



בס"ד, י"ח שבט תשפ"א

31 ינואר 2021

תיק 80055

פסק דין חלקי 2

בעניין שבין

הנתבעת

הנתבע

התובע

א. רקע

שלושת הצדדים הם שותפים בחברה (להלן, "החברה") שהוקמה בעיקר כדי לעסוק בקידום פרויקטים של תמ"א 38. בנוסף, הצדדים קידמו פרויקט של תמ"א 38 בבניין ברחוב ה' (להלן, "הפרויקט"). לפרויקט זה התקבלו היתרי בניה, אשר מותנים בתשלום אגרה בסך בכמיליון ש"ח בקירוב.

בין הצדדים שורה של מחלוקות, אולם, כעת התובע מבקש מהנתבעים לשלם את אגרות היטל הבניה. הנתבעים מסרבים בטענות שונות.

התקיים דיון פרונטלי בבית הדין בירושלים. לאור הדחיפות הגדולה ומגפת הקורונה (אב"ד היה באותו זמן בבידוד), התקיים דיון טלפוני נוסף בשיחת וועידה, בהשתתפות כל הצדדים והדיינים, וכן העיד בו מר ר' שעבד לקידום הפרוייקט.

לאחר מכן הוציא בית דין החלטה בתאריך כ"ב אדר תש"פ, 18 מרץ 2020, ובה דחה את בקשת התובע לקבל החלטה מיידית, והורה לצדדים לעדכן עד לתאריך 24.03.20 האם הם הגיעו להבנות ביניהם. לאחר זמן רב הצדדים הודיעו כי לא הגיעו להסכם ולכן בית הדין נדרש להחליט בעניין.

ב. עובדות מוסכמות

שלושת הצדדים חתמו בינואר 2015 על הסכם מייסדים להקמת חברה אשר תעסוק בעיקר בעסקות נדל"ן כגון תמ"א 38. בהסכם הנ"ל: צד א' – הוא הנתבע שלפנינו, צד ב' – הוא התובע שלפנינו, צד ג' – היא הנתבעת שלפנינו. בהסכם נקבעה חלוקת האחריות והסמכויות של הצדדים כפי שיפורט בהמשך ע"פ הצורך. בסעיף 11 להסכם נקבע כי מורשי החתימה הם התובע והנתבע, ויש צורך בחתימות של שניהם כדי לחייב את החברה.

בתחילה טיפלה החברה בשני פרויקטים שהביא התובע ולא הבשילו לכלל מעשה. במקביל ניהל הנתבע פרויקט נוסף – פרויקט ברחוב ה' – בעזרתו של מר ר'. בהמשך פרש מר ר' והתובע נכנס לניהול הפרוייקט.

עמוד 1 מתוך 6

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ג. טענות התובע

לטענת התובע:

1. בתחילה הפרויקט היה שייך לנתבעת אולם משלב מסוים הוא הוכנס לתוך החברה – בשלב זה הוחלפו כל ההסכמים שהיו מול הנתבעת בהסכמים מול החברה ולכן הפרויקט שייך לחברה.
2. בסעיף 4(4)ב) להסכם המייסדים נקבע כי הנתבעת היא המשקיע האסטרטגי של החברה ועליה להשקיע עד 50% מההון הנדרש לצורך החברה.
3. בנוסף, נקבע בסעיף 5(1) כי הנתבע והנתבעת אחראים להעמדת המימון לחברה.
4. לאור האמור, על הנתבע והנתבעת לשלם את האגרות הנדרשות במועד.

ד. טענות הנתבע

הנתבע טען:

1. התובע איננו שותף בחברה אלא נרשם בה למראית עין בלבד, ולכן אין לו זכות תביעה בכלל.
2. הפרויקט איננו שייך לחברה.
3. כאשר נכתב שהנתבע אחראי להעמדת מימון הכוונה היתה דרך קרנות, אולם, הקרנות מתנות את התשלום בתנאים שונים שהתובע אינו מקבל.

ה. טענות הנתבעת

הנתבעת וב"כ טענו:

1. הנתבעת טענה שהנתבע ייצג אותה במשך 15 שנה ובהם העבירה לו סכומי כסף גדולים וחתמה על כל מסמך שהתבקשה מבלי לקרוא את תוכנו (בנוסף, לטענתה יש לה דיסלקציה). כך גם לגבי הסכם המייסדים.
2. הנתבעת טענה שאמנם הפרויקט היה רשום על שמה אולם משיקולי מס הוא הועבר אל החברה.
3. עד כה היא העבירה לחשבון של הנתבע 2 מליון ₪ עבור הפרויקט, אולם, לפי הידוע רק 330 אש"ח הגיעו לפרויקט והשאר נשאר אצל הנתבע. לאור זאת, הנתבעת סבורה שהיא פטורה מלהעביר סכומים נוספים עבור הפרויקט.

עמוד 2 מתוך 6

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

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



4. בשנת 2017 היא חתמה על הסכם מול החברה שבו נכתב כי היא משוחררת מהחברה והחברה תחזיר לה 2 מליון ₪ שהושקעו. על ההסכם חתם בשם החברה הנתבע בלבד.
5. היה על התובע להתריע בפני הנתבעת שהכספים הרבים שהעבירה לנתבע לא הגיעו לחברה או לפרויקט, ומשלא עשה זאת הוא אינו זכאי לאמון הנתבעת ולתשלומים נוספים מצידה.
6. ב"כ הנתבעת פנו לתובע בבקשה לקבל פרטים על כספי הנתבעת שהוצאו עבור הפרויקט והוא סירב לשתף פעולה.
7. ע"פ ההסכם הנתבע והנתבעת אחראים להעמדת המימון ולא רק הנתבעת.
8. לאחרונה קיימו שלושת הצדדים ישיבה ובה החליטו על שלוש חלופות (להלן, "החלטת שלוש החלופות"): העברת הפרויקט למר ר', העברת הפרויקט לתובע, או העברת הפרויקט לדיירים. התובע היה אמור להשיב באיזו חלופה הוא בוחר אולם הוא לא השיב דבר.
9. למעשה, הנתבעת מבקשת שייקבע שהיא פטורה מלשלם את האגרות. לדבריה, דיירי הפרויקט מוכנים לקבל אותו כפי שהוא ולשלם את האגרות בעצמם.

ו. תגובת הנתבע

הנתבע הגיב וטען:

1. בתחילה הוא הודה שקיבל מהתובעת 2 מליון ₪ והעביר לפרויקט רק 330 אש"ח בקירוב. בתאריך כ"ד טבת תשפ"א הוא חזר בו ואמר שקיבל מליון ₪ מהנתבעת עבור הפרויקט.
2. אכן הוא חתם לבדו על ההסכם המשחרר את הנתבעת מהחברה, וההסכם כולל התחייבות להחזר 2 מליון ₪. לטענתו, התובע רשום כבעלים בחברה למראית עין בלבד ולכן לא היה צורך בהסכמתו. הנתבע טען שהודיע לתובע על כך שהנתבעת עזבה את החברה, אך לא הודיע לו שהוא התחייב בשם החברה להחזיר לתובעת 2 מליון ₪.

ז. תגובת התובע

התובע הגיב:

עמוד 3 מתוך 6

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



1. מעולם לא ידע או שמע על ההסכם משנת 2017 ועל תוכנו, ובוודאי שלא ידע שהנתבעת העבירה 2 מליון ₪ לנתבע שלא הגיעו לפרויקט. ממילא לא יכל להתריע בפני הנתבעת על אי העברת הכספים לפרויקט.
2. התובע התבקש ע"י ב"כ הנתבעת להעביר פרטים על חשבון הבנק של החברה, אולם, הנתבעת עצמה היתה יכולה לקבל את המידע בהיותה שותפה בחברה.
3. כל התשלומים של החברה עבור הפרויקט נעשו כנגד קבלות והוא מוכן להעביר אותן לנתבעת.
4. ההחלטה על שלוש החלופות התקבלה בניגוד לדעתו והיא נוגדת את סעיף 9(1) להסכם המייסדים, בו נקבע שלא ניתן לקבל החלטה הנוגעת למבנה ההוני של החברה ללא הסכמת כל השותפים.

ח. נושאי הדיון

1. האם הפרויקט שייך לחברה וחל עליו הסכם המייסדים?
2. על מי מוטלת האחריות להעמדת המימון לחברה?
3. האם הנתבעת פטורה לאור התנהלות התובע והנתבע?

ט. האם הפרויקט שייך לחברה וחל עליו הסכם המייסדים?

כל הצדדים הסכימו שהפרויקט היה שייך בתחילה לנתבעת אולם בהמשך הועבר לרשות החברה משיקולי מס. להעברה זו משמעות מהותית ולא רק טכנית. כיוון שכל המתקשרים עם החברה עושים זאת על דעת הסכם המייסדים, ובכלל זה, הספקים, בעלי המקצוע והדיירים בפרויקט.

ממילא, הפרויקט שייך לחברה וחלים עליו הוראות הסכם המייסדים.

י. האם יש תוקף להחלטת שלוש החלופות?

אנו סבורים שהתובע צודק בעניין זה. סעיף 9(1) להסכם המייסדים מחייב הסכמה של כל השותפים במקרה של החלטה הנוגעת "לשינוי המבנה ההוני של החברה". החלטה הקובעת העברה של פרויקט לאחד השותפים, וכל שכן לצד שלישי, היא החלטה הנוגעת למבנה ההוני של החברה ולא ניתן לקבל אותה ללא הסכמה של כל השותפים.

על כן אנו קובעים כי אין תוקף להחלטת שלוש החלופות.

יא. על מי מוטלת האחריות להעמדת המימון לחברה?

לגבי האחריות להעמדת המימון ישנה לכאורה סתירה בהסכם.

עמוד 4 מתוך 6

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem
Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax
www.erezhemdah.org www.beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בסעיף 4(4) נקבע כך (כזכור, בהסכם הנ"ל צד א' – הוא הנתבע שלפנינו, צד ב' – הוא התובע שלפנינו, צד ג' – היא הנתבעת שלפנינו):

4) חלוקת מניות זו מבוססת על ההסכמות דלהלן:

- א. צד ב' יהיה הגורם האחראי על הארגון, ניהול בכל פרויקטים שהביא הוא או מי מהבעלים האחרים.
- ב. צד ג' יהא המשקיע האסטרטגי של החברה. צד ג' יעמיד כספים לטובת החברה כהלוואה למימון הפעילות השוטפת ומימון הפרוייקטים השונים וישמשו לצורך כיסוי ההוצאות המצוינות בסעיף 10 להסכם.

מכאן עולה שהנתבעת היא האחראית למימון הפרוייקט. לעומת זאת, בסעיף 5 נקבע כך:

5. מימון פעילות החברה והפרוייקטים:

1) צד א' ו-ג הסכים להיות אחראי לארגון והעמדת המימון לפרוייקטים של החברה ולמימון הוצאות ההקמה והתקורה והניהול השוטפים של החברה. במסגרת זו: צד א' ו-ג יעמידו לצורך החברה את ההון העצמי הדרוש למימון הפרוייקטים הראשונים שיכנסו לחברה. וכמו כן, יעמידו ערבויות נדרשות לצורך ביצוע הפרוייקטים דרך צד ג.

מכאן עולה שהנתבע והנתבעת גם יחד אחראים להעמדת המימון. כאמור לעיל, הנתבע טען שהכוונה היתה שהוא ישיג מימון גם בעזרת קרנות. על פי ההלכה (שולחן ערוך חו"מ מב, ה), במקרה של סתירה בחוזה יש להעדיף פרשנות סבירה המיישבת את הסתירה. במקרה זה, הפרשנות הסבירה היא שהאחריות למימון הפרוייקט מוטלת על הנתבעת; ומעבר לכספים שהנתבעת תשקיע בעצמה בפרוייקט, ידאג הנתבע למצוא משקיעים נוספים.

לאור זאת, יש ספק גדול האם ניתן לחייב את הנתבעת לשלם את כל האגרות בעצמה, וזאת מכמה טעמים:

1. מהתנהלות הצדדים משמע שהעברת כספים מהנתבעת לפרוייקט אמורה להיעשות בעזרת ודרך הנתבע, כאמור. בנוסף, התובע לא הכחיש את טענת הנתבעת שהכספים שכן הגיעו ממנה לחברה (330 אש"ח) עברו בפועל דרך הנתבע. לאור זאת, נראה כי היתה לכל הפחות הסכמה מכללא בין הצדדים שלפנינו שכך יתנהלו הדברים. מכאן, שלדברי הנתבע, הנתבעת כבר מילאה את חובתה כלפי החברה ובעליה כאשר העבירה לנתבע לפחות מליון ₪ אליו כפי שהיה מצופה ממנה לעשות, ולכן מוטלת עליו האחריות להעביר את יתרת הכספים לחברה.

2. גם אם לא נקבל את הטענה שהנתבעת העבירה מליון ₪ לפרוייקט, כאמור, ישנה סבירות שחלק מהמימון היה אמור להגיע ממשקיעים שהנתבע היה אמור לגייס. כיוון שכך, יתכן שהנתבעת כבר מילאה את חובתה כלפי החברה כאשר השקיעה 330 אש"ח בפרוייקט.

3. בסעיף 4(ב) להסכם המייסדים נקבע כי הכספים שהנתבעת תשקיע בחברה יחשבו כהלוואה. לפיכך, הדעת נותנת שהנתבעת חייבת להשקיע כל זמן שיש סבירות שתקבל

עמוד 5 מתוך 6

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org 580120780 bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בחזרה את ההלוואות שלה. לעומת זאת, לאור החומרים שהצדדים העבירו, ובהם מכתבי עו"ד א' בשם דיירי הפרויקט, וכן מהתביעות של מר ר', יש ספק האם הנתבעת תקבל בחזרה כספים שתלווה לחברה.

4. זאת ועוד, להבנתנו הפרויקט הגיע אל קו הסיום מבחינת רישוי כאשר ניתן לו היתר בניה. במצב כזה, אילו היתה לתובע אפשרות לגייס משקיעים לביצוע הפרויקט, הרי שהם היו מוכנים גם לשלם את אגרת היתר הבניה. חוסר היכולת של התובע להעמיד בעצמו משקיעים שישלמו את האגרה מעלה חשש שאין לו משקיעים להמשך הפרויקט, מה שמסכן את הכספים שהנתבעת מתבקשת להשקיע כעת.

לעומת זאת, הנתבע, שהודה שוב שקיבל מיליון ₪ מהנתבעת עבור הפרויקט חייב להעביר לעירייה את ההפרש בין מה שקיבל למה שהעביר בפועל (330 אש"ח), קרי 670 אש"ח, עבור תשלום האגרות. כדי לחייב את הנתבע לשלם יהיה על התובע להוכיח לבית הדין את היתכנות הפרויקט, כך שהכסף לא ירד לטמיון. בכלל זה, להראות את מקור המימון ליתרת האגרה, להראות שיש לו משקיעים לביצוע הפרויקט ושהוא מסוגל להגיע להבנות מול הדיירים..

יב. החלטות

1. על פי הראיות שלפנינו לא ניתן לחייב את הנתבעת לשלם את האגרות הנדרשות לצורך תיקוף היתר הבניה.
2. אם התובע יוכיח לבית הדין בתוך 20 יום את היתכנות הפרויקט ישקול בית הדין לחייב את הנתבע לשלם עבור האגרה סך 670,000 ₪..
3. לאור העובדה שהיתר הפנייה יפוג בחודש מרץ 2021 אם האגרות לא ישולמו, וכדי לתת לכל הצדדים הזדמנות להשלים את הליך הערעור ולגייס משקיעים נוספים במועד אם יהיה בכך צורך, ניתן להגיש ערעור על החלטה זו בתוך 10 ימים מהתאריך הנקוב על ההחלטה.

החלטה זו ניתנה בתאריך י"ח שבט תשפ"א, 31 ינואר 2021.

בזאת באנו על החתום

הרב מבורך טויטו

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב שמעון ב. הלוי גרבוז

עמוד 6 מתוך 6

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

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois