

## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 21318-02-25 בן פורת ואח' נ' רייס ואח'

ת"א 16532-03-25 רייס ואח' נ' בן פורת ואח'

18 אוגוסט 2025

בפני כבוד השופטת העמיתה יהודית שבח

מבקשי האישור

1. תמר בן פורת

2. רפי חלפון

3. אילן ברקוביץ

4. רמי שביט

ע"י ב"כ עו"ד ניר מילשטיין, עו"ד נתן לרנר

נגד

מבקשי הביטול

1. מיכל רייס

2. רוני אבידור

ע"י ב"כ עו"ד יאיר לייבוביץ, עו"ד אסף קליין, עו"ד רחלי  
הרשיש

**חקיקה שאוזכרה:**

חוק הבוררות, תשכ"ח-1968: סע' 24, 24(9), 26(ב)

חוק השליחות, תשכ"ה-1965: סע' 8

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006: סע' 6

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008: סע' 5ה

### פסק דין

בקשה לאישור ולצידה בקשה לביטולו של פסק בוררות נושא תאריך 27.01.20, אף פסיקתא  
נושאת תאריך 05.02.2025 שניתנו ע"י כבוד הבורר השופט בדימוס שאול מנהיים.

1. בעלי הדין נמנים על קבוצת הרכישה הידועה כ"יוניטד שרונה" המונה מאות חברים, שרכשו זכויות לקבלת דירות מגורים ו/או יחידות מסחריות ו/או משרדים בפרויקט המוקם ע"י הקבוצה באזור שרונה בתל אביב. "המנהל ההנדסי" הממונה על הוצאתו לפועל של הפרויקט הוא חברת ב.ס.ר. ישראל נדל"ן בע"מ (להלן - **ב.ס.ר.**), ומולו עומדת נציגות הקבוצה, שחבריה הם מבקשי האישור/המשיבים בבקשת הביטול. בשלב הנוכחי, ולפי לדברי ב"כ המבקשים – **"הבניין לקראת הסוף, טרם אוכלס"** (פרוטוקול עמוד 5 שורה 31).

2. הבסיס להתדיינות בבוררות הוא סעיף 16.1 להסכם השיתוף לפיו:

**"כל סכסוך שיתגלע בין הצדדים, בינם לבין עצמם או בינם או מי מהם לבין הנציגות, בכל עניין הקשור בהסכם זה ובביצוע הוראותיו, בקיומן ו/או בהפרתן, יובא להכרעתו של בורר דן יחיד... הבורר לא יהיה כפוף להוראות הדין המהותי אלא להוראות הסכם זה ולרוחו יהיה פטור מכללי הראיות ומסדרי הראיות הנהוגים בישראל, החלטתו תהא סופית והוא יהיה חייב לנמקה".**

להבנת פסק הבוררות ראוי לציין גם את סעיפים 5.26 ו-5.27 שבהסכם השיתוף המתייחסים לפטור מאחריות שניתן לחברי הנציגות, גם לזכותם לקבלת שיפוי בגין הוצאות משפטיות:

**"חברי הנציגות מתנדבים למלא את תפקידם והם לא יהיו זכאים לשכר ו/או להטבה... כל אחד מהצדדים להסכם מסכים מראש לכך כי החלטות הנציגות תחייבנה אותו לכל דבר ועניין... הכל ובלבד כי הנציגות פעלה על פי ההרשאות שניתנו לה על פי הסכם זה. כל אחד מהצדדים מוחל ומוותר בזה מראש על כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו שהסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר הנציגות שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד לחוק או להוראות הסכם זה..."** (סעיף 5.2.6)

**"הצדדים ישפו, כל אחד באופן יחסי לפי חלקו בפרויקט, את חברי הנציגות בגין כל סכום שאלו ייאלצו לשלם בגין תביעות ו/או דרישות תשלום אחרות שנדרשו לשלם באופן אישי במסגרת תפקידם כחברי הנציגות. שיפוי זה יכלול גם את הוצאות שכה"ט אשר נאלצו חברי הנציגות לשלם בגין כך. שיפוי זה לא יחול על פעולה של חבר הנציגות שנעשתה בחוסר תום לב ו/או בזדון"** (סעיף 5.2.7)

#### התביעה

3. התביעה בבוררות הוגשה ע"י שניים מחברי הקבוצה הגב' מיכל רייס, חברה בקבוצה, שהייתה בעבר, לפי האמור בסעיף 42 לפסק הבוררות **"ממלאת מקום בנציגות"** (להלן - **רייס**), ורוני אבידור ר"ח במקצועו, הבעלים והמנהל של **"יוגי אבידור רואה חשבון"** - חברה בקבוצה, שהיה בתקופות מסוימות ממלא מקום חבר נציגות הקבוצה, או משקיף בה (פרוטוקול הדיון עמוד 1 שורות 22-21) (להלן - **אבידור**, ושניהם בצוותא – **מבקשי הביטול**). התביעה מכוונת נגד חמשת חברי הנציגות הגב' תמר בן פורת, רפי חלפון, אילן ברקוביץ, מאיר שריקי ורמי שביט (להלן - **הנציגים או הנציגות**).

בחלקה האחד כוללת התביעה עתירה לשורת צווים: צו המצהיר כי אבידור "הינו הנציג הנבחר" לנציגות במקום רפי חלפון מש"ההצבעה עבור מר רפי חלפון מיום 2.2.23 פסולה ונטולת כל תוקף"; צו הקובע כי "חבר נציגות יוכל להיות רק אחד הצדדים להסכם השיתוף", וכן צו הקובע כי שינויים בשכרה של ב.ס.ר יחייבו הסכמה פה אחד של האסיפה הכללית, בהינתן שבסר גם מחזיקה ב-10% מהזכויות בפרויקט. עוד עתרו מבקשי הביטול לשפות את אבידור בגין ההוצאות המשפטיות בהן נשא כנתבע בתביעת לשון הרע שהוגשה נגדו ע"י אחד מבעלי המניות ב-ב.ס.ר.

בחלקה השני, בה יתמקד הדיון, כוללת התביעה שורת סעדים שעניינם במסירת מידע, מסמכים, וחשבונות הנוגעים לפרויקט, גם באשר לפעולות שנעשו בו.

הדרישה לגילוי מסמכים קיימים:

"(1) כל 'מסמכי העסקה' כהגדרת מונח זה בסעיף 1.3 בהסכם השיתוף...

(2) כרטסת הנהלת החשבונות של קבוצת הרכישה... לרבות כלל התשלומים לכל הספקים, והנהלת החשבונות של השותפים;

(3) פירוט כל דרישות התשלום (דרישה 2 עד 9) שנשלחו לשותפים, כפי שנשלח לחברי הנציגות, וכולל את כל נתוני כל היחידות;

(4) כל הפרוטוקולים של נציגות חברי קבוצת הרכישה... וכל ההחלטות שהתקבלו על ידה;

(5) כל הפרוטוקולים של אסיפות חברי קבוצת הרכישה... וכל ההחלטות שהתקבלו על ידה;

(6) כל מסמכי העסקה בה רכשה חברת בית סייג שרונה בע"מ זכויות קבוצת הרכישה...

(7) כל החוזים עם הספקים ונותני השירותים לפרויקט...

(8) הסכמי הפשרה שנחתמו עם חברים מפריים

(9) כל 'דוח אפס' וכל שומה שנערכה לפרויקט".

הדרישה לקבלת מידע נוסף:

"(1) טבלה המפרטת את כל חברי קבוצת הרכישה בעבר ובהווה, את מועד הצטרפותו של כל חבר... את חלקו היחסי.. פירוט 'המפתחות' לחישוב החלקים היחסיים;

(2) כל השינויים התכנוניים.. ממועד מינוי ב.ס.ר.. פירוט העלויות של אותם שינויים...;

(3) פירוט כל ההפרות והמפריים כלפי הקבוצה וכלפי הגורמים המממנים בפרויקט;

(4) הפירוט כל ההליכים שנוהלו ו/או מתנהלים, בגין ההפרות והמפריים הנ"ל;

(5) פירוט כל הביקורות שערכה הנציגות לחברת הניהול, מאז תחילת הפרויקט;

(6) פירוט כל העסקאות בין מי מחברי הנציגות לבעלי עניין בחברת ב.ס.ר. לרבות היועצים המשפטיים שלה;

(7) פירוט כל חברי הקבוצה אשר חתמו על ערבויות חלף שותפים אחרים, פירוט העמלות שקיבלו, ופירוט השותפים בגינם נחתמו הערבויות וסכומי ההפרה שלהם;

(8) פירוט העסקאות שהיו או שמתוכננות להיות בין הקבוצה לבין מי מחברי הנציגות או מי שיש להם זיקה לנציגות, לרבות עם מר הלל גולנד, שותפו העסקי של חבר נציגות;

(9) פירוט ההטבות שנתנו לחברת BRP... ופירוט הסכומים ששילמה בקשר לפרויקט, לרבות בגין עלויות מימון... יצוין ויובהר, כי אושרה /עיסקה', למרות חובות משמעותיים,.... באופן שפגע פגיעה כלכלית קשה בחברי הקבוצה... מבלי להביא את הדברים להכרעת חברי הקבוצה, ואפילו מבלי להביא לידיעתם את פרטי העסקה..

(10) פירוט כל הסכומים ששילמה חברת בי.אר.פי. לרבות עמלות וריבית, בטרם מכרה את נכסיה, ופירוט כלל הסכומים ששילמה הרוכשת בעיסקה זו".

#### פסק הבוררות

4. בפסק בוררות ארוך, מפורט, ומנומק, המשתרע על 59 עמודים, דחה הבורר את מרבית הסעדים להם עתרו מבקשי הביטול, למעט אלו שקיבל משהנציגים נתנו לגביהם את הסכמתם. אין ולו סעד אחד שהתקבל שהנציגים התנגדו לו.

"העתירה להורות כי חבר נציגות יכול להיות רק אחד הצדדים להסכם השיתוף" נדחתה ע"י הבורר מהטעם שהיועץ המשפטי של הקבוצה כבר נתן דעתו לנושא זה והכריע בו, מהטעם שהבורר איננו ערכאת ערעור על החלטתו, אף משום שמאחורי הניסוח הכללי מסתתר רצון מבקשי הביטול להדיח חברה ספציפית מכהנת - גב' בן פורת - שאבידור כיהן לצידה בעבר ללא כל מחאה, באופן המסכל ומבטל את קולותיהם של מי שהצביעו עבור כהונתה, אף משלא הונח בפניו יסוד או טיעון המצדיק חריגה מן הכלל הרגיל של דיני השליחות המאפשר ביצוע פעולות באמצעות אחר.

הבורר דחה גם את העתירות בנושא "הבחירות לנציגות בראשית פברואר 2023" ואת טענות אבידור ל"קונספירציה" (כלשון הבורר) לפיה הוארך שלא כדין מועד סיום ההצבעה על מנת לסכל את בחירתו, אך בה בעת המליץ "... לא מחייב ולא מורה.. כי תתקיימנה בהקדם האפשרי בחירות חדשות שפרטיהן והיקפן ייקבעו בדרכים הקבועות בהסכם השיתוף".

"העתירות לסעדים כספיים" נדחו אף הן משהבורר לא מצא "כל בסיס בראיות למסקנה אפשרית לפיה הפרסום בגינו נתבע אבידור ע"י מר גיל והלשון בה בחר להשתמש שם היו חלק מתפקידו כחבר הנציגות (או כמשקיף בה)", ומשלא בוססה, להשקפתו, התשתית לטענה לפיה יש לנהוג גזירה שווה למקרה לפיו מומנו הוצאותיה המשפטיות של הגב' בן פורת.

הבורר הוסיף ודחה את העתירה למתן הוראה לפיה כל החלטה להגדלת שכרה של ב.ס.ר. תתקבל רק 'בהסכמה מלאה של כל השותפים' וזאת "משום שהמשמעות המעשית של הוראה כזו היא מתן זכות וטו לכל חבר בקבוצה (מתוך כמה מאות חברים) על ההחלטה... גם אם חלקו בקבוצה מזערי ממש... וגם אם השפעתה... אף היא מזערית ממש", עת יש לסמוך על שיקול דעתו של היועץ המשפטי של הקבוצה בהקשר זה.

הבורר בחן את "פרשת עסקת BRP", המהווה לטעמו את "הנושא הקונקרטי היחיד שלגביו יש בפי התובעים טענות". חברת BRP היא החברה שרכשה 40 יחידות מסחריות בתחילת ימי הקבוצה, ומשכשלה לעמוד בהתחייבויותיה, נמכרו יחידותיה לחברת בית סייג בע"מ, המצויה בשליטת מר רועי גיל, המחזיק, כקביעת הבורר, כתשעה אחוזים ממניות ב.ס.ר., כשהאחרונה היא זו שניהלה את המו"מ בקשר לרכישה. הבורר התייחס לטענת התובעים לפיה לא מוצה עד תום הניסיון לאיתור קונה פוטנציאלי אחר למטרת השאת התמורה שניתן היה לקבל מהמכירה, ציין כי גרסת מבקשי הביטול התפתחה עם הזמן אף שלא הייתה מניעה למצוא אותה מלכתחילה, וקבע כי הטענה כי פעולות הנציגות היו נגועות בזדון או חוסר תום לב, לא בוססה, וכי "לא הוכח כי הנציגות ידעה לפני שאישרה את העסקה" את העובדות שברקע לה. כן ציין הבורר שלא הוכחה רשלנות, שממילא אין בה כדי להקים חבות, מש"אין הצדקה לקבוע שמחובת הנציגות ליזום בירור שמא יש בין בעלי המניות של כל תאגיד שמתקשר עם חבר בקבוצה ובעקבות זאת גם עם הקבוצה בעסקה מכל סוג גם מישהו שיש לו גם מניות בחברת בסר". הבורר התייחס גם לצורך הדחוף למצוא רוכש למספר יחידות כה רב בקבוצת רכישה, לכך שפשרות נעשו עם BRP קודם למכירת יחידותיה, ולעדות מנכ"ל רוכשת פוטנציאלית אחרת - סלע קפיטל בע"מ, לפיה המגעים שערך עם BRP לא הבשילו לכדי הצעה קונקרטית טרם קשירת העסקה עם בית סייג בע"מ.

5. הבורר קיבל באופן חלקי ביותר את העתירות לקבלת מידע, אך כאמור, רק את אלו שהנציגים הסכימו להן, וחייב אותם "למסור לתובעים את כל הפרוטוקולים של האסיפות הכלליות (בהסתייגות כי רק אסיפה אחת הוקלטה ותומללה באופן מלא ובשאר האסיפות נערך רק פרוטוקול תמציתי)", כך גם קיבל את "העתירה לגילוי כל דו"חות השמאות של הפרויקט ודו"חות האפס של הפרויקט...", תוך הדגשה ש"כמובן שיש למסור רק את הדו"חות הקיימים ואין מקום לדרישה לערוך דו"חות נוספים; ואף זאת רק לגבי מה שהוסכם בכתב ההגנה למסור..."; כן התקבלה, נוכח הסכמת הנציגים, "העתירה למסירת 'כל מסמכי העסקה' כהגדרתם בסעיף 1.3 להסכם השיתוף..." תוך מתן הבהרה כי הצו ניתן "אך ורק בגדרי ההסכמה כפי שונתבו במפורש בכתב ההגנה...".

6. העתירות האחרות לקבלת מסמכים ומידע, שנציגי הקבוצה התנגדו להן, נדחו בזו אחר, וזאת בעיקר מחמת שלושה נימוקים מרכזיים שחזרו על עצמם מסעיף לסעיף:

האחד – היעדר טיעון או נימוק המבסס את הזכות לקבל את אותו פריט מידע מבוקש, והיעדר עילה שבדין לקבלו, בין אם אבידור ייחשב כחבר קבוצה, בין כמשקיף, ובין כחבר נציגות;

השני – אי השתתפותם בהליך הבוררות של צדדים שלישיים שזכויותיהם לפרטיות (כגון בהקשר למשברים בריאותיים או אישיים), או להגנה על סוד מסחרי, עלולות אף צפויות להיפגע ממסירת המידע, מבלי שנשמעה עמדתם באשר למסירת המידע;

השלישי, והדומיננטי – תכליתה של דרישת מבקשי הביטול לקבלת מסמכים או מידע אינה אלא שאיפה **"למנות עצמם כמבקרים החשובנאיים (ואולי גם הכלליים) של הקבוצה, וזאת אף בדיעבד והחל מיום תחילת פעילותה..."**, תוך עקיפת האסיפה הכללית. תכלית זו תטיל נטל כבד ביותר על כל מי שימש בתפקיד בנציגות אם יחוייב לרכז ולהעביר את המידע, תוך שיתוק פעילותה של הנציגות נוכח **"האפקט המצנן"** על השיח במסגרתה, הצרה בפועל של צעדיה, ופגיעה ביכולתה לקדם שניוים תכנוניים והסכמות מול חברים וגורמים חיצוניים, כמו גם יצירת **"פתח לחרושת שמועות תככים ומתחים שנזקם הפוטנציאלי עולה לאין שיעור על תועלתם הצפויה"**.

הבורר הדגיש כי לצורך קידום יעיל של הפרויקט **"הנציגות צריכה לדבר לחברי הקבוצה בקול אחד, גם אם יש בתוכה חילוקי דעות. מצב אחר טומן בחובו פוטנציאל לכאוס"**, גם חשש ל"פגיעה ביכולת למכור יחידות... או ביכולת להשיא את מחירי המכירה, ואף ביכולת לקבל אשראי ובעלויות של אשראי כזה". הבורר ציין כי מקובל עליו כי **"כאשר קומץ אנשים מתנדבים לשאת בעול החברות בנציגות בפרויקט כה גדול, מורכב וממושך ולחסוך בכך מהרוב המכריע של חברי הקבוצה את הצורך לעסוק בכך, תוך שהם משקיעים בנושא זמן ומחשבה בהיקף גדול וללא כל תמורה, זכאים אנשים אלה שלפחות מי שבחרו בהם ומיוצגים על ידם לא יתבעו אותם אלא בנסיבות חריגות..."** לטעמו של הבורר **"האיזון הראוי קיבל ביטוי"** בסעיף 5.2.6 להסכם השותפות, המעניק לנציגים פטור מאחריות בכפוף לשלושה חריגים: פעולה בחוסר תום לב; פעולה בדון; ופעולה בניגוד לחוק, והדגיש כי מבקשי הביטול לא הציגו תשתית נסיבתית וראייתית כלשהי להוכחת התקיימותם של אילו מחריגים אלו.

חברי הנציגות מבקשים לאשר את פסק הבוררות, ואילו רייס ואבידור עותרים לביטולו.

#### טענות מבקשי הביטול

7. לאחר שוויתרו על עילת הביטול הנטועה בטענת היעדר גילוי נאות, משקיבלו את הסברו של הבורר בהקשר לטענה זו, וויתרו גם על העתירה לקיים מחדש את הבחירות לחברי הנציגות, סומכים מבקשי הביטול את בקשת הביטול שבפיהם, המכוונת לחלקים נרחבים בפסק הבוררות שעניינם בדרישות לקבלת מידע, על עילת הביטול הקבועה **בסעיף 24(9) לחוק הבוררות** לפיה **"תכנו של הפסק מנוגד לתקנת הציבור"**.

מבקשי הביטול טוענים שפסק הבוררות אינו עולה בקנה אחד עם הכרת הפסיקה בחובת השקיפות של הנציגות כלפי חברי קבוצת הרכישה, שהיא **"...קוגנטית, ללא יכולת התנאה"** (ה"פ 9-16-06-39815 מרק נ' חג'ג', פסקה 18, ניתן ב-01.01.2018), כנגזרת מיחסי השליחות שבין הצדדים.

נטען כי "פסק הבוררות בענייננו מצמצם את דיני השליחות ואת חובות האמונים ושולל עקרונות יסוד שלהם עד שהוא מרוקן אותם מתוכן, באופן שמכשיר ומעודד הסתרת מידע לעומת גילוי ושקיפות המתחייבים מדינים אלה ומעקרונותיהם". לעמדתם, נקודת המוצא של הבורר לפיה דווקא על מבקשי הביטול מוטל הנטל להוכיח עילה לקבלת מידע כלשהו, יוצרת "עולם הפוך ממש". בהקשר זה הוסיף בא-כוחם כי יחסי השליחות מחייבים גילוי ושקיפות מירבית על השלוח, וכי "ברור שהשלוח זכאי לדעת מה השלוח עשה עבורו ובשמו" (פרוטוקול עמוד 2)

בהקשר זה מדגישים מבקשי הביטול כי בין יתר עתירותיהם ביקשו קבלת "פרטים אודות ויתורים לשני שותפים שאח"כ נבחרו לחברי נציגות מבלי שוויתורים אלה נחשפו לחברי הקבוצה", וכן מידע אודות העסקאות שנעשו עם בעלי העניין בב.ס.ר ועם שותף עסקי של חבר נציגות – דרישה בעלת השלכה רוחבית על כל חברי הקבוצה, שכן הנתונים מצביעים על כך שנגרמו לקבוצה נזקים במיליוני שקלים עקב עסקאות אלו.

מבקשי הביטול מוסיפים וטוענים כי אף שהבורר היה ער לחשיבות עמידת כל חברי הקבוצה בהתחייבויותיהם המקוריות, אף ציין את התלות ההדדית שבין חברי הקבוצה, שכן כל עיכוב בתשלומים של מי מהם משליך על יתר חברי הקבוצה ומטיל עליהם נטל נוסף, הרי אף על פי כן התעלם מכך שמבקשי הביטול "לא יודעים וחבר קבוצה לא יודע למי הנציגות ויתרה, כמה היא ויתרה ומחלה לו", עת אין מחלוקת כי הפרות אכן התרחשו, ופשרות נערכו בעקבותיהן.

הסירוב למסור מידע מגיע לשיטת מבקשי הביטול לכדי "אבסורד" שהרי אבידור היה ממלא מקום של חבר נציגות במשך 4 שנים ולא נמסרו לו הפרוטוקולים של ישיבות הנציגות שמתייחסים לתקופה זו שבהן לקח חלק.

נטען כי קיימת חשיבות ממשית להעמדת מכלול הפרוטוקולים וההסכמים לעיון הקבוצה, לרבות דעות מיעוט, מש"חברים הם לא מעור אחד, יש מגורים ויש מסחרי... יש לפעמים ניגודים... בהסכם שלא רצו לגלות לנו עם הקבלן אלקטרה נתנו שיפורים למגורים שהמסחרי צריך לשלם על זה", כך שבמנותק מתוצאות הדיונים, זכותם חברי הקבוצה גם לדעת כי עניינם מיוצג נאמנה ע"י החברים הנבחרים.

עוד נטען שהבורר גילה פנים שלא כהלכה בפרשנותו את סעיף 5.2.6 להסכם השיתוף, מש"כלל אינו מתייחס לחובת הגילוי של חברי הנציגות, ורק מגן עליהם מתביעות כספיות".

כן מבוקש לבטל את החיוב בהוצאות, וכן את הקביעות בעניין המהימנות.

#### חברי הנציגות

8. חברי הנציגות הודפים את הטענות המועלות נגדם, וטוענים כי מדובר למעשה בערעור על קביעות הבורר.

נטען כי בנסיבותיה של הקבוצה, אופייה, והיקפה, יש לראות במתקשרים בהסכם השיתוף כמי שעל מנת להביא לסיומו המוצלח של הפרויקט, קיבלו מראש לסמוך על יושרם ותום לבם של חברי הנציגות, בבחינת "כוונה אחרת משתמעת ממהות השליחות ומתנאיה" ([סעיף 8 לחוק השליחות](#)), ומשכך אין מקום ל"חובה גורפת להעביר כל מסמך של הפרויקט לכל אחד ואחד מחברי הקבוצה", אלא יש לבחון באופן ספציפי כל אחד ואחד מהמסמכים המבוקשים לגופו, ולאזן בין האינטרסים התומכים בגילוי המסמך לבין האינטרסים שלא לגלותם.

במהלך הדיון טען בא כוחם של חברי הקבוצה כי "הנציגות אינה שלוחה של מר אבידור ורייס שלצורך העניין בונים בית דו משפחתי, הנציגות היא שלוחה של מאות חברי קבוצה, כמעט 500, וכיוון שאנחנו מדברים על מאות חברי קבוצה השאלה הנכונה באמת היא האזון ביניהם, לא רק רצונם של מר אבידור וגב' רייס...", וכי "... כל מידע שהגיע למר אבידור מכוח נוכחותו בישיבות הנציגות בין אם הוא נכון או פרי פרשנותו... הופץ מידיית למאות חברים בקבוצות וואטסאפ, השמצות גם של חברי הנציגות וגם יועצים מקצועיים...", תוך הבעת חשש שחשיפת תוצאות מו"מ המתנהל על ידי הנציגות עם גורם כלשהו, כבר יהא "הרצפה של המו"מ הבא, עם מפר נוסף, עם ספק נוסף". נטען שההימנעות ממסירת מידע לתובעים עונה על האינטרס הכללי של חברי הקבוצה בהשלמת הפרויקט שכן "כששולחים הודעה בוואטסאפ למאות חברים ואומרים הולכים להפסיק לכם את המימון, אז החברים מתחילים לחשוש ולהעלות ספקולציות, ואנחנו הליך אחרי הליך משחיתים זמן של חברי הנציגות".

חברי הנציגות סבורים שיש להסתפק בעשרות העדכונים הנשלחים באופן שוטף לכל חברי הקבוצה מאת המנהל ההנדסי של הפרויקט, הכוללים גם "נושאי תכנון גם בנושא תזרים כספי" (פרוטוקול עמוד 11 שורה 21), וכי היקף הגילוי שנדרש ע"י מבקשי הביטול כלל אינו מעשי שכן "כל המסמכים ששייכים לפרוייקט יכולים למלא קומה שלמה, אנחנו מדברים על הרבה יותר מאלפי מסמכים (פרוטוקול עמוד 12 שורות 32-31).

ב"כ הנציגות אישר "אני מסכים שיש מפירים ואני מסכים שהיו כנגד חלקם הליכים והיו עם חלקם הסכמים" (עמוד 9 שורה 15).

במענה לטענה כי חברי הנציגות לא גילו אפילו את אותם המסמכים שהבורר ציווה לגלותם, השיב בא כוחם: "אנחנו, משרדי, אחרי פסק הבוררות, העברנו לחברי 87 פרוטוקולים של ישיבות נציגות..."

#### דיון והכרעה

9. הבקשה לביטול פסק הבוררות, המשתרעת על חלק הארי של רכיבי התביעה שנדחו ע"י הבורר נסמכת על עילת הביטול [שבסעיף 24\(9\) לחוק הבוררות](#) – "תכנו של הפסק מנוגד לתקנת הציבור", וההכרעה בה תתמקד בסוגיית חובת חברי הנציגות בקבוצת רכישה למסור מידע לחברה, בזיקה ישירה לתקנת הציבור.

"הלכה היא כי בית המשפט רשאי לבטל פסק בוררות אשר תוכנו נוגד את תקנת הציבור... מקום בו יש בתוכנו של פסק הבוררות 'כדי לפגוע באינטרסים, בעקרונות ובערכים שחברתנו מבקשת לקיים ולשמר...' (רע"א 98/22 החאן אילת בע"מ נ' גני דוד אילת בע"מ, פסקה 13, ניתן ב-18.01.2022), הכל 'בשים לב למשמעותה הייחודית של תקנת הציבור בסעיף האמור, אשר נועדה לאותם מקרים 'חריגים שבחריגים' בהם פסק הבוררות עומד בסתירה לערכי היסוד של השיטה יש לפנות לעילת ביטול זו בזהירות" (רע"א 66946-01-25 מפעלות ייזום פרויקטים ובניה (תמ"א 38) בע"מ נ' גבריאיל בלמס בע"מ, פסקה 8, ניתן ב-29.04.2025)

במסגרת המתחם המצומצם שבית המשפט מחשיבו ככזה הנוגד את תקנת הציבור מצוי גם פסק בורר "אשר תוכנו מנוגד לפסק דין או החלטה חלוטה של בית משפט באופן שלמעשה מרוקן את אותו פסק דין או החלטה מתוכן" (ע"א 10487/07 עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' זוהר חי).

עוד נאמר בהקשר לעילה זו כי "הלכה היא כי בית משפט יקבע כי פסק בוררות נוגד את תקנת הציבור רק אם תוכנו, להבדיל מתוצאתו, מנוגד לתקנת הציבור" (רע"א 1027/11 חורי נ' י.א.י.ה. ניהול ואחזקות מאגרי דירות בע"מ, פסקה 17 והאסמכתאות שם, ניתן ב-10.04.2011).

10. מבקשי הביטול סומכים את עיקר הבקשה לקבלת מידע על דיני השליחות והנאמנות הכלליים, על [סעיף 8 לחוק השליחות](#), התשכ"ה-1965, לפיו:

"קיבל אדם עליו להיות שלוח חייב הוא לנהוג כלפי השולח בנאמנות, ולפעול בהתאם להוראותיו; ובאין כוונה אחרת משתמעת ממהות השליחות או מתנאיה יחולו עליו חובות אלו: (1) יגלה לשולח כל ידיעה וימסור לו כל מסמך הנוגעים לנושא השליחות ויתן לו דין וחשבון על פעולותיו",

וכן על פסיקת בית המשפט המחוזי אליה הפנו והמעגנת זכות זו.

מנגד, מדגישים חברי הנציגות את אותו ההיגד [שבסעיף 8 לחוק](#), המסייג את החובות הקבועות בו בהינתן "כוונה אחרת משתמעת ממהות השליחות או מתנאיה", בצוותא עם סעיף הפטור מתביעות שבהסכם השיתוף, באופן ההולם, לשיטתם, את תובנת הבורר לפיה מגלם הסכם השיתוף כוונה כאמור, שכן נוכח היקפה ואופייה של קבוצת הרכישה, והיות נציגות הקבוצה פועלת בלא תמורה לפועלה, החיוב במסירת המידע ובמענה לשאלות, בסוג ובהיקף להם מכוונים מבקשי הביטול, יסכל את השלמת הפרויקט, משאנשים ישרים יימנעו מליטול על עצמם תפקיד בו חלק ניכר מזמנם יושחת במענה לחשדות המוטחים בהם ללא בסיס.

11. מפסק הבוררות נשקפת, לכל אורכו, הערכת הבורר את חברי הנציגות, הפועלים בהתנדבות למען כלל חברי הקבוצה ולקידומו של הפרויקט, ללא כל תמורה, הערכה שאכן מתבקשת בנסיבות העניין ומהמידע שהוצג בפניו, עת לצד הערכה זו בולטת התייחסות הבורר אל אבידור כאל "נודניק", "טרחן" בלתי נלאה, גם חסר תום לב, המקשה על פעילות הנציגות ומכוון לדחוק את רגליה.

אלא שגם לטרחן יש זכויות.

ההיסטוריה לא חסרה דוגמאות לאלו שעמדו על שלהם, התעקשו ולא ויתרו, ובסופו של דבר הביאו תועלת לטובת הכלל.

הזכות לקבלת מידע אינה מכרסמות בהכרח בהערכה הניתנת לנציגות או לפעילותה. שתיהן אינן נוגדות זו את זו, אלא ראוי שתתקיימנה זו לצד זו.

12. דרישת חברי קבוצת רכישה לקבלת מידע כבר התעוררה בעבר בקשר לקבוצת הרכישה הקשורה לפרויקט "מגדל הצעירים" בתל אביב, שם עתרו חברי הקבוצה למתן צו עשה "למסירת מידע בקשר לנאמנות ולשליחות ובקשר לפרויקט מגדלי הצעירים..."

התביעה אמנם הוגשה נגד הנאמן ולא נגד הנציגות כבענייננו, אך בפסק הדין שניתן בתביעה ע"י כבוד השופט גרשון גונטובניק לובנה באופן יסודי, מעמיק וממצה הסוגיה העקרונית של זכות חברי קבוצת רכישה לקבלת מידע, לרבות מקורות החובה למסירה המידע, עת נפסק, לאחר דיון, כי המדובר ב"חובה שראוי שתוכר כקוגנטית", וכאמור בפסק הדין:

"על מנת להכיר בחובה מהותית למסירת מידע במסגרת קבוצות הרכישה ניתן יהיה לעשות שימוש בדוקטרינות הוותיקות של דיני השליחות והנאמנות, שמעצם מהותן מטילות חובת דיווח ומסירת מידע של השלוח והנאמן לשולח ולנהנה. יחד עם זאת, דיני השליחות והנאמנות מכירים ביכולת משמעותית של השלוח ושל הנאמן להתנות על החובות המוטלות עליהם, ולקבוע בחוזים הרלוונטיים כי אין הם כפופים לחובות כאלה ואחרות. כך, בעוד שהגרעין הינו קוגנטי, קשיח ולא ניתן להתנאה, הרי שקיימים שוליים רחבים ביותר שבהם הצדדים יכולים לקבוע הסדרים כרצונם. על רקע זה נראה שבתחום זה של קבוצות הרכישה, ראוי לצמצם את יכולת ההתנאה של הנאמנים והשלוחים ולעבות את הגרעין הקוגנטי הקשיח. לא משנה כיצד ינוסחו החוזים, תמיד תקום חובה על מנסחיהם להבטיח כי חברי קבוצת הרכישה יקבלו את המידע המהותי הנוגע להתקדמותו, ובאופן שוטף. זוהי חובה שראוי שתוכר כקוגנטית, ללא יכולת התנאה. מהלך זה, החיוני כל כך נוכח הסכנות הרבות המלוות את המהלכים בעולמן של קבוצות הרכישה, יכול להתבצע כבר כיום על ידי בתי המשפט, גם ללא אסדרה חקוקה, וזאת על ידי פיתוח המשפט המקובל" (ה"פ 39815-06-16 [ה'פ](#) 16-06-39815) [מרק ואח' נ' חג'ג' ואח'](#), פסקה 18, ניתן ב-01.01.2018).

כבוד השופט גונטובניק הדגיש את הצורך בשקיפות בפעולות הקבוצה גם "כדי שחבריה לא ירגישו כסומא המהלך בארובה", אך בה בעת גם כדי "להקטין הסיכון שהגורמים המארגנים את קבוצות הרכישה והמלווים את חבריהן במסע ינצלו את כוחם לרעה..."

לא הוגש ערעור על פסק הדין לעיל, ולא הופנית לפסיקה סותרת.

13. אין סיבה שלא להניח כי לבורר כוונה טובה, ומגמה, שהגיונה בצידה, להקפיד לבל נגיע למצב לפיו תהפוך הכהונה בנציגות קבוצת רכישה למקור טרדה הכרוך בנטל מתמיד של איתור יזום של מידע והפצתו - ונימצא ששכרנו בהפסדנו.

דא עקא, שדרך המלך להתחקות אחר "האינטרסים והמדיניות" המנחים את המשפט בישראל עוברת בעיקר דרך פנייה לחקיקה רלוונטית העוסקת בסוגיה העומדת על הפרק או דומות לה. נכון למועד הנוכחי, על אף ניסיונות לקדם חקיקה העוסקת ישירות בתחום קבוצות הרכישה, זו טרם עברה את שלב הצעת החוק (הגרסה העדכנית של הצעת חוק ממשלתית בנושא - ה"ח 1587, 13.12.2002). לצד זאת, עומדות בתוקפן הוראות חוק הנסבות על סיטואציות קרובות, כך למשל קובע סעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 שכותרתו "חובות גילוי ושקיפות", כי מי שעוסק בקידום המיזם או יש לו טובת הנאה מקידומו "...ידווח מיוזמתו לבעלי דירות במקבץ על כל שינוי בתמורה, שאינו זניח, שיקבל בעל דירה במקבץ, בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ". בדומה לו, קובע סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתיים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 כי מי שעוסק בקידום פרויקט החיזוק או יש לו טובת הנאה מקידומו "ידווח מיוזמתו לבעלי דירות בבית המשותף על כל שינוי בתמורה, שאינו זניח, שיקבל בעל דירה בבית המשותף, בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו בית משותף".

מהציטוטים לעיל בולטת בחירת המחוקק שלא לצמצם את זכותו של המתקשר רק לקבלת התמורה שהוסכמה עמו, אלא גם לקבל מידע באשר לתמורות שיקבלו שותפיו.

14. אכן, פרויקט קבוצת רכישה נבדל מן העניינים המוסדרים בחקיקה לעיל, המתאפיינים בפרויקט בנייה משותף שהקשר בין המעורבים בו מתבטא בזיקתם לקרקע משותפת, כשהתמורה עבור הדירות הישנות הנמסרות על ידם מתבטאת בדירות חדשות, בניגוד לקבוצת הרכישה המתאפיינת בעיקר בהיעדרו של בית משותף קודם, בהיעדר קשר והיכרות קודמים, ובכך שעבור הדירות החדשות משלמים חברי קבוצת הרכישה תמורה כספית, שהיקפה הסופי אינו ידוע מראש אלא כפוף להתפתחויות שיחולו בשלב הבניה עד לקבלת המפתח.

הפער שבין הסכום אותו נדרש חבר קבוצת הרכישה לשלם לפי האומדן הראשוני, לבין הסכום הסופי אותו יידרש לשלם בפועל, המושפע מטבע הדברים גם מפשרה כלשהי ברקע, מעצים את אותה התכלית של יידוע חבר הקבוצה על מעשה, אם בכלל, הפוגע בשוויון בין חברי הקבוצה, גם על עסקאות מרכזיות שנעשו עם צדדים שלישיים. אם ראה המחוקק להקפיד על חובת הגילוי גם עת המדובר במי שהיו "שכנים" המכירים זה את זה, וגם במצבים לפיהם "זה נהנה וזה לא חסר", קל וחומר עת מדובר בקבוצה הטרוגנית של מי שאין ביניהם היכרות קודמת, אף לא בהכרח בעלי ידיעה מלאה בדבר זהות החברים האחרים בקבוצה.

15. חברים מפרים והסכמי פשרה

בקבוצת רכישה ברי כי הימנעותו של חבר מסוים מלהשלים את מלוא התחייבויותיו המקוריות, תהא הסיבה לכך אשר תהא, תוך הימנעות הנציגות ממכירת זכויותיו לאחר שיבוא בנעליו ויעמוד במלוא התחייבויותיו המקוריות, תגרוור אחריה את העברת הנטל להשלמת ההפרש החסר על כתפי החברים האחרים, או תצמצם באיכויות הפרויקט.

אמנם אין מקום להטיל ספק, כי מסיבות פרקטיות גרידא עדיפה לעיתים פשרה על פני התדיינויות והתנגחויות שמטרתן מיצוי הגבייה מהחבר המפר את שדרש ממנו לשלם בתוספת פיצוי, או על פני מכירה כפזיה של זכותו בקבוצה לגורם אחר, אלא שאין באמור כדי לכרסם בעצם זכותם של חברי הקבוצה, אלו שמתעניינים, לדעת כי אכן אירעה הפרה, וכי אכן נעשה עם המפר הסדר כלשהו, ופרטיו, זאת, גם אם נניח מראש שההסדר שנעשה הוא מיטבי בנסיבות העניין.

קשה להלום כיצד מידע כאמור, המתמקד כל כולו ביחסי החבר והקבוצה (הפרה, הדרישה לתיקונה, אי מילויה במלואה, והפשרה שנערכה עם המפר) עשוי לפגוע בפרטיות מי מהמעורבים או בסוד מסחרי כלשהו. עניינם של חברי הקבוצה אינו נעוץ בסקרנות בדבר הסיבות האישיות שברקע ההפרה, כי אם בעצם התרחשותה, בפרטי הפשרה, והשלכותיה, המתבטאות בעיקר בתוצאה האופרטיבית, קרי, בכמה יגדל סכום התמורה הסופית. מעבר לכך, נראה כי בעצם ההצטרפות לקבוצת הרכישה מוטמעת הסכמה משתמעת של החברים למסירת המידע לעיל.

הידיעה בדבר התרחשות הפרה לא משליכה רק על הגידול בסכום התמורה עבור הדירה, אלא גם על עניינים נוספים, כמו למשל הכשירות לשמש כחבר נציגות בהינתן הוראת סעיף 5.2.3 להסכם השיתוף שעניינו בשלילת הכשירות להיבחר לנציגות או לכהן בה של **"צד אשר לא שילם תשלום כלשהו שנדרש ממנו..."** [על רקע טענת אבידור כי מי מחברי הנציגות המשיבים, נמנה על המפרים שנערכה עמם פשרה], אף על הצורך בהפסת דעת החברים העומדים בתשלומים, כי הנציגות פועלת בהגיות ובסבירות וכי אכן התעורר צורך אמיתי לתוספת שנדרשה מהם, להבדיל מסבסודם של סרבנים **"טרמפיסטים"**.

מהאמור לעיל עולה כי היבט זה של פסק הבוררות, קרי, הדוחה את הדרישה לקבלת המידע בדבר הפרות ופשרות שנעשו עם חברים אחרים בקבוצת הרכישה – אינו יכולה לעמוד מחמת פגיעה בתקנת הציבור.

16. אוסיף במאמר מוסגר, שהרי אין עסקינן בעילת ביטול שעניינה בפסיקה בניגוד לדין, כי אף שהבורר קבע כי **"יש לראות את חברי הנציגות כשלוחים של חברי הקבוצה האחרים"** וכמי **"שחייבים בחובת אמון נרחבת כלפי שאר חברי הקבוצה"** (סעיף 36 לפסק הבוררות) הוא דחה לגופה את בקשת המידע בנימוק לפיו **"שכדי לזכות בסעד כלשהו על תובע להראות שיש לו זכות שבדין... לקבל את הסעד הזה, או שהסעד הזה נועד לאפשר לו לממש זכות שבדין שיש לו"** (סעיף 39 לפסק הבוררות), ומשום שמבקשי הביטול כשלו בהוכחת זכות שבדין. אלא שחובת הגילוי היא נגזרת ישירה של הנאמנות שחב השולח לשולחיו והיא אינהרנטית לשליחות. די בדיני הנאמנות, לצד דיני השליחות, לשמש בסיס לזכות שבדין לגילוי המידע.

הבורר הוסיף ודחה את תביעת מבקשי הביטול למידע גם משום ש**"הם היו צריכים להראות שהפטור החוזי מתביעות של חברי הקבוצה כנגד חברי הנציגות אינו חל על כל אחד מרכיבי התביעה..."**, אלא שהפטור החוזי (שחריגיו הם פעילות שלא בתום לב, זדון או בניגוד לחוק) מתייחס ל**"תביעות ואו דרישות תשלום אחרות"** שיכול ותוגשנה נגד חברי הנציגות, ולא קשור כלל לדרישה למסירת מידע.

## 17. עסקת BRP

חברת BRP רכשה בתחילת ימי הקבוצה 40 יחידות מסחריות. לאחר שכשלה לעמוד בהתחייבויותיה, נמכרו כל יחידותיה לחברת בית סייג בע"מ, שכיום ידוע שהיא מצויה בשליטת מר רועי גיל המחזיק, כקביעת הבורר, כתשעה אחוזים ממניות ב.ס.ר, החברה המנהלת של הפרוייקט, כשזו האחרונה ניהלה את המשא ומתן לעסקה.

מבקשי הביטול טענו כי לא מוצה עד תום הניסיון לאתר קונה פוטנציאלי אחר שיציע תמורה גבוהה יותר מזו שהוצעה ע"י בית סייג, ועתרו לקבל את "פירוט כל הסכומים ששילמה חברת בי.אר.פי. לרבות עמלות וריבית, בטרם מכרה את נכסיה, ופירוט כלל הסכומים ששילמה הרוכשת בעסקה זו", לרבות ההסכם עמה.

הבורר דחה את הדרישה לקבלת מידע אודות עסקת BRP במכלול נימוקים, שעיקריהם: מבקשי הביטול לא הוכיחו כי פעולות הנציגות בעסקה זו היו נגועות בזדון או חוסר תום לב; כי "לא הוכח כי הנציגות ידעה לפני שאישרה את העסקה" את העובדות שברקע לה; כי "ניגוד עניינים מצד חברי הנציגות לא היה כאן"; כי לא הוכחה רשלנות, שממילא אין בה כדי להקים חבות; כי על פי עדותו של מנכ"ל רוכשת אלטרנטיבית בשמה נקבו המבקשים, המו"מ שניהלה בקשר עם הרכישה לא הבשיל לכדי הצעה תקפה; מש"אין הצדקה לקבוע שמחובת הנציגות ליזום בירור שמא יש בין בעלי המניות של כל תאגיד שמתקשר עם חבר בקבוצה ובעקבות זאת גם עם הקבוצה בעסקה מכל סוג גם מישהו שיש לו גם מניות בחברת בסר". הבורר אף קבע שלא הוכח שהעסקה היטיבה עם בית סייג בהשוואה להשקעה אחרת בנדל"ן שיכולה הייתה לבצע.

עיון בפרק הרלבנטי בפסק הבוררות המכריע בדרישה הקשורה לעסקת BRP (סעיפים 86-112, עמודים 32-46) מעלה שהבורר בחן את דרישת מבקשי הביטול לקבלת מידע בקשר לעסקת BRP כאילו הייתה תביעה ממש נגד הנציגות בנושא זה, דן בה לגופה, שמע ראיות, ודחה אותה.

אלא שמבקשי הביטול לא הגישו תביעה נגד הנציגים ולא תבעו ממנה פיצוי על ההפרש שנוצר, אם נוצר, בין התמורה ששילמה בית סייג לבין זו שאמורה הייתה להשתלם ע"י BRP. הם רק ביקשו מידע. וכפי המודגש בכתב התביעה "כל המבוקש בתביעה זו הוא לפזר את הערפל המלאכותי שיצרה הנציגות ומי מטעמה ולקבל את כל המידע ביחס לניהול הפרוייקט" (סעיף 24 לתביעה), אף במהלך הדיון, עו"ד ליבוביץ: "אני מסכים שאי אפשר לתבוע את חברי הנציגות בעניין בי.אר.פי. אבל אני מבקש שיתנו לי את המידע על מנת שאני אתבע את מי שכן אפשר לתבוע" (פרוטוקול עמוד 8 שורה 7).

גם בהנחה מראש, ולא הוכח אחרת, כי הנציגות אכן לא ידעה כי מאחורי בית סייג עומד בעל מניות בב.ס.ר, שכן ב.ס.ר הסתירה ממנה מידע זה, אין בכך כדי למשוך את השטיח מתחת לזכות לקבל מידע אודות עסקה זו, שכן כאמור, מבקשי הביטול לא ביקשו לתבוע אותה אלא ביקשו מידע בלבד. חובת הגילוי היא כאמור נגזרת ישירה של הנאמנות שחב השלוח לשולחו, ללא קשר להתנהלות רשלנית של

הנציגות, לו הייתה, מה גם שבהקשר לעסקת BRP לא מדובר בטענות ספקולטיביות כפי שסבר הבורר, אלא בעסקה המעוררת שאלות לא פשוטות החולשת על לא פחות מ 40 יחידות.

18. ההסכם עם אלקטרה

בסעיף 26(א) (1) לתביעה עתרו מבקשי הביטול לקבל לעיונם את כל "מסמכי העסקה כהגדרת מונח זה בסעיף 1.3 להסכם השיתוף בפרוייקט 'יונייטד שרונה'".

בסעיף 58 לפסק הבוררות התייחס הבורר לדרישה זו, קבע שזו "נותרה ללא כל הנמקה", אך בהינתן אמירת הנציגות בכתב הגנתה כי היא מסכימה לקבלת עתירה זו בכל הנוגע "להסכם השיתוף על נספחיו" קבע הבורר כי "עתירה זו מתקבלת בהסכמה, וזאת אך ורק בגדרי ההסכמה כפי שנכתבו במפורש בכתב ההגנה".

חוששני שמבקשי הביטול לא נדרשו להסכמת הנציגות כדי לקבל לידיהם את הסכם השיתוף עליו חתמו, משהנחת היסוד היא שכל חבר קבוצה שחתם על הסכם השיתוף, קיבל לידיהם את ההסכם ונספחיו. חיוב הנציגות בהקשר זה חסר משמעות מעשית.

במהלך הדיון בפני התמקד הטיעון בהקשר לעתירה בסעיף 26(א) (1) לעיל בהסכם ההתקשרות עם הקבלן המבצע של הפרוייקט - חברת אלקטרה, שאינו נמנה על רשימת המסמכים "המהווים חלק בלתי נפרד מההסכם ותנאיו" המפורטת בסעיף 1.4 להסכם השיתוף, והדעת נותנת שנחתם מאוחר יותר.

בספרו [חוק השליחות](#), מסביר הנשיא פרופ' ברק כי "חובת השלוח לגלות לשולח כל ידיעה ולמסור לו כל מסמך הנוגע לשליחות היא רחבה בהיקפה: ראשית, החובה משתרעת על כל ידיעה ועל כל מסמך הנוגעים לנושא השליחות, בין אם ידיעה או מסמך אלו באו לשלוח בתור שכזה ובין אם הם באו אליו באופן אחר..." (עמודים 1054-1055).

חברי הקבוצה הסמיכו את הנציגות להתקשר בשמם עם קבלן מבצע שיבנה את הבניינים ואת הדירות להן הם מייחלים.

היעלה על הדעת לשלול את זכותו של השולח לקבל העתק מההסכם שנערך עבורו ובשמו באמצעות השלוח עם הקבלן שבונה עבורו את ביתו?

זהו מידע קלאסי "הנוגע לעצם השליחות" והוא חב גילוי.

19. מכל שפורט עד כה עולה המסקנה הבלתי נמנעת שהקביעה הגורפת של הבורר לפיה מבקשי הביטול אינם זכאים לקבל מהנציגות את סעד הגילוי משלא הראו "זכות שבדין לקבל את הסעד הזה", ומשלא הוכיחו "שכל רכיב של תביעתם מבוסס על פעולה של הנתבעים שנעשתה בחוסר תום לב או בזדון או בניגוד לחוק" – אינה יכולה להיוותר על כנה בהיותה נוגדת את תקנת הציבור, בהינתן שחברי הנציגות הם שלוחיהם של מבקשי הביטול ובהינתן שחובת הגילוי בה הם חבים כלפי חברי הקבוצה היא נגזרת ישירה, מהותית, ומשמעותית של הנאמנות שחב השלוח לשולחו.

חובת הגילוי אינה מוטלת בספק. הנדרש הוא לבצע את האיזון הראוי בין אותם מסמכים חבי הגילוי לבין הצורך לאפשר לנציגות לבצע את תפקידה ללא הכבדה מיותרת.

20. ומהו הסעד שראוי לנקוט בו בענייננו?

חוק הבוררות מפקיד בידי בית המשפט, בהינתן עילת ביטול, ארגז כלים מגוון, המסמיכו "לבטל פסק בורות, כולו או חלקו, להשלימו, לתקנו או להחזירו לבורר" (סעיף 24 לחוק הבוררות).

סעיף 26(ב) לחוק הבוררות קובע אף הוא כי "לא יבטל בית המשפט את פסק הבוררות כולו, אם ניתן לבטלו בחלקו, להשלימו, לתקנו או להחזירו לבורר", שלגביו נפסק "הנה היא הדרכתו של החוק לבית המשפט: חלילה לו להעניק לבעל-דין סעד של ביטול פסק בורר בשלמותו, אם ניתן לבטל את הפסק אך בחלקו, אם ניתן להשלימו, אם ניתן לתקנו או אם ניתן להחזירו לבורר" (רע"א 6886/03 הדרן 2000 נ' מכבי נתניה, פסקה 24).

וכן:

"...אכן, כעולה מסעיפים 24 ו-26 לחוק הרי 'כשפסק בורר ניתן לתיקון ולהשלמה וכאשר על ידי החזרתו ניתן לתקן ולהשלים את הנדרש, מן הראוי לנקוט דרך זו של החזרת הפסק ולא לבטלו" (רע"א 1021/90 א.לוי קבלני בנין בע"מ נ' גרגורי גויכמן; רע"א 9635/06 נשר נ' מתכת זגורי).

משפסק הבוררות לוקה בעיקר בהנמקתו העקרונית, עת תוצאתו האופרטיבית במרבית חלקיו ראויה להתאשר, אני בוחרת בסעד התיקון ע"י בית המשפט.

21. התיקון.

חובת הגילוי אינה מוטלת בספק, ועתה יש לקבוע את היקפה בנסיבות העניין, ולאזן בין אותם מסמכים הכרחיים חבי הגילוי לבין הצורך לאפשר לנציגות לבצע את תפקידה ללא הכבדה מיותרת, עת אין מקום, שלא כפי עמדת התובעים, ל"חובה גורפת" להעביר כל מסמך של הפרויקט לכל חברי הקבוצה.

הבורר אישר, אמנם כפועל יוצא של אימוץ הסכמת נציגות, את זכאות חברי הקבוצה לקבלת הפרוטוקולים המתעדים את ישיבות האסיפה הכללית;

הבורר אישר את הזכאות לקבלת דוחות שמאות ודוחות אפס;

הבורר אישר את זכותם של ממלאי מקום חברי הנציגות והמשקיפים לקבל את הפרוטוקולים המתעדים את ישיבות הנציגות;

הבורר אישר את הזכאות לקבלת הסכם השיתוף על נספחיו;

על כל אלו גם חולש הנתון לפיו מקבלים כל חברי הקבוצה עדכונים שוטפים מאת המנהל ההנדסי של הפרויקט, הכוללים גם "נושאי תכנון גם בנושא תזרים כספי" (פרוטוקול עמוד 11 שורה 21).

להנ"ל יש להוסיף את ההוראות הבאות:

21.1 הנציגות תשלם לאבידור את העברת כל הפרוטוקולים המתעדים את ישיבות הנציגות שהתקיימו בתקופות בהן כיהן בין כממלא מקום של חבר נציגות, ובין כמשקיף ראשון או שני;

21.2 הנציגות תמציא למבקשי הביטול העתק מהסכם ההתקשרות עם חברת אלקטרה (ניתן להשחיר מחירים או פרטים חסויים).

21.3 הנציגות תמציא למבקשי הביטול רשימה של אותם החברים שנמצאו מפרים את התחייבויותיהם לפי הסכם השיתוף, לצד הדרישות שהועמדו בפניהם ואופן הפרתן, וכן הסכמים שנערכו עמם או פסקי דין שניתנו בעניינם אם היו כאלו (ניתן להשחיר עניינים אישיים או עניינים שבצנעת הפרט).

21.4 הנציגות תמציא למבקשי הביטול העתק מהסכמי המכירה/רכישה של בית סייג על נספחיו, לרבות ההסכם עם הנציגות, וכן פירוט ממנו ניתן יהיה להסיק את הסכום ש-BRP הייתה אמורה לשלם ביום חתימת ההסכם עם סייג, לו עמדה בכל התחייבויותיה, ואת הסכום ששילמה או התחייבה לשלם בית סייג במועד זה.

דחיית יתר הפרטים שגילויים התבקש תישאר על כנה משאין עסקין בהליך ערעורי, משבית המשפט אינו מחליף את שיקול דעתו של הבורר בשיקול דעתו הוא, ומשהתערבות בית המשפט נדרשה רק עת הדחיה לא עלתה בקנה אחד עם תקנת הציבור.

## 22. התוצאה

קביעתו הגורפת של הבורר בפסק הבוררות לפיה מבקשי הביטול אינם זכאים לקבל מהנציגות את סעד הגילוי משלא הראו "זכות שבדין לקבל את הסעד הזה", ומשלא הוכיחו "שכל רכיב של תביעתם מבוסס על פעולה של הנתבעים שנעשתה בחוסר תום לב או בזדון או בניגוד לחוק" – מבוטלת, עת תחתיה תבוא הקביעה לפיה חברי הנציגות הם שלוחיהם של מבקשי הביטול וחובת הגילוי בה הם חבים כלפי חברי הקבוצה היא נגזרת ישירה, מהותית, ומשמעותית של הנאמנות שחב השלוח לשולחו, עת הדיון שנדרש מתייחס למידת הגילוי והיקפו.

פסק הבוררות יתוקן על דרך הוספת החיובים שבסעיפים 21.1-21.4 לקיום עד 30.09.2025.

חיובם של מבקשי הביטול לשאת בתשלומי חברי הנציגות למשכן הבוררות – מבוטל.

חיובם של מבקשי הביטול לשלם לקופת הקבוצה סך של 75,000 ₪+מע"מ - מבוטל.

גם בבוררות וגם בהליך לפני יישא כל צד בהוצאותיו.

בכפוף לתיקונים אלו יאושר פסק הבוררות.

ניתן היום, כ"ד אב תשפ"ה, 18 אוגוסט 2025, בהעדר הצדדים.

---

יהודית שבה, שופטת

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

יהודית שבה 54678313-/  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה