 8 ביוני 2025

בזאת באתי על החתום

הרב ישועה רטבי, אב"ד