



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

לפני כבוד השופטת נועה גרוסמן

מערערים

1. יעל זאבי  
2. פלמח זאבי  
ע"י ב"כ עו"ד אמיר אלטשולר

נגד

משיבים

1. עו"ד אהוד גינדיס (נאמן)  
2. עו"ד שי מילוא (נאמן)  
3. נציגות סי טאוור  
ע"י ב"כ עו"ד איתמר כהן ועמית חורש  
4. הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי  
ע"י ב"כ שרון קשפיץ

### פסק דין

כללי:

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18

1. לפני ערעור על הכרעת הנאמנים, המשיבים 1 ו-2 מיום 19.3.2024.  
ברקע הדברים - ביום 23.8.2023 נכנסה חברת רום כנרת נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") להליך של חדלות פירעון. עוה"ד גינדס ומילוא מונו כנאמנים על נכסיה. במסגרת הליך חדלות הפירעון של החברה התעורר עניינם של פרויקטים שונים אותם הובילה ומכרה לרוכשים.  
בין לבין, החברה שפעלה כיוזמית לכל דבר, ארגנה וניהלה קבוצות רכישה לבניית פרויקט ענק שנקר סי טאוור בשכונת פארק הים בבת-ים על המקרקעין הידועים כגוש 5026. הפרויקט נבנה במגדלים שונים על חלקות שונות כאשר בפרויקט כולו חמישה מגדלים. ההכרעה נשוא ענייננו מתייחסת למגדלים 1 ו-2 (ייקרא להלן: "הפרויקט"), ועוסקת בבקשת נציגות חברי קבוצת הרכישה לבטל את הזכות שרכשו המערערים (שיקראו להלן גם: "משפחת זאבי" / "ה"ה זאבי") בפרויקט. לטענתה עקב הפרותיהם.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

### תביעת החוב:

2. תביעת החוב הוגשה כאמור ע"י נציגות קבוצת הרוכשים, סי טאואר 1 ו- 2 (להלן: "הנציגות") של הפרויקט הספציפי. הנציגות טענה כי היא זכאית למכור את זכויות משפחת זאבי בפרויקט לצדדי ג', הואיל וה"ה זאבי לא הפקידו את העלות המשווערת של היחידה שיוחדה להם בפרויקט, ואף לא הפקידו את ההון העצמי המינימאלי. לטענת הנציגות ה"ה זאבי לא תיקנו את ההפרות חרף ההזדמנויות שניתנו להם. הנציגות עתרה לפני הנאמנים, לסעד של מכירת זכויות משפחת זאבי כנגד תשלום של 1,164,000 ₪ בהפחתת פיצוי מוסכם וריבית מינימאלית מכוח הסכם השיתוף. ה"ה זאבי נדרשו לשלם עד ליום 10.10.2023 סך של 4,151,013 ₪ עבור דירת הפנטהאוז בה שובצ, לבחירתם, בעקבות הגרלה שנערכה ביום 2.8.2023, הכל בהתאם להוראות הסכם השיתוף. כמו כן שלחה הנציגות דרישות תשלום נוספות עבור האיזונים בקרקע. תשלומים אותם היה עליהם לשלם עד ליום 21.11.2023. חרף זאת לא בוצעו התשלומים ומכאן תביעת החוב. ה"ה זאבי לא הגישו כתב הגנה חרף פניות חוזרות ונשנות.

### ההכרעה בתביעת החוב:

3. הנאמנים קיבלו את טענות הנציגות וקבעו כי: "הנציגות פעלה בהתאם להסכם השיתוף ונתנה הכרעות בכתב פעם אחר פעם על אי קיום התחייבויותיה היסודיות וההפרות של משפחת זאבי הקבועות בהסכם השיתוף, העולות כדי הפרות יסודיות ואחרות של הסכם השיתוף" (ראו סעיף 7 להכרעה). הנאמנים הדגישו, כי כדי להשלים את הפרויקט ולמסור את הדירות לרוכשים קיימת חשיבות עליונה שכל חברי הקבוצה ימלאו באופן דווקני את הוראות הסכם השיתוף, דבר שמשפחת זאבי לא עשתה. לאור הוראות סעיף 12.5 להסכם השיתוף זכאית הנציגות למכור את הזכויות של הצד המפר בפרויקט. משמצאו הנאמנים שמשפחת זאבי הפרה את הסכם השיתוף, הח הם אישרו כי קמה לנציגות הזכות למכור את מלוא זכויותיה של משפחת זאבי בפרויקט.

4. בד בבד קבעו הנאמנים, כי משקמה הזכות למכור את זכויותיה של משפחת זאבי היא זכאית לקבל החזר של יתרת התמורה בעקבות המכירה. זאת, בהתאם לחישוב של השמאי המלווה את הפרויקט, נכון למועד בו הגישה הנציגות את תביעת החוב.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

הואיל ומשפחת זאבי לא מצאה לנכון להגיב לטענות הנציגות, הוטל על משפחת זאבי פיצוי מוסכם בעלויות הריבית אשר קוזזו משווי הזכות.  
אשר על כן, נקבע בהכרעת החוב כי הנציגות תמכור את הזכויות של משפחת זאבי לצד ג' כנגד תמורה השווה לשווי הזכות תוך 90 יום ממועד ההכרעה והתמורה תשולם ע"י צד ג' לידי הנציגות תוך 30 יום ממועד המכירה על הסכם המכר, כאשר הנציגות תהיה זכאית לקזז מן התמורה את התשלומים המפורטים בסעיף 15 לתביעת החוב.

### הערעור:

5. המערערים מדגישים, כי מדובר בהכרעה שניתנה במעמד צד אחד בהעדר הגנה. כפי שנטען בסעיף 2 לערעור, משפחת זאבי לא הייתה מודעת לכך שלא הוגש כתב הגנה מטעמה וזו אחת הסיבות לכך שהחליפו את בא כוחם.  
המערערים סבורים, כי זהו מהלך קיצוני לשלול את זכויותיהם בדירה, אותה הם מגדירים כ"זכות קניינית" (הגם שמדובר בדירה שכלל לא נבנתה, על הנייר, כך שלכל היותר ניתן לדבר על זכות אובליגטורית – נ.ג.).  
לדבריהם, עלה בידיהם כיום לתקן את ההפרות הנטענות בידיהם כי כאשר לטעמם אין המדובר בכלל בהפרות והם שילמו את כל מה שנדרש מהם לשלם.

6. בפי המערערים שתי טענות עיקריות:

א. המערערים חלוקים עובדתית על טענת הנציגות, שלא הפקידו במועד את העלות המשווערת בגין הדירה שיוחדה להם.

ב. היה על הנאמנים להכריע תחילה בתביעת החוב של המערערים ורק לאחר מכן להכריע בתביעת חוב של הנציגות. והנה, הנאמנים הכריעו באותו מועד בשתי התביעות (19.3.2024). לטענת המערערים, עקב כך לא התאפשר להם להיערך ולשלם את אשר נדרשו לשלם.

ג. המערערים סבורים, כי עניין זה אמור אף להוביל לביטול הקנסות והפיגורים שהושתו עליהם.

7. לאחר הכרעת הנאמנים, המערערים הפקידו סך של מיליון ₪ כהון עצמי בפרויקט ואישורי ההפקדה סומנו כנספח 2



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

- 1 הגורם המממן חברת אשכול מימון והשקעות נתנה הסכמה לממן 70% מעלויות הבנייה
- 2 מושא דירת הפנטהאוז של המערערים, אף זאת **לאחר** הפקדת מיליון השקלים האמורים.
- 3 לטענת המערערים הם מצויים בשלבים האחרונים של העמדת המימון. אסמכתאות צורפו
- 4 לכתב הערעור **כנספח 3**.
- 5 המערערים ציינו עוד, כי הם נערכים להפקיד סך של 491,000 ₪ כתשלומי איזון.
- 6
- 7 המערערים אינם חולקים על הצורך לחייב אותם בריבית. אולם לטעמם הם בודקים את
- 8 התחשיב שהתקבל במשרד בא כוחם החדש רק ביום 7.5.2024 ועם סיום הבדיקה יעבירו
- 9 לטענתם לאלתר את הסכום שאינו שנוי במחלוקת.
- 10 עניין נוסף הוא, שחברי הנציגות דורשים מן המערערים סך של 150,000 ₪ ואילו עמדת
- 11 המערערים הינה כי אם יתברר במסגרת הערעור הנוכחי, כי אין ולא הייתה הפרה מצדם
- 12 בנסיבות התיק דנן, ממילא יש לבטל את ההכרעה גם בעניין הקנסות.
- 13 לחילופי חילופין הסכום לא אמור לעלות על 150,000 ₪.
- 14
- 15 יוער, כי המערערים אף הגישו תגובה ביום 12.11.2024 אליה צרפו תצהיר של פרקליטם
- 16 הקודם עו"ד בר חן, כאשר לטענתו בתצהיר, כתב התביעה מטעם הנציגות לנאמנים התקבל
- 17 במשרדו רק ביום 25.1.2024 ולכן לעמדתו המועד האחרון להגשת כתב הגנה היה אמור
- 18 להיות 25.3.2024, דהיינו אחרי מועד הכרעת הנאמנים ביום 19.3.2024.
- 19 עוד טען עו"ד בר חן בתצהירו, כי שלח לנאמנים בקשה לסילוק על הסף ביום 12.3.2024
- 20 אליה לא הייתה כל התייחסות והכרעה.
- 21

### תשובת הנאמנים:

- 22
- 23
- 24 10. הנאמנים מציינים כי המערערים אינם מכחישים כי במשך זמן רב וחרף דרישות תשלום
- 25 חוזרות ונשנות שנשלחו אליהם, הם לא שילמו את התשלומים שנדרשו מהם במועדם.
- 26 הלכה למעשה, גם בחלוף למעלה משנתיים הם ממשיכים להתמקח ולא לשלם בניגוד
- 27 למערכת ההסכמית.
- 28 הנאמנים נסמכים על הסכם השיתוף וטוענים, כי המערערים מחריגים את עצמם
- 29 בהתנהגותם מקבוצת הרכישה, ומעדיפים התדיינות על פני תשלום, דבר שעשוי ליצור
- 30 עיכובים וקידום הפרויקט והפרה בפני הגוף המממן, כך שיתר חברי הקבוצה נאלצים לממן
- 31 את חברי הקבוצה הסרבנים.
- 32 עוד מציינים הנאמנים, כי ביום 8.9.2024 נדחה (על ידי) ערעור נוסף של המערערים ביחס
- 33 לאותה מסכת עובדתית (עדל"פ 24-05-24485).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33
11. הנאמנים שבים ומפרטים את העובדות, לפיהן התקיימה הגרלה ביום 2.8.2024. המערערים זכו ובחרו לעצמם את דירת הפנטהאוז מספר 86 בת שישה חדרים, שהייתה גדולה יותר מן הדירה אותה בחרו במקור שהיתה בת חמישה חדרים. לפיכך, נשלחה למערערים דרישת תשלום ביום 28.9.2023 במסגרתה נדרשו לשלם עד ליום 10.11.2023 סך של 4,151,013 ₪ עבור עלויות בנייה.
- כמו כן, ביום 20.11.2023 נשלחה למערערים דרישת תשלום נוספת במסגרתה נדרשו לשלם סך של 715,131 ₪ עבור הוצאות בלתי מתוקצבות וריביות עד ליום 30.11.2023. עוד נשלחה אליהם דרישה נוספת לתשלום בגין איזונים בקרקע בסך של 491,597 ₪ אותה נדרשו המערערים לשלם עד ליום 21.11.2023.
- המערערים ידעו עוד בטרם נערכה ההגרלה מהן העלויות הנוספות שידרשו מהם ביחס לכל יחידה רעיונית שבה יבחרו. כן ידעו גם כי עלויות הבנייה יעודכנו כלפי מעלה. בכל זאת בחרו לעצמם את דירת הפנטהאוז היוקרתית.
12. מאחר והמערערים לא שילמו את הסכומים שנדרשו מהם, הגישה הנציגות תביעת חוב לפני הנאמנים בה עתרו למכר זכויותיהם.
- המערערים קיבלו עוד ועוד אורכות אך בחרו שלא להגיש כתב הגנה לתביעת החוב ומשכך הוכרעה באופן בו הוכרעה.
13. הנאמנים שבים ומדגישים, כי מדובר בהסכם שיתוף שאינו מהווה נקודת מוצא אחריה רשאי כל חבר בקבוצה להתקשר בהסכמים סותרים, להפר את הוראות הסכם השיתוף, להתמקח ולא לשלם באופן שאינו מאפשר ניהול תקין של הפרויקט וגורם לכאוס אירגוני בתוך הקבוצה ומול הגוף המממן.
- לדברי הנאמנים, התנהגות כזו יוצרת "תסריטי אימה" וגורמת ליחס לא שוויוני ולא אחיד בין חברי הקבוצה לבין עצמם.
- למערערים אין ולא היו מלכתחילה טענות תקפות כנגד דרישות התשלום. גם נוכח פסק הדין שניתן בעחדל"פ 24485-05-14 הנ"ל. המערערים בחרו לעשות דין לעצמם ולא לשלם במועד, חרף דרישות התשלום הרבות שנשלחו אליהם. בכך הפרו באופן יסודי את הסכם השיתוף.
- גם אם לאחר מכן הואילו המערערים ושילמו, ואף זאת רק חלק מהחובות, אין בכך כדי לסייע בידם שכן תשלום שנעשה באיחור אינו מרפא את הפגם או את ההפרה.
- עוד מוסיפים הנאמנים, כי לטענת הנציגות בעדל"פ 24485-05-24, עד למועד 17.7.2024 המערערים המשיכו להפר שלא כדין את הסכם השיתוף ולא הפקידו כספים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

1 צרוף המסמכים הנוספים במסגרת הערעור (נספח א'1 להסכם השיתוף ונספח נוסף  
2 שלטענתם נחתם בינם לבין רוס כנרת) מהווה צרוף מסמכים חדשים שלא הובאו לפני  
3 הנאמנים עובר למתן הכרעה בתביעת החוב. בכל מקרה, טענותיהם לעניין מסמכים אלה  
4 כבר נדחו בפסק הדין ב-עדל"פ 24485-05-24.

5  
6 14. לגופו של עניין, הנאמנים טוענים, כי המערערים אינם מצביעים בערעורם על משגה כלשהו  
7 שנפל בהכרעת החוב. נהפוך הוא, הם מודים כי לא שילמו במועד. טענותיהם ביחס לאי  
8 ביצוע התשלומים אינן עולות בקנה אחד עם הוראות הסכם השיתוף ועם פסק הדין ב-  
9 עדל"פ 24485-05-24.

10  
11 15. הנאמנים מתחו ביקורת על תוכן התגובה שהגישו המערערים. לשיטתם, מדובר בהרחבת  
12 חזית פסולה. לדברי הנאמנים, בניגוד לטענת המערערים, ההכרעה בתביעת החוב לא ניתנה  
13 לפני חלוף המועד. למערערים נקצב מועד להגשת תגובתם, הם ביקשו ארכה ולא עמדו בה  
14 ועל כן ניתנה ההכרעה ללא כתב הגנה.  
15 הראיה שהמערערים עצמם לא טענו טענה זו בערעור והעלו זאת לראשונה בתגובתם.

16  
17 **תשובת הנציגות:**

18  
19 16. הנציגות חולקת על טענות המערערים ואף מרימה גבה על כך, שהתגובה שהותר להם להגיש  
20 חורגת מאוד בהיקפה, עומדת על למעלה מתשעים עמודים וסותרת עקרונות יסוד של  
21 ההליך.

22 הנציגות מצביעה על כך שזהו דפוס התנהלות המאפיין את המערערים. לטענתה, הם נוהגים  
23 ככל העולה על רוחם גם בהליך השיפוטי, כשם שנהגו בהתנהלות מול הנציגות ובתשלומים  
24 אותם לא שילמו במועד.

25 לטענת הנציגות, הנאמנים מעלים סיפורים חדשים וטענות בחוסר תום לב, כביכול ריפאו  
26 בדיעבד את ההפרות היסודיות הבוטות והמתמשכות של הסכם השיתוף.  
27 לאחר אותו ריפוי לכאורי, טוענים המערערים שדין הכרעת הנאמנים להתבטל.  
28 הנציגות חולקת על כך מכל וכל.

29  
30 17. הנציגות מוסיפה, כי הגם שמדובר בערעור על הכרעת חוב שהוגשה ע"י הנציגות, המערערים  
31 לא מצאו לנכון להמציא להם את העתקה כמתחייב בתקנות ולא צרפו את הנציגות כמשיבה  
32 לערעור, אלא לאחר דרישה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

1 הנציגות טוענת עובדתית, כי המערערים חתרו בחוסר תום לב תחת הקבוצה והאורגנים  
2 וניסו למכור את זכויותיהם לצדדי ג', תוך כדי מו"מ עם הנציגות. המערערים יודעים היטב  
3 שהקבוצה נושאת על גבה את התשלומים שהמערערים סירבו לשלם תקופה ארוכה וגם  
4 ידעו שמכירת הזכויות היא הכרחית לצורך השלמת הבנייה.

5  
6 18. הנציגות מוסיפה, כי המערערים מטעים בטענותיהם. לא רק שהם לא ריפאו את הפגמים  
7 שנפלו בהתנהלותם המוצאים ביטוי בהכרעת הנאמנים, אלא נכון למועד זה (19.11.2024)  
8 המערערים עדיין חייבים לקבוצה סך של כ- 713,000 ₪.  
9 המערערים והנציגות ניהלו מו"מ, שהופסק ע"י הנציגות עקב התנהלות המערערים (ראו ס'  
10 7 – 9 לתשובת הנציגות).

11  
12 19. הנציגות טוענת, כי אין להפוך את ההליך הנוכחי להתדיינות בלתי נגמרת ויש לכבד את  
13 זכויות הנציגות וחברי הקבוצה אשר תלויים זה בזה.  
14 אשר על כן הנציגות עומדת על קיום הכרעת הנאמנים בתביעת החוב, במלואה.

### עמדת הממונה:

15  
16  
17  
18 20. הממונה הצטרף לעמדת הנאמנים כי דין הערעור להידחות.  
19 לשיטתו של הממונה לא נפל פגם בהכרעת הנאמנים.  
20 המערערים אינם מכחישים כי התשלומים הנדרשים לא שולמו על ידם במועד וכי קיבלו  
21 דרישות לתשלום החוב שלא שולמו.  
22 נכון להיום החוב של המערערים לקבוצה עומד על סך של 713,000 ₪.

### השאלות המצריכות הכרעה:

23  
24  
25  
26 21. המסכת כפי שתוארה לעיל מצריכה הכרעה בשאלות הבאות:  
27  
28 א. במישור הפרוצדוראלי - האם ההכרעה בתביעת החוב של הנציגות ניתנה קודם  
29 זמנה? האם המועד להגשת כתב ההגנה היה רק ביום 25.3.2024 ?  
30 כבר כאן יוער, כי טענה זו עלתה לראשונה בכתב התגובה של המערערים ולא  
31 מצאה ביטוי בכתב הערעור.  
32 ב. במישור הפרוצדוראלי - בהנחה שהכרעת החוב ניתנה במועד וכדין - האם יש  
33 להיתן למערערים עדיפות בשל כך שההכרעה נעשתה בהעדר הגנה?



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

- 1 האם היה מקום להכריע בתביעת החוב של הנציגות, נשוא הערעור במדורג, ולא  
2 בצמוד להכרעה בתביעת החוב של המערערים, כדי לאפשר למערערים להיערך  
3 לתשלום.  
4 האם היו הפרות מצד המערערים ? ואם כן, האם ריפאו את הפרותיהם באופן  
5 המצדיק קבלת הערעור.  
6 לחילופין, האם ניתן להתחשב במערערים ולהפחית את שיעור הריבית והפיצוי  
7 המוסכם שהושת עליהם.  
8 אכריע בשאלות אחת לאחת.  
9

### פרוצדוראלית – מועד ההכרעה בתביעות החוב:

- 11  
12 22. תביעת החוב הוכרעה ביום 19.3.2024.  
13 בתגובתם העלו המערערים לראשונה טענה, נתמכת בתצהירו של עו"ד בר חן, כי המועד  
14 להגשת כתב הגנה היה מאוחר יותר 25.3.2024 כך שיש לבטל את ההכרעה בתביעת החוב  
15 מחובת הצדק.  
16 הנספחים שצורפו לאותה תגובה מעלים, כי עו"ד בר חן שלח תצהיר קצר ובו טען, כי הכרעת  
17 הנאמנים התקבלה במשרדו רק בתאריך 25.1.2024. אולם המועד להגשת הערעור, בכל  
18 הכבוד אינו המועד בו התקבלה תביעת החוב ע"י מי שהמערערים בחרו לייצג אותם באותה  
19 עת. הנאמנים טענו, כי תביעת החוב הומצאה למערערים בסמוך להגשתה. התבקשו  
20 אורכות חוזרות ונשנות להגשת כתב הגנה שבסופו של דבר לא מומשו.  
21 מן המסמכים שהמערערים צרפו לראשונה לתגובתם עולה, כי הוגשה בקשה ע"י עו"ד בר  
22 חן למחיקת תביעת החוב תוך שבשוליה הוא מציין כי: "מרשיי נתקלו בתקלה תזרימית  
23 בשל כספים שהתעכבו מלקוחותיהם המעורבים במלחמת חרבות ברזל המוצאת את  
24 פתרונה בימים אלה וככל הנראה לא יידרש כתב הגנה, ובא לציון גואל".  
25

- 26 23. בנסיבות אלה, אני דוחה את טענתם הפרוצדוראלית של המערערים כי ההכרעה בתביעת  
27 החוב ניתנה בטרם חלף המועד להגשת כתב הגנה.  
28

### פרוצדוראלית – משמעות ההכרעה בהעדר כתב הגנה:

- 29  
30  
31 23. לאחר שקבעתי כי ההכרעה בתביעת החוב נעשתה כדין ולאחר שחלף המועד להגשת כתב  
32 הגנה, יש לבחון את טענות המערערים להתחשבות והקלות בשל כך שהתביעה התקבלה  
33 מבלי שעמדתם נשמעה בפועל.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

1  
2 24. בעניין זה אעיר, כי עו"ד בר חן ניהל התכתבות עם הנאמנים והעלה טיעונים כבר בבקשה  
3 ביום 12.3.2024 שצורפה כנספח לתגובת המערערים. מכאן, אין לומר כי המערערים לא  
4 השמיעו כלל את קולם בהליך.  
5 מכל מקום, השאלה העקרונית בה יש להכריע היא האם אי הגשת כתב הגנה מקנה יתרון  
6 דיוני לגורם שבחר שלא להתגונן.  
7 הלכה פסוקה היא כי מי שבחר שלא להתגונן וכתוצאה מכך ניתן נגדו פסק דין, מנוע  
8 מלהגיש תביעה מאוחרת באותו עניין, כאשר היו שגרסו כי אין לבסס את התוצאה גם על  
9 השתק פלוגתא.  
10 ראו:  
11 רע"א 2237/06 בנק הפועלים בע"מ נ' רלה וינשטיין (8.3.2009) בהרכב כב' השופטים נאור,  
12 רובינשטיין ומלצר.  
13 במיוחד ראו דברי כב' השופטת נאור, שם פסקה 20:  
14

15 "... אני סבורה, כי פסק דין שניתן בהעדר הגנה ומכריע מכללא לטובת התובע  
16 בפלוגתא עיקרית, שהיא נושא ההתדיינות הראשונה וההכרעה בה היא בבחינת  
17 הכרעה שבלעדיה אין, מונע מן הנתבע לשוב ולהעלות בהתדיינות נוספת טענות  
18 החותרות תחת הכרעה זו. לאמיתו של דבר, כל מסקנה אחרת תחתור תחת הצורך  
19 להגיש כתבי הגנה, או בקשות רשות להתגונן או להתייצב לדיונים. בשיטה  
20 המאפשרת לנהוג כך, פסקי דין שניתנו בהעדר הגנה לעולם לא יהיו חלוטים. לא  
21 יהיה צורך בהגשת בקשה לביטול פסקי דין כאלה ולא תהיה משמעות למועדים  
22 להגשת בקשת הביטול. נתבעים יוכלו, גם בחלוף שנים (כפי שארע בענייננו),  
23 להפוך לתובעים ולטעון טענות נגד החיוב, לרבות טענות מרכזיות ביותר, כמו  
24 הטענה שהעלתה וינשטיין בענייננו כי החשבון הוא חשבון של חברה ביסוד ואינו  
25 חשבונה שלה. כך ייפגע הן האינטרס של בעל הדין שזכה בדין להגנה מפני  
26 הטרדות חוזרות ונשנות מצידו של בעל הדין שכנגד והן האינטרס הציבורי  
27 בסופיות הדיון ובניצול יעיל של המשאבים השיפוטיים המוגבלים. אם נאפשר  
28 לבעל דין לשוב ולהתדיין בעניין שכבר הוכרע, ייפגעו מתדיינים אחרים  
29 הממתינים ליומם בבית המשפט (עניין גת). שיקול נוסף שיש לשקול הוא הרצון  
30 לצמצם את האפשרות להכרעות סותרות באותה סוגיה (עניין קלוז'נר, בעמ' 587)  
31 כבמקרה שלנו. אני סבורה שלא בכדי אין כמעט פסיקה הדנה בשאלה אם מהלך  
32 כזה אפשרי הוא. דומני שהדבר נובע מכך שברור לכל, או למצער כמעט לכל, שאין  
33 הדבר אפשרי. ב-ת"א (מחוזי ירושלים) 4582/03 ידיעות תקשורת בע"מ נ' פרופ'



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

1 משה צימרמן ([פורסם בנבו], 24.2.2004) שעניינו תביעה לביטול פסק דין קבע  
2 השופט נ' סולברג כך: "דעת לנבון נקל, כי סופיות הדיון איננה 'לעומתית' לצדק.  
3 התדיינות שאינה פוסקת, היא-היא היוצרת עיוות, מבוכה ועוול. דרך הכלל היא,  
4 כי סופיות הדיון משרתת את הצדק. היוצא מן הכלל הוא, מצב שבו סופיות הדיון  
5 גורעת מן הצדק".

6  
7 25. אכן לפי שיטתנו המשפטית אין להקנות עדיפות למי שבחר שלא להתגונן לעומת מי שטרח  
8 והגיש כתב הגנה כדין.  
9 אשר על כן, טענות המערערים להקלות כאלה ואחרות בתביעת החוב רק בשל העובדה שלא  
10 התגוננו, נדחות בזה.

### הכרעה מדורגת – האומנם?

11  
12  
13  
14 26. המערערים טוענים לפגם פרוצדוראלי נוסף בהכרעות הנאמנים, כאשר הכריעו באותו מועד  
15 (19.3.2024) הן בתביעת החוב שהגישו המערערים באופן אישי והן בתביעת הנציגות.  
16 לטענתם היה מקום להכרעה מדורגת, שתאפשר להם להיערך כדבעי לביצוע התשלום.

17  
18 27. עם כל הכבוד, גם במישור זה אני דוחה את עמדת המערערים.

19  
20 28. בחיבורו של המלומד פרופ' אהרון נמדר, "מס שבח מקרקעין" חלק ראשון, מהדורה  
21 שביעית (2012), סוקר המחבר את היתרונות והחסרונות הכלכליים ברכישת נכס מקרקעין  
22 באמצעות קבוצת רכישה. וכך נאמר בעמודים 423-425 שם:

23  
24 "רכישת דירה או מבנה באמצעות קבוצת רכישה, מקנה לחברי הקבוצה יתרונות  
25 כלכליים לא מבוטלים אך טומנת בחובה גם חסרונות שיש לקחתם בחשבון. לצד  
26 היתרונות יש למנות בראש ובראשונה, את החיסכון ברווח היזמי. מרכיב הרווח  
27 היזמי נחסך בקבוצת הרכישה שכן הקבוצה היא המנהלת והיזומת של הפרויקט.  
28 אומנם בקבוצות גדולות יש צורך בגוף "מארגן" שיעשה את הפעולות האלה  
29 בתמורה לדמי ניהול, אך עלות זו עדיין נמוכה מזו של יזם או קבלן השוק החופשי.  
30 לצד החיסכון ברווח הקבלני ניתן למנות יתרון חשוב אחר הנובע מהתארגנות  
31 הקבוצה והוא החיסכון בהוצאות המימון, המגולמות בדרך כלל במחיר המבנה  
32 בשוק החופשי. בעוד שקבלן רגיל, בדרך כלל, לוקח אשראי מגורם בנקאי כדי  
33 לממן את עלות הקרקע והבניה, הרי בקבוצות רכישה לא קיימת עלות שכזו, שכן



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

מחיר הקרקע והבנייה משולם מיד על ידי חברי הקבוצה לפי התקדמות  
הבנייה...".

"לצד היתרונות הרבים הגלומים בקבוצת רכישה יש למנות גם חסרונות.  
החיסרון העיקרי בשיטה זו מתגלם בכך שאין לרוכש בטוחה על סכומי השקעתו  
בפרויקט. בעוד ורוכש רגיל של יחידת מגורים נהנה מהגנה של חוק המכר  
(דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, בכך שהוא מקבל  
שיעבוד או ערבות בנקאית או ערבות אחרת מהקבלן, הרי ברכישה במסגרת  
קבוצת רכישה אין הקונה נהנה מהגנות הנ"ל. דבר העשוי להיות קריטי במקרה  
של כישלון הפרויקט. בנוסף לאמור לעיל, שיטת הבנייה באמצעות קבוצת רכישה  
סובלת מחסרונות אחרים: מחיר היחידה איננו קבוע והוא עשוי לעלות תוך כדי  
הבנייה עקב התייקרות עלויות הבנייה; מועד מסירת היחידה איננו מובטח  
לרוכשי היחידות ולא קיים מנגנון פיצוי במקרה של איחור בסיום הבנייה; לא  
ניתנת אחריות לליקויי בנייה מאת המוכר אלא רק מהקבלן הבונה, כל זאת בנוסף  
לבעיות אחרות הקשורות לחוסר מומחיותו של הגורם המארגן ובעיות אחרות  
העשויות לצוץ בתוך הקבוצה כאשר חלק מהמשתתפים לא יכול לעמוד  
בתשלומיו, או כאשר מתעוררים חילוקי דעות בתוך הקבוצה בקשר לאופיו של  
הפרויקט וצורת ניהולו – בעיות הנוצרות באופן טבעי בתוך קבוצה גדולה של  
אנשים".

30. נראה, כי המערערים אכן לא הפנימו את השיטה בה פעלה החברה בארגון קבוצות רכישה,  
וכן את העובדה שחבר קבוצה אחד קשור ביתר חברי הקבוצה.  
כפועל יוצא, התנהלות לא תקינה או התמהמהות בתשלום של מי מחברי הקבוצה פוגעת  
בכלל ומעכבת באופן בלתי סביר את המשך הפנייה.  
התנהלותם הכוללת של המערערים, בהתמקחות חוזרות ונשנות, בשיהוי ובבקשות ארכה  
לביצוע תשלומים כאלה ואחרים, מוצאות ביטוי גם בדרישתם להכרעות מדורגות בתביעות  
החוב. ולא כן הוא.  
המערערים בחרו להתקשר בחוזה במסגרת של קבוצת רכישה. המערערים היו מודעים לכך  
שהם מהווים חלק מקבוצה וכי כל שיהוי בתשלום משפיע ישירות על יתר חברי הקבוצה.  
המערערים היו צריכים להיערך מבעוד מועד לאפשרות ביצוע תשלום ולא לצפות  
שהנאמנים יתנו יד למשיכת הזמן אותה ביקשו לבצע, ולהכרעות מדורגות שרק יפגעו  
בקבוצה בכללותה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

31. על המערערים ויתר חברי הקבוצה להשכיל ולהבין, כי אמנם מסגרת הבנייה בקבוצת  
רכישה היא אופרטיבית, אך בד בבד היא נושאת עמה סיכונים וכופה על חבריה יחסי  
תלות, שיוויניות וערבות הדדית, הקושרים את חבריה ב"קשר גורדי".  
לאור זאת, דווקא כאשר הפרויקט נקלע לקשיים, על חברי הקבוצה לדאוג לשמר ולקיים  
התחייבויותיהם לפי ההסכם ביניהם ביתר שאת, וזאת כדי למנוע קריסה של הפרויקט.  
ראו בעניין זה את הדברים שנכתבו על ידי במסגרת ת.א. (ת"א) 64085-09-17 **אברהמי נ'**  
**מינהל מגורים ישראל - מ.ש.י בע"מ**, פסקאות 49-50 (8.6.2018):

"...המחיר הנמוך לו מצפים חברי הקבוצה בתחילת הדרך, עשוי לקום על  
הרוכשים ולתפוח עם שינויי העיתים. עליות מחירים, הוצאות בלתי צפויות,  
חוסר תמימות דעים בין חברי הקבוצה, עיכובים של חברי קבוצה שידם אינה  
משגת או אינם מעוניינים להמשיך בפרויקט, וכדומה. נתון נוסף אותו יש ליקח  
בחשבון, הוא כי העיכובים הרבים דרך ביצוע פרויקט בקבוצת רכישה, עשויים  
להביא לכך שחברי הקבוצה לא יזכו לקבל את היחידות שרכשו במועד הצפוי,  
אלא כעבור זמן רב - אולי אף שנים רבות.  
יתר על כן, חבר קבוצה שאינו מעוניין להמשיך את ההתקשרות. מגלה כי  
המציאות טופחת על פניו, כי העלויות גבוהות מכפי שסבר תחילה, וכי מועד  
השלמת הפרויקט רחוק מן המשווער, אינו מסוגל להשתחרר ממחויבותו  
לפרויקט. המערך של קבוצת רכישה יוצר "ערבות הדדית". כל חבר קבוצה תלוי  
במשנהו. החברים תלויים זה בזה לצורך השלמת סיום הפרויקט. מתקשר  
בקבוצת רכישה, נדרש להמשיך לשלם שכן אחרת הוא מעכב את כל חבריו..."

32. מכל האמור לעיל, אני דוחה את טענתם המערערים כי ההכרעות שניתנו באותו יום בשני  
העניינים, פגעו בזכויותיהם וכי היה מקום להכרעות מדורגות.

### הפרות המערערים:

33. נראה כי המערערים עצמם אינם מכחישים שהתשלומים לא שולמו על ידם במועד אלא  
שטענו לצידוקים כאלה ואחרים כגון מלחמת חרבות ברזל שמנעה מהם לקבל תקבולים  
להם ציפו וכל כיוצא בזה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024**

34. הסכם השיתוף עליו חתמו המערערים, הוא הסכם המאגד את יחסי השיתוף בין חברי הקבוצה השונים ומחייב כל אחד ואחד מהם והמערערים בכלל זה. מטרתו של הסכם השיתוף להבטיח כי חברי הקבוצה יהיו קשורים זה בזה מבחינת התשלומים, היקפם ומועדם, כאשר ברור כי חבר קבוצה החורג מן השורה ואינו עומד בהתחייבויותיו הכספיות במועדס מזיק ליתר החברים. על רקע זה נאמר בסעיף 12.3 להסכם השיתוף:

**"לכל צד להסכם זה הובהרה החשיבות העליונה של תשלום במועד, על מנת לאפשר ביצוע רציף של הפרויקט, ולפיכך חל איסור מוחלט לעכב, לקזז או לאחר בתשלום כלשהו שיידרש, תהא טענת הצד להסכם אשר תהא. הועד יוציא לכל אחד מן הצדדים דרישת תשלום בהתאם לאחוזי ההשתתפות בעלויות הנלוות.... הצדדים מתחייבים לבצע את התשלום באמצעות העברה לחשבון המרכזי של הפרויקט בבנק המלווה במועד שייקבע. אי תשלום במועד, יהווה הפרה יסודית של ההסכם".**

סעיף 14.9 להסכם קבע כי:

**"כל תשלום שיידרש, ככל שיידרש, ע"י חברת הפיקוח ו/או היועצים המשפטיים ו/או הועד, לשם ביצועו וקידומו של הפרויקט, בהתאם להסכם זה אינו ניתן לקיזוז מכל סיבה שהיא".**

בהמשך ישיר לכך סעיפים 12.5, 12.6, 14.8 להסכם השיתוף קובעים סנקציות על מי שלא פרע במועד דרישת תשלום שהופנתה אליו, לרבות תשלום פיצויים מוסכמים, הפרשי הצמדה וריבית, וכן מתן זכות לנציגות למכור את זכויותיו של המפר לידי צד שלישי ללא כל זכות תשובה. כל זה נועד להבטיח התנהלות תקינה ואחידה מצד חברי הקבוצה, ועמידה בתשלומים על מנת למנוע את מה שהנאמנים מגדירים "תסריטי אימה" בהם כל צד ימשיך להתמקח ולהשיג על חובותיו הכספיות והמשפטיות כלפי הקבוצה ובכך לעכב ולשבש את בניית הפרויקט.

35. נראה כי המערערים לא הפנימו את חובותיהם אלה. הם לא עמדו בתשלומים במועד, הכל כפי שתיארו הנאמנים והנציגות בכתבי תשובתם לערעור זה. משכו זמן, התמקחו וככלל שמו לאל את דרישות הסכם השיתוף. מכאן, אכן קמה לנציגות הזכות לבצע מכר של זכויות המערערים לצדדי ג' ובדין הכריעו הנאמנים בתביעת החוב של הנציגות, לחובתם של המערערים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

- 1  
2 36. המערערים, אשר מן הסתם היו מודעים להפרות שביצעו, טענו כי במשך הזמן שחלף מאז  
3 ההכרעה בתביעת החוב ועד להגשת הערעור, הם פעלו לתקן את הפרותיהם. לאחר ההכרעה  
4 מיום 19.3.2024, הם כבר הפקידו מיליון ₪ בחשבון הנציגות ואף ניהלו מו"מ עם חברת  
5 אשכול מימון והשקעות והשיגו את המימון שנדרש להשלמת התמורה בגין הפרוייקט. הם  
6 המשיכו ושילמו לספקים, לקבלני ביצוע וכיוצ"ב,  
7 הכל לפי דרישות שנשלחו אליהם אף לאחר הכרעת הנאמנים.  
8 ראו נספחים 2 – 6 לתגובה אותה הגישו ביום 12.11.2024.  
9  
10 37. בעניין טענה זו של המערערים, ייאמר ראשית ועיקר, כי המועד להשלמת התשלומים היה  
11 אמור להיות לפני ההכרעה בתביעת החוב ע"י הנאמנים ולא אחריה.  
12 ההתנהלות התקינה דורשת ביצוע תשלומים במועד ולא לאחר שניתן פסק דין. את החובות  
13 המוטלות על המערערים היה עליהם להשלים לפני שנפל הפור ולא לאחריו. אחרת תיפרץ  
14 הגדר, כל רוכש ייעשה ככל העולה על רוחו ורק לאחר שיידחו טענותיו לאחר הליך משפטי  
15 כזה או אחר, יואיל לשוב לתלם ולהשלים את שנדרש ממנו. זו אינה התנהלות תקינה. זו  
16 התנהלות הפוגעת בכלל חברי הקבוצה, מעכבת ומשבשת את התקדמות הפרוייקט ולא אוכל  
17 לתת לה יד.  
18 מבין השורות עלה, כי באותה עת התנהל מו"מ בין המערערים לבין הנציגות. מו"מ שכזה  
19 בכל הכבוד, אינו משליך על ההכרעות השיפוטיות ואין בו כדי לקעקע אותן ו/או למתוח את  
20 גבולותיהן. חוזים יש לקיים ובהכרעות שיפוטיות יש לעמוד וכל זה צריך להתבצע במועד  
21 ולא בדיעבד.  
22  
23 38. שנית ומעשית, גם אם המערערים שינו טעמים והתחילו לשתף פעולה עם הדרישות הכספיות  
24 לאחר ההכרעות בתביעות החוב, וכנטען ע"י הנציגות עדיין נשאר סכום מכובד של 713,000  
25 ₪ שאותו לא שילמו עד ליום 19.11.2024 הוא המועד בו הוגשה תשובת הנציגות.  
26 מכאן, אין שחר לטענות המערערים כאילו השלימו, גם אם באיחור, את כל הדרישות  
27 הכספיות שהועלו כלפיהם.  
28 ההפרה בה נקטו המערערים בראשית הדרך, משיכת הזמן וזריית החול בעיני הנציגות  
29 והנאמנים עודנה נמשכת. זוהי התנהלות פסולה בכל קיום חוזה באשר הוא, קל וחומר  
30 כאשר מדובר בהסכם הנכרת עם קבוצת רכישה, הסכם שיתוף שהפרתו פוגעת בכלל.  
31  
32 39. אשר על כן אני דוחה גם את טענות המערערים במישור זה.  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

### הפחתת שיעורי הריבית והפיצוי האומנם?

40. האם יש מקום לאור כל הנטען להורות על הפחתת שיעורי הריבית והפיצוי המוסכם? דומני כי התשובה לכך היא שלילית. המערערים בחרו שלא לשלם במועד, המערערים בחרו להתיש את הנציגות ואת הנאמנים, לא לבצע תשלומים, לא להגיש כתב הגנה, לערער על ההכרעות שניתנו בתביעות החוב בעניינם ביד אחת ולבצע תשלומים חלקיים ביד שנייה. זוהי התנהלות פסולה ולא תקינה שאינה מצדיקה התחשבות. אין גם תימוכין משפטיים להתחשבות המבוקשת. אפנה גם לפסק דיני ב-עדל"פ 24485-05-24 ממנו עולה התנהלות המערערים. שם, כמו כאן צרפו ראיות חדשות במדורג רק לאחר ההכרעה בתביעת החוב והעלו טענות שלא עמדו במבחן.

### מעמדו של נאמן בהכרעה בתביעת חוב:

41. להכרעה העובדתית לעיל יש לצרף את ההלכה המשפטית, אשר קובעת כי מעמדו של הנאמן להכרעה בתביעת חוב שקול כנגד הכרעה שיפוטית לכל דבר ועניין. בהתאם לכך, נקבע כי:

"תפקידו של בית המשפט בערעור על הכרעת בעל תפקיד בתביעת חוב מתמצה בפיקוח ובקרה על אופן ביצוע תפקידו ובחינת תקינות פעולותיו. סמכות הפיקוח השיפוטי על בעל התפקיד מתאפיינת בריסון ובהתערבות מצומצמת המוגבלת למקרים חריגים בלבד, בהם חלה סטייה מהותית וקיצונית מסבירות ומתקינות ההחלטה או הפעולה מושא הביקורת".

ראו:

ע"א 850/22 דרור נ' עו"ד עוז עמית, פסקה 11 (20.7.2022);  
ע"א 7753/21 בן דוד נ' כונס הנכסים הרשמי, פסקה 14 (28.4.2022);  
ע"א 10208/16 קרסו מוטורס בע"מ נ' Better Place Inc., פסקה 33 (13.12.2017).

בענייננו, אני מוצאת כי הכרעתם של הנאמנים מעוגנת בנסיבות, בחוזים ובדין. לא בכדי צידד בה גם הממונה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

עחד"ת 28929-05-24 זאבי ואח' נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח'  
12 לדצמבר 2024

### סיכום:

42. מן המקובץ לעיל, אני דוחה את הערעור על הכרעת הנאמנים בתביעת החוב של הנציגות.

המערערים יישאו בהוצאות הנאמנים בערעור זה בסך של 5,000 ₪ כולל מע"מ.

המערערים יישאו בהוצאות הנציגות בערעור זה בסך של 5,000 ₪ כולל מע"מ.

ניתן היום, י"א כסלו תשפ"ה, 12 דצמבר 2024, בהעדר הצדדים.

נועה גרוסמן, שופטת