



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 39355-06-19 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לפני כב' השופט חאלד כבוב, סגן נשיא

המבקשים

1. משה הייט
2. עמותת נציגי הציבור (ע"ר)
ע"י ב"כ איידן תירוש ושות', עורכי דין.
רח' הירקון 167, תל אביב 6106201.
טל': 03-5246141; פקס: 03-5246703.

נגד

המשיבים

1. איירפורט סיטי בע"מ
 6. אסתר בט
 7. איתמר וולקוב
 9. שרון תוסייה כהן
 10. פריאל אטיאס
 11. צאלון צמח
 16. ערן טמיר
- ע"י ב"כ עו"ד ירון אלכאוי ו/או נועה אבן ספיר ו/או עמית פרץ
ואח' ממשרד גורניצקי ושות', עורכי דין.
שד' רוטשילד 45, תל אביב 6578403.
טל': 03-5246141; פקס: 03-5246703.

2. י.ו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן בע"מ
3. אקויטל בע"מ
4. י. ח. ק. להשקעות – שותפות מוגבלת
5. חיים צוף
8. איתן וולוך



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

12. בעז סימנס

13. הדר שם טוב

14. גלעד ריצרמן

15. ערן סער

17. אפרת נגה

18. מוטי אמיגה

ע"י ב"כ ממשרד אגמון ושות' רוזנברג
הכהן ושות' עורכי דין.
רח' יגאל אלון 98, תל אביב.
טל': 03-6078607 ; פקס : 03-6078666.

החלטה

פתח דבר

1. לפניי שלוש בקשות – בקשה לסילוק על הסף; בקשה למחיקת תגובת המבקשים לתשובת המשיבים לבקשת אישור התובענה כייצוגית; ובקשה למתן צו לגילוי ועיון במסמכים.

הבקשות הוגשו במסגרת תובענה ייצוגית אשר עיקרה בטענות להטעיית משקיעים בשלוש חברות – איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "איירפורט" או "החברה"), יו.א.ל. ירושלים אויל אקספלוריישן (להלן: "יואל") ואקויטל בע"מ (להלן: "אקויטל") (שלושתן יחד יקראו להלן: "קבוצת אקויטל").

למען שלמות התמונה, מבנה ההחזקות בחברות הקבוצה הוא כדלהלן:

י.ח.ק. להשקעות – שותפות מוגבלת (להלן: "יחק") (שותפות פרטית)

71.98%



אקויטל (חברה ציבורית)

43.72%





המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

יואל (חברה ציבורית)

45.06%



איירפורט (חברה ציבורית)

2. כתוצאה מחקיקתו של החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות"), נדרשה הקבוצה (שכאמור כללה שלוש "חברות שכבה" שהגדרתן בחוק הריכוזיות – אקויטל, יואל ואיירפורט) "לקפלי" שלב, כך שהקבוצה תכיל רק שתי "חברות שכבה" [ראו סעיפים 20-21 לחוק הריכוזיות].

בהתאם לכך, לאחר בחינת מספר חלופות אפשריות לפתרון בעיה זו, ביום 17.1.2018 פרסמה יחק הצעת רכש לרכישת כ-25% מהון המניות המונפק של אקויטל, בתמורה ל-97.7 ש"ח למניה.

3. לטענת המבקשים 1-2 (להלן: "המבקשים") בבקשת האישור להגשת תובענה כייצוגית (להלן: "בקשת האישור"), במטרה להפחית משווייה של אקויטל לצורך אותה רכישה, איירפורט (שכאמור נמצאת בשליטת אקויטל בשרשור) ביצעה הערכת שווי של נכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלותה בחסר.

עיקר טיעוני המבקשים מתבססים על הפערים שבין שווי נכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלות איירפורט בדוחות לשנת 2016 לבין שוויים בדוחות לשנת 2017. כך, בדו"ח הכספי לשנת 2016, שווי הנכסים הוערך בכ-3 מיליון ש"ח; ובדו"ח הכספי לרבעון הרביעי לשנת 2017 נרשמה הערכת שווי של כ-497 מיליון ש"ח. זאת כאשר בתקופה שבין אותם דוחות פורסמה הצעת הרכש של יחק, כפי שתואר לעיל.

בהתאם לכל זאת, נטען כי כלל החברות בקבוצת אקויטל כללו פרטים מטעים בדוחות הכספיים שלהם, החל מהרבעון הרביעי לשנת 2016 ועד לרבעון השלישי לשנת 2017, וזאת ביחס לשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של חברת איירפורט.

4. מכיוון שלפניי שלוש בקשות נפרדות, אקיים דיון נפרד בכל בקשה ואכריע בהן כסדרן.





המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

הבקשה לסילוק על הסף

5. ביום 19.12.2019 הוגשה בקשה לסילוק על הסף "ככל שזו מכוונת כלפי המשיבות 2-3, כלפי נושאי המשרה בהן, וכלפי המשיבה 4", מטעם המשיבים 2-5, 12-15 ו-17-18 (להלן: "יואל ואקויטל"); ביום 6.2.2020 הוגשה תשובת המשיבים; וביום 16.2.2020 הוגשה תגובה לתשובה מטעם יואל ואקויטל.
6. עניינה של הבקשה הוא בשאלה האם עמותת נציגי הציבור – המבקשת 2 (להלן: "נציגי הציבור" או "העמותה"), עומדת בתנאים אשר נקבעו בסעיף 4(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן: "חוק תובענות ייצוגיות").
7. לטענת יואל ואקויטל, המבקשת 2 לא עומדת בשלושת תנאיו של סעיף 4(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות – היינו, המבקשת 2 אינה "ארגון" כהגדרתו בחוק; התובענה אינה עוסקת באחת ממטרותיה של המבקשת 2; ובנסיבות המקרה דנן לא התעורר קושי להגיש את הבקשה בידי אדם בעל עילת תביעה אישית.
- בהמשך לכך טוענות יואל ואקויטל, כי ההכרעה בבקשה זו תהיה יעילה, מהירה ופשוטה ומשכך ראויה להתברר כטענת סף כבר בשלב דיוני זה. טענה זו מבקשות לבסס יואל ואקויטל על החלטת כב' השופטת רונן בעניין ת"צ (כלכלית) 14-08-711 מינוריטי קפיטל בע"מ נ' ביאיר חברה קבלנית לעבודות בניה 1988 בע"מ, פס' 29 (פורסם בנבו, 06.01.2015) (להלן: "עניין מינוריטי").
8. מנגד, לטענת המבקשים, המבקשת 2 עומדת בתנאיו של סעיף 4(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות שכן על אף שהעמותה לא פועלת זמן רב, היא עומדת בדרישות החוק, ולשם כך מצביעים המבקשים על פעילותה של העמותה מאז הקמתה; על תצהירו של עו"ד אלרן שפירא חבר ועד ויו"ר העמותה; הפניות והפרסומים שעשתה העמותה בניסיון לאתר תובע בעל עילת תביעה אישית; ועל כך שההליך דנן הולם את מטרות העמותה כפי שאלו הוגדרו על ידה.
- כמו כן טוענים המבקשים, כי בהתאם להחלטתי בעניין הצלחה כלל אין לדון בשאלת התקיימות תנאיו של סעיף 4(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות כטענת סף, וכי המקום לדון בטענות אלו הוא לאחר ההכרעה בבקשה לאישור תובענה כייצוגית [ראו ת"צ (כלכלית) 12-09-2484 הצלחה התנועה הצרכנית לקידום חברה כלכלית הוגנת נ' כהן, ע"מ 11 (פורסם בנבו, 18.02.2013) (להלן: "עניין הצלחה")].





המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

9. אקדים את המאוחר ואציין כבר עתה, כי לאחר שעיינתי בכתבי הטענות מטעם הצדדים, שמעתי את טענותיהם ונתתי דעתי לטיעוניהם, באתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה לסילוק על הסף להידחות. אבאר מדוע.

בקשה לסילוק על הסף במסגרת תובענה ייצוגית

10. בטרם אבחן את הבקשה לסילוק על הסף לגופה, ישנן שתי שאלות מקדמיות שיש להידרש אליהן. הראשונה, האם ניתן לדון בטענות סף במסגרת תובענה ייצוגית; והשנייה, האם ניתן לדון בהתקיימות תנאי סעיף 4(א)(3) כתנאי סף.

מכיוון שמצאתי כי יש לדחות את בקשת הסילוק על הסף לגופה, אין אני נדרש לדיון זה מכח קל וחומר, כפי שאסביר להלן. אולם, למעלה מן הצורך אוסיף כי אף אם הייתי נדרש לו, לא היה בכך כדי לשנות את מסקנתי.

11. נקודת המוצא לדיון זה היא שאנו נמצאים בשלב מקדמי ביותר בהליך, ב"פרוזדור לטרקלין" בלבד וכי "אין להפוך את הפרוזדור למשכן קבע" [רע"א 4556/94 טצת נ' זילברשץ, מט(5) 774 (1996)]. משמע, אין להפוך את ההליך הטרומי מקדמי בו אנו נמצאים, לעיקר הדיון, ויש להיזהר ממתן מקום רב מידי לטענות מקדמיות שכאלה.

הדיון בבקשה להגשת תובענה כייצוגית מחולק לשני חלקים עיקריים, תחילה שלב הבקשה לאישור התביעה כייצוגית, ורק במידה שהבקשה לא נדחת בשלב זה, עובר הדיון למשוכה הבאה והגבוהה יותר – הדיון בתביעה גופה. בעקבות הסדר ייחודי זה, הכולל ממילא שלב דיוני מקדמי, נקבעה ההלכה לפיה טענות סף בתובענות מסוג זה ישמעו בטרם שלב הבקשה לאישור רק במקרים חריגים וקיצוניים, כאשר בקשת הסילוק אינה מעוררת כל מחלוקות עובדתיות וניתן להכריע בין עמדות הצדדים בהתאם לבקשה ולתגובות לה.

כך, בהתאם להחלטתי בעניין הצלחה [עניין הצלחה, ע"מ 8], כמו גם הפסיקה הרחבה בעניין זה, הרי שאין מניעה לדון בטענות סף גם במסגרת הליך תובענה ייצוגית. אולם הדבר ייעשה במקרים חריגים בלבד [ראו לעניין זה גם: רע"א 2022/07 הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ נ' אר און השקעות בע"מ, פס' 6-4 (פורסם בנבו, 13.08.2007); אלון קלמנט ורות רונן, "בחינת עילת התביעה וסיכוייה בשלב אישור התובענה הייצוגית" עיוני משפט מב 66, 36-39 (2019)].



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

12. משהגעתי למסקנה זו בנסיבות העניין שלפנינו, אפנה לבחון האם ניתן לדון בהתקיימותם של תנאי סעיף 4(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות, כטענת סף – סוגיה אשר נידונה בהרחבה בפסיקתו של בית משפט זה, אך טרם זכתה לליבון בפסיקתו של בית המשפט העליון. אפרט.

בעניין הצלחה קבעתי כי נוכח דרישת הסעיף הקובעת כי יש לבחון האם התביעה "מעוררת שאלות מהותיות של עובדה ומשפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה", בדומה לדרישת סעיף 8 לחוק תובענות ייצוגיות, אין להקדים את המאוחר ולקיים דיון זה כבר בשלב מקדמי כטענת סף.

ודוק, חוק תובענות ייצוגיות סולל את הדרך לניהול הליך תובענה ייצוגית, ודיון בהתקיימות תנאיו של סעיף 8 כטענת סף מהווה סטייה מדרך זו, וכפי שקבעתי בעניין הצלחה :

"שאלת התובע וכשירותו להגיש את התובענה, לפי סעיף 4(א), לא יכולה, להיבחן במנותק מעילת התביעה עצמה וסיכוייה. לפיכך, שאלת עילתו האישית של התובע המייצג ראוי שתיבחן בשלב בירור הבקשה לאישור ולא כטענת סף. זאת בייחוד כאשר בית המשפט משתכנע בדבר קיומה של עילת תביעה לכאורה, שמציגה סוגיה משפטית או עובדתית ראויה." [עניין הצלחה, פס' 33]

13. אולם, לאחר שקראתי את החלטתה של חברתי כב' השופטת רונן בעניין מינוריטי ואת החלטתה בת"צ 18-11-60453 מגל קפיטל בע"מ נ' שיכון ובינוי בע"מ ואח' פס' 14-18 (פורסם בנבו, 6.7.2020) (להלן: "עניין מגל") מצאתי כי במקרים חריגים ניתן לדון בהתקיימות תנאי סעיף 4(א)(3) לפני הדיון בבקשת האישור.

כך, בעניין מינוריטי קבעה השופטת רונן כדלהלן :

"במקרה של ספק בדבר כשירותו של מבקש האישור להגיש את התביעה (בין משום שאין לו עילת תביעה אישית ובין מטעם אחר), יש לדחות את בירור שאלת מעמדו של מגיש הבקשה עד לאחר תום הדיון בבקשת האישור לגופה. אולם, שונים הם פני הדברים לטעמי כאשר לא קיים ספק, וכאשר מבקשת האישור עצמה עולה כי למבקש האישור אין עילה אישית. במקרה כזה, מתן אפשרות למבקש להגיש את הבקשה ולקיים דיון בה לגופה – הגם שברור כבר בשלב הגשתה כי הוא אינו עומד בתנאי





המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

הסף שנקבע בס' 4(א)(1) לחוק, משמעו – לטעמי – הפיכת התנאי האמור לפלסטר" [פס' 29 להחלטה]

וכן, בעניין מגל:

"[...] אין קושי לברר את שאלת התאמתה של העמותה לשמש כתובעת מייצגת כבר עתה, בהתאם לאמור בבקשת האישור המתוקנת. במקרה כזה אין מניעה לדון בבקשה ולבחון את התאמת המבקשת החליפית, העמותה, עוד בטרם הדיון בבקשת האישור לגופה. [...] הפסיקה קבעה כי כאשר ניתן לצפות מראש כי המבקש אינו מתאים לשמש כתובע ייצוגי, אין לעכב את הבירור רק מטעם זה." [פס' 15 להחלטה]

14. בהמשך לדברים אלו, מקובלת עלי המסקנה שבמקרים חריגים ויוצאי דופן ההכרעה בבקשות העוסקות בסעיף 4(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות תתבצע טרם הדיון בבקשת האישור. זאת, כאשר יהיה זה יעיל ופשוט לנהל את ההליך טרם ההכרעה בבקשת האישור; וכאשר אין כל ספק כי המבקש איננו בעל עילת תביעה אישית [עניין מינוריטי, פס' 9, 29].

תנאי סעיף 4(א)(3)

15. הכלל להגשת תובענה ייצוגית נקבע בסעיף 4(א)(1), הקובע כי "אדם שיש לו עילה בתביעה או בעניין" רשאי להגיש בקשה לאישור תובענה כייצוגית.

16. ככל שלא נמצא אדם שכזה, קבע המחוקק כי בתנאים מסויימים יוכלו להגיש תובענות ייצוגיות גם רשות ציבורית או ארגון. סעיף 4(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות קובע כדלהלן:

"ארגון בתביעה או בענין כאמור בסעיף 3(א), שבתחום אחת המטרות הציבוריות שבהן עוסק הארגון – בשם קבוצת בני אדם אשר אותה תביעה או אותו ענין מעוררים שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל החברים הנמנים עמה, ובלבד שבית המשפט שוכנע כי, בנסיבות הענין, קיים קושי להגיש את הבקשה בידי אדם כאמור בפסקה (1) [...]."





המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 39355-06-19 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

הגדרת "ארגון", נקבעה בסעיף 2 לחוק תובענות ייצוגיות, להלן:

"ארגון" – תאגיד, למעט תאגיד שהוקם על פי דין, או הקדש, הקיים ופועל באופן סדיר וממשי במשך שנה לפחות לקידום מטרה ציבורית, אחת או יותר, ושנכסיו והכנסותיו משמשים להשגת המטרות הציבוריות בלבד, ובלבד שפעילותו אינה מטעם מפלגה או גוף פוליטי אחר או בזיקה למפלגה או לגוף כאמור או לשם קידום מטרותיהם;"

כלומר, המחוקק קבע מספר תנאים מצטברים להגשת בקשת אישור כאמור בידי ארגון – (1) מגיש הבקשה הוא ארגון (כמשמעו בסעיף ההגדרות לחוק תובענות ייצוגיות); (2) נושא התביעה הולם את אחת ממטרות הארגון; (3) קיים קושי להגיש את התביעה באמצעות מי שיש לו עילת תביעה אישית. ודוק, רק בהתקיימותם של שלושת התנאים המנויים ניתן יהיה להתגבר על הדרישה לעילה אישית [רע"א 6897/14 רדיו קול ברמה בע"מ נ' קולך - פורום נשים דתיות, פס' 31 (פורסם בנוב, 09.12.2015) (להלן: "עניין קול ברמה")].

17. אעבור לבחון התקיימותם של שלושת התנאים בעניינינו.

(1) האם עמותת נציגי הציבור היא "ארגון" כהגדרתו בחוק?

18. כאמור, הגדרת "ארגון" בחוק כוללת מספר תנאים מצטברים – (1) "תאגיד [...] הקיים ופועל באופן סדיר וממשי במשך שנה לפחות לקידום מטרה ציבורית"; (2) "שנכסיו והכנסותיו משמשים להשגת המטרות הציבוריות בלבד"; (3) "ובלבד שפעילותו אינה מטעם מפלגה או גוף פוליטי אחר או בזיקה למפלגה או לגוף כאמור או לשם קידום מטרותיהם".

19. לטענת המשיבים, המבקשת 2 לא מקיימת את התנאי הראשון, וזאת כיוון שהעמותה קמה רק כשנה לפני הגשת בקשת האישור, וכי אף במהלך שנה זו העמותה לא עסקה בפעילות ציבורית. זאת למדים המבקשים מכך שהעמותה עסקה במספר הליכים מצומצם יחסית; ולעמותה אין הכנסות ואין נכסים.

המבקשים אינם חולקים על המישור העובדתי שבטענת המשיבים, אולם לגישתם, די באלו כדי לקיים את דרישות החוק לעניין זה.





המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

20. בהתאם לכך, ההכרעה הנדרשת היא בשאלה האם הפעילות המתוארת לעיל הולמת את דרישות החוק, אם לאו.

ראשית, אין מחלוקת כי מתקיים התנאי הראשון של הגדרת ארגון, שכן אין מחלוקת כי העמותה הוקמה ביום 24.8.2017 וקיימת למעלה משנה, כנדרש [ראו נספח יז' לבקשת האישור מיום 18.6.2019].

שנית, מצאתי כי בנסיבות המקרה בחינת פעילות העמותה עד כה מראה כי יש בה כדי לעבור את המשוכה הראשונה שהוגדרה בחוק, שכן נראה כי למרות הזמן הקצר שעבר מאז הקמת העמותה ולמרות שזו כאמור מנוהלת בהתנדבות, העמותה לקחה חלק במספר הליכים אשר מראה כי כן נעשתה פעילות בעמותה מאז מועד הקמתה. ודוק, הן מבחינה טכנית, הן מבחינה מהותית, עומדת העמותה בדרישות החוק.

כך, העמותה היתה מעורבת במספר הליכים מאז הקמתה, ובהם שתי בקשות אישור להגשת תובענה כייצוגית (כולל ההליך דנן); שלוש התנגדויות לבקשות לאישור הסכמי פשרה; ובקשה להצטרף כ"ידיד בית משפט" [ראו לעניין זה: פס' 40 לתשובת המשיבים לבקשת המחיקה על הסף מיום 6.2.2020].

21. בהמשך, יש לבחון האם פעילות הארגון היא "ציבורית". לעניין זה אין הגדרה בחוק, אולם מצאתי כי בהתינתן פעילות העמותה שהוצגה לעיל, ובבחינת נסיבות המקרה לפיהן העמותה מנוהלת על ידי חבריה בהתנדבות מלאה וללא שכר, מתקיימת דרישה זו.

בהתאם לכך, מצאתי כי המבקשת 2 עומדת בדרישת החוק להגדרת "ארגון".

(2) האם נושא התביעה הולם את מטרות הארגון?

22. בבחינת מטרות הארגון למול נושא התביעה מצאתי כי ההליך דנן הולם את מטרות העמותה כפי שאלו הוגדרו, ובהן "שמירה על אינטרס הציבור; [...] וקידום תרבות עסקית וציבורית הוגנת ושקופה". ההליך דנן עוסק בטענות המבקשים להטעיית משקיעים, טענות אשר בהחלט עוסקות בקידום שקיפות בתחום זה ושמירה על האינטרס הציבורי.

23. לעניין זה אוסיף כי על אף שמקובלת עלי טענת יואל ואקויטל כי אכן יש קושי בהגדרת מטרות רחבות לארגון, בנסיבות המקרה דנן, ובדגש על בחינת הליך בקשת האישור הנוסף אותו מנהלת



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

העמותה בימים אלו [ראו : ת"צ 19-02-7294 מנצורי נ' לידר הנפקות (1993) בע"מ (ראו לדוגמה בקשה לאישור תובענה כייצוגית מיום 4.2.2019)], מצאתי כי הבקשה דנן הולמת את מטרות העמותה ופועלה.

(3) האם קיים קושי להגיש את התביעה באמצעות מי שיש לו עילת תביעה אישית?

24. דרך המלך להגשת בקשת אישור תובענה כייצוגית היא על ידי אדם אשר לו עילת תביעה אישית. אולם, יש לזכור כי תכלית החוק המרכזית היא אכיפה וההתמודדות עם קבוצה מפוזרת של נפגעים שאין להם תמריץ מספק לעמוד על זכויותיהם [עניין הצלחה, פס' 49].

25. כפי שגם טענו הצדדים לעניין זה, שופטי בית המשפט העליון היו חלוקים בעניין קול ברמה בשאלה מהי הפרשנות הנכונה אותה יש לתת למונח "קושי" המופיע בסעיף 4(א)(3) לחוק תובענות ייצוגיות ובפרט לשאלה האם יש לפרש את המונח בצמצום, אם לאו [ראו עניין קול ברמה פס' 32 לפסק דינו של כב' השופט דנצינגר ; פס' 3 לפסק דינה של כב' השופטת (כתוארה אז) חיות ; פס' 2 לפסק דינה של כב' השופטת ברק-ארז].

26. בהתאם לכך, אחזור לקביעתי בעניין הצלחה, שם ציינתי בעניין זה כי "נקודת האיזון בין הרצון של החוק לאפשר ולתמרץ הגשת תובענות מסוג זה, לבין החשש מניצול ההליך לרעה, היא עניין רגיש וחמקמק. אולם, נראה כי התכלית המרכזית של החוק כולו, ובפרט של סעיף זה, היא קודם כל להביא למיגורן של עוולות המוניות [...] ניתן להסיק, כי הרצון המובהק של המחוקק הינו לאפשר לארגונים להגיש תביעות ייצוגיות כאשר הן והם ראויים." [עניין הצלחה, ע"מ 22]

בהתאם לקביעה זו, אמשיך ואבחן האם מתן אפשרות לעמותה להגיש את בקשת האישור בנסיבות המקרה דנן תהלום את תכלית החוק.

27. אופן הבחינה לעניין הקושי הנדרש לאיתור תובע בעל עילת תביעה אישית נקבע בעניין קול ברמה, כדלהלן :

"אין מקום לאמץ גישה מצמצמת ודווקנית אשר עלולה לרוקן מתוכן את תכלית החוק בכך שלא יתאפשר לארגונים להגיש תובענות ייצוגיות כלל. על רקע זה הוחלט שהמונח "קושי" יבחן "בהתאם לכל עניין ונסיבותיו" [פסקה 68], כאשר באותו מקרה אף הוסף כי "על הארגון המבקש הנטל להוכיח כי פעל בשקידה סבירה



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 39355-06-19 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

לאחר בעל עילת תביעה" [פסקה 64], וכי פעילות האיתור תיבחן הן בהיבט של "כמות" הן בהיבט של איכות" [פסקה 77]. יוער כי בגדר הדיון ציין בית המשפט בנוסף כי "יש לזכור, תובענה ייצוגית היא אמנם אוסף של תובענות אישיות, אך באותה העת יש לה גם מעמד של תובענה ציבורית. על כן, מקום בו קיים אינטרס ציבורי בתביעה, הדבר יכול להביא להקלה מסוימת בתנאים הפרוצדוראליים להגשתה" [פסקה 34] " [עניין קול ברמה, פס' 32 לפסק דינו של כב' השופט (כתוארו אז) דנצינגר; ראו גם לעניין זה: עניין הצלחה בפסקאות המתוארות]

בהמשך לכך, נקבע כי המבחן לפיו על בית המשפט לבחון האם ארגון פעל "בשקידה סבירה" לאיתורו של מבקש הנושא עילת תביא אישית הוא מבחן דו-שלבי. ראשית, יש לבחון "כמות", היינו, האם נעשו מספיק פניות ולמספיק אנשים וגופים; שנית, יש לבחון את "איכות" הפניות שנעשו, כדלהלן:

"מקובלת עלי גישתו העקרונית של בית המשפט המחוזי בעניין הצלחה לפיה על הארגון המבקש להוכיח כי הוא פעל "בשקידה סבירה" לצורך איתור תובע בעל עילת תביעה אישית, וזאת הן במובן "הכמותי" והן במובן "האיכותי". [עניין קול ברמה פס' 39 לפסק דינו של כב' השופט (כתוארו אז) דנצינגר; עניין הצלחה פס' 77]

28. כאמור, הקבוצה אותה מבקשים המבקשים לייצג היא "כל מי שרכש מניות איירפורט, יואל או אקויטל בבורסה לניירות ערך בתל-אביב לפני יום 29.3.2017 (כולל) ומכר מניות אלו עד ליום 30.3.2018 (כולל)" [ראו: פס' 117 לבקשת האישור]. בהתאם לכך, נדרשים המבקשים לאתר תובעים אשר רכשו ומכרו את מניותיהם בשלושת החברות המפורטות במסגרת הזמנים המפורטת, ואין די במציאת בעל מניות אשר החזיק במניות החברות בזמנים שונים או אף רק באחד מהזמנים המתוארים; כמו כן, אין להסתפק באדם המחזיק רק באחת המניות, אלא נדרשים תובעים שהחזיקו במניותיהם של שלושת החברות בזמנים הרלוונטיים.

בנוסף, עיקר טענות הצדדים נוגעות לחוות דעת שמאיות הדורשות מומחיות שמאית וחשבונאית. בהתאם לכך, העלויות בהגשת בקשת האישור הינן גבוהות וגם בכך יש כדי להרתיע ולהקשות את מציאתו של אותו תובע ייצוגי.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

לעניין זה, לא מצאתי כי יש לקבל את עמדת יואל ואקויטל כי מציאתו של המבקש 1 מראה על כך שאין קושי במציאת תובעים נוספים התואמים לקריטריונים הנוקשים בתביעה. יש להדגיש כי התביעה עוסקת בשלושת החברות – יואל, איירפורט ואקויטל. מתוכן, המבקש 1 טוען כי החזיק במניותיה של חברת איירפורט בזמנים הרלוונטיים להליך דנן. אולם, מציאתו של המבקש 1 אין בה כדי לומר שניתן היה לאתר מבקשים נוספים אשר מחזיקים במניותיהן של יואל ואקויטל, וללא מציאתם של מבקשים אלו וללא הצטרפותה של המבקשת 2, תצומצם התובענה כבר בשלב זה בהתאם לעילתו האישית של המבקש 1 בלבד.

בבחינת הדרישה הכמותית, מצאתי כי פניית המבקשת 2 ל-21 גופים מוסדיים אשר החזיקו במניות יואל ואקויטל במסגרת הזמנים המתוארת, בבקשה להצטרף להליך; כמו גם, פירסומי המבקשת 2 בשני עיתונים יומיים נפוצים שהכילו מודעה ובה פירטי המקרה והיקף הזמנים בו על המבקש להחזיק במניות, עומדת בדרישה.

כך גם בבחינת הדרישה האיכותית, מצאתי כי המכתבים שנשלחו לגופים המוסדיים היו מנוסחים בצורה ברורה וקוהרנטית וכללו את כלל הפרטים הנדרשים [ראו נספח יח' לבקשת האישור מיום 18.6.2019]; וכך גם הפרסום בעיתונות כלל את כל נסיבות המקרה באופן מספק [נספח כ' לבקשת האישור מיום 18.6.2019]. בהתאם לזאת מצאתי כי העמותה עמדה גם בדרישות מבחן איכות הפניות.

בנסיבות המקרה דנן, תוך התחשבות בקבוצת המבקשים המצומצמת; הקושי באיתור אותם מבקשים; עלויות הבקשה הגבוהות; והצורך במבקש נוסף, הגעתי למסקנה כי המבקשת 2 עמדה בדרישת ה"שקידה סבירה", וכי לאפשר לה להגיש את בקשת האישור, יהלום את האיזון שבין שמירה על תכלית החוק לאפשר ולתמרץ הגשת תובענות ייצוגיות, לבין החשש מניצול ההליך לרעה.

משהגעתי למסקנה זו, מכח קל וחומר אין אני נדרש לבחון האם נסיבות המקרה מתאימות להתברר במסגרת טענת סף.

29. לפני סיום נקודה זו, אציין כי לא נעלמה מעייני שנותרה סוגייה שלא התבררה כראוי והיא רכיב השכר של עורכי הדין המייצגים מטעם העמותה. אולם, מצאתי כי בשקילת מלוא השיקולים ובנסיבות המקרה כפי שאלו יפורטו להלן, אין בכך כדי לחסום בשלב זה את אפשרות הייצוג של העמותה.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בקשת המחיקה

30. ביום 9.6.2020 הוגשה "בקשה למחיקת תגובת המבקשים לתשובות לבקשת האישור" מטעם המשיבים (להלן: "בקשת המחיקה"); ביום 23.6.2020 הוגשה תשובת המבקשים; וביום 1.7.2020 הוגשה תגובה לתשובה.

לטענת המשיבים, המבקשים הוסיפו בתגובה לתשובה לבקשת האישור אשר הוגשה מטעמם ביום 5.4.2020, טענות חדשות אשר לא נכללו בבקשתם ואינן נובעות מתשובות המשיבים. בהתאם לכך, מבקשים המשיבים למחוק את כל תגובת המבקשים. כמו כן, בבקשתם מבקשים המשיבים למחוק את חוות הדעת המשלימה של ד"ר סלינגר ואת חוות דעתו של רו"ח פרדס שצורפו לתגובה לתשובה.

31. לאחר שקראתי את כתבי הטענות, מצאתי כי אין מקום בנסיבות העניין שלפניי להורות על דחיית כל התגובה לתשובה שהוגשה על ידי המשיבים, ואף אם הייתי מקבל את טענות המשיבים באופן מלא, ממילא הסעד של מחיקת כתב טענות מלא אינו נכון ואינו דרוש כאן [ראו לדוגמה: ת"א (כלכלית) 29520-03-13 לייטקום (ישראל) בע"מ נ' חבס השקעות (1960) בע"מ (פורסם בנבו, 16.06.2014)].

32. בהתאם לכך, אני דוחה טענה זו. אפנה לדון בטענות הפרטניות אשר הועלו בבקשת המחיקה כסדרן.

המסגרת הנורמטיבית – הרחבה ושינוי חזית אסורים

33. כידוע, הצדדים עצמם הם שמעצבים ותוחמים את הפלוגתאות בהליך ביניהם. בהתאם לצורך להגן על בעל הדין – בדגש על המשיב – מפני עיוות הדין, נקבע האיסור להרחיב חזית, היינו – האיסור מחריגה מאותן פלוגתאות אשר גודרו בכתבי הטענות. לעניין זה נכתב:

"משקבעו הצדדים את רשימת הפלוגתאות העומדות לדיון, גודרת רשימה זו את הסוגיות שבהן ידון בית המשפט, ואין להרחיב את הדיון לשאלות משולבות של עובדה ומשפט שלא נכללו באותה רשימה" [אורי גורן סוגיות בסדר דין אזרחי, ע"מ 145-146 (מהדורה 12, 2015)].



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

34. בהתאם לכך הכלל הוא כי טענה שמעלה בעל הדין אשר לא הועלתה מלכתחילה בכתבי טענותיו ; העלאתה לא אושרה על ידי בית המשפט ; ולא נעשתה בהסכמתו של בעל הדין שכנגד, מהווה "שינוי חזית" או "הרחבת חזית" אסורים, ודינם דחייה.

בית המשפט העליון עמד על הרציונל שבהלכה זו, כדלהלן :

"הרציונאל העיקרי העומד בבסיסה של הלכה זו הוא מניעת עיוות דין, והדברים מקבלים משנה תוקף שעה שמשנה החזית הוא התובע. מבחינת התובע, משקפים כתבי הטענות של התובע את עילת התביעה נגדו, ועל בסיסם הוא בונה את קו הגנתו. אם יאפשר בית המשפט לתובע לשנות את גרסתו במהלך הדיונים, הרי שיכולתו של התובע להתגונן עלולה להיפגע." [רע"א 9123/05 אדמוב פרוייקטים (89) בע"מ נ' סיטי סטייט מקבוצת אלפו בע"מ, פס' 12 (25.10.2007) (להלן: "אדמוב פרוייקטים")].

35. כמו כן, נקבע בעניין סופר [רע"א 1235/19 סופר נ' אורגז ח.ש.ן בע"מ (פורסם בנבו, 02.04.2020) (להלן: "עניין סופר")], כי ככלל אין תפקידה של התגובה לתשובה להוות "מקצה שיפורים" לבקשת האישור, בכך שלא ניתן לכלול בה ראיה או טענה חדשה ללא אישור בית המשפט. אולם, אישור כאמור לא ידרש כאשר טענה שכזאת נטענה במענה ישיר לטענות הגנה שהועלו במסגרת התשובה לבקשת האישור. כך נקבע באותו עניין :

"לא ניתן לכלול בתגובה לתשובה לבקשת האישור "חומר אשר על פי טיבו ואופיו היה אמור להיות חלק מבקשת האישור המקורית", בלא שניתן לכך אישור מראש מאת בית המשפט [...] עם זאת, אישור כאמור איננו נדרש מקום שמדובר בטענות או ראיות שהן מענה ישיר לטענות הגנה שהועלו במסגרת התשובה לבקשת האישור – וזו למעשה אבן הבוחן שלאורה נשקלת בקשה למחיקת תגובה לתשובה או חלקים ממנה" [עניין סופר, פס' 12].

36. במסגרת תובענה ייצוגית על כלל זה לחול בשינויים המחייבים. אחד מהשינויים הללו הוא שיש לנקוט בגישה ליברלית יותר בבחינת טיעוני הצדדים, אף אם התוצאה של בחינה זו, שאין בה כדי לפגוע בזכויות הדיוניות של מי מהצדדים, תהיה מתן זכות הגשת כתב טענות משלים. כך קבע לעניין זה כב' השופט גרוסקופף :



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

"באחרונה הפך הנוהג של הגשת בקשה למחיקת סעיפים על ידי מתגובת המבקשים בתובענה ייצוגית כמעט לשגרה, וקשה להשתחרר מהרושם שהמדובר באסטרטגיה שעיקר תכליתה סרבול ההליכים והארכתם.

בקשה למחיקת סעיפים מכתב תגובה בתובענה ייצוגית (להבדיל מבקשה להגשת כתב תשובה משלים) צריכה להיות מוגשת במקרים יוצאי דופן, בהם כתב התגובה מהווה שינוי או הרחבת חזית לטענות שראוי כי ידונו (אם יש בסיס להעלאתן) במסגרת תובענה ייצוגית נפרדת. לעומת זאת, ככל שהיעילות הדיונית אינה מצדיקה הפרדת הדיון לשני הליכים נפרדים, קשה לראות מה התועלת שתצמח מהיענות לבקשה למחיקת סעיפים, וזאת שעה שניתן להגן באופן ראוי על זכויותיהם הדיוניות של המשיבים באמצעות מתן זכות להגשת כתב טענות משלים. ודוק, חריג לכלל זה הם אותם מקרים בהם מגישי בקשת האישור פעלו שלא בתום לב, ונמנעו מהעלאת מכלול הטענות באופן אסטרטגי ובכוונת מכוון. ואולם, לא זהו המקרה הרגיל, ואף לא המקרה בו עסקינן. " [ת"צ (מחוזי מרכז) 25581-01-17 שובינסקי נ' שלמה תחבורה (2007) בע"מ, פס' 6 (פורסם בנבו, 29.08.2017)]

[ראו גם לעניין זה: ת"צ (מחוזי חי') 22604-03-18 דרך ארץ הייווייז מנג'מנט קורפוריישן בע"מ נ' כתרן, ע"מ 3 (פורסם בנבו, 11.07.2019)]

37. במהלך דיון זה ראיתי לנכון לציין וליתן התייחסותי ביחס להחלטות אשר הובאו על ידי הצדדים ובהן רע"א 2224/17 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' פרוידמן, פס' 6 (פורסם בנבו, 27.06.2017) (להלן: "עניין חברת החשמל") ורע"א 9519/17 מיקרוסופט ישראל בע"מ נ' גורודיש, פס' 11 (פורסם בנבו, 7.7.2019) (להלן: "עניין מיקרוסופט"), וזאת מכיוון שהחלטות אלו לטעמי, מביאות לידי ביטוי את הקושי הטמון בכל הכרעה בבקשה למחיקת סעיפים מסוג זה, שכן: מחד גיסא, יש לשמור על זכות המשיבים להתגונן כראוי ולא להיות מופתעים לאחר הגשת התשובה מטעמם; אך מאידך גיסא, אין להגביל יתר על המידה את יכולת המבקשים לטעון, ואין לחייבם להתמודד מראש בשלב הגשת הבקשה, עם טיעוני הגנה אשר ייתכן ויועלו בעתיד.

בעניין זה, במיוחד מקום בו אנו נמצאים במסגרתה של תובענה ייצוגית בה כידוע פערי הכוחות ופערי המידע בין הצדדים גדולים, לגישתי יש לנקוט בגישה מקלה, וכפי שנעשה, בין היתר, בעניין



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

חברת החשמל הנזכר לעיל, וזאת בפרט מקום בו ניתן יהיה לתקן את הפגם, ככל שפגם שכזה יימצא, באמצעות מתן היתר כאמור להגשת תשובה משלימה.

38. לעניין הגשתה של חוות דעת משלימה בפרט, הרי שאין לשלול הוספה זו אפריורית, ויש לבחון את הגשתה במסגרת כתבי הטענות באופן דומה לכל טענה המועלת בשלב זה, בהתאם למבחנים שתוארו לעיל [רע"א 10221/16 ויילר נ' שמחה, פס' 15 (פורסם בנבו, 22.02.2017)].

בהתאם לכך, נקבע בעניין אלמוג כדלהלן :

"לא נדרש אישור בית משפט כאשר מדובר בטענות וראיות שהן מענה ישיר לטענות הגנה שהועלו בתשובה לבקשת האישור – וזו גם אמת המידה שלאורה יש לבחון בקשה למחיקת תגובה לתשובה או חלקים ממנה [...] בהינתן האמור, העובדה שחוות הדעת המשלימה כוללת נתונים או טענות חדשות איננה חזות הכל, והדגש הוא על השאלה אם מדובר במידע וטענות שיש בהם משום מענה ישיר לטענות ההגנה." [רע"א 4215/19 The Procter & Gamble Company נ' אלמוג, פס' 6-7 (פורסם בנבו, 30.10.2019) (להלן: "עניין אלמוג")]

[ראו לעניין זה גם: רע"א 3600/16 אלמוג נ' נוגם תמרוקים בע"מ, פס' 9 (פורסם בנבו, 08.08.2016); עניין חברת החשמל פס' 6-7; ת"צ (מרכז) 32672-02-17 Facebook Ireland Limited נ' ברק (פורסם בנבו, 25.05.2020)]

מהכלל אל הפרט

39. אבחן את טענות המבקשים כסדרן, כפי שאלו הוגדרו בבקשת המחיקה, להלן.

40. אשר לטענה כי "ההטעיה" נוגעת גם למידע שפורסם בדוחות הכספיים לשנת 2018 (פס' 13-14, 41-52 לתגובה לתשובה), טוענים המשיבים כי טענת המבקשים כפי שזו הועלתה בבקשת האישור היא כי המשיבים ביצעו הטעייה בדוחותיהם, שכן היה נכון לרשום רווחי שערך מסוימים כבר בדוחות הכספיים לשנת 2016 ולא רק בדוחות הכספיים לשנת 2017.

כן טוענים המשיבים להרחבת חזית אסורה, שכן בתגובה לתשובה טענו המבקשים כי גם הדוחות הכספיים לשנת 2017 הם מטעים, וזאת בשונה מטענתם הראשונית לפיה רק הדו"ח הרבעוני הרביעי והדו"ח השנתי לשנת 2016 והדוחות הרבעוניים 1-3 לשנת 2017 הכילו פרטים מטעים.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

המבקשים דוחים טענה זו, וזאת על משני טעמים: ראשית, כי טענת ההטעייה נוגעת לדוחות 2016 בלבד; שנית, כי עמדת השמאים החיצוניים שכאמור נוגעת לדוחות הכספיים לשנת 2018, מראה כי גם דוחות 2017 היו מטעים. לבסוף, טוענים המבקשים כי הדבר נוגע לתחשיב הנזק בלבד ולכן ממילא הוכחתו תעשה באופן מלא רק לאחר בירור התובענה הייצוגית גופה.

לאחר שקראתי את טענות הצדדים, מצאתי כי יש לקבל טענת המשיבים לעניין הרחבת החזית האסורה, שכן המבקשים אכן הגבילו את טענותיהם בדבר ההטעייה למסגרת הזמנים שבין הדו"ח הרביעי לשנת 2016 ועד לדו"ח השלישי לשנת 2017 בלבד, ובנסיבות אלה מצאתי להורות על מחיקתם של סעיפים אלו מהתגובה לתשובה.

ודוק, גדר המחלוקת בין הצדדים לאחר המחיקה הוא ביחס לשאלה האם הדוחות הכספיים של חברת איירפורט, החל מהרבעון הרביעי לשנת 2016 ועד לרבעון השלישי לשנת 2017, הכילו פרטים מטעים, אם לא.

זאת ניתן ללמוד מהגדרת הטענה כפי שזו נעשתה על ידי המבקשים עצמם בטענותיהם [ראו פסי 10, 80, 83 לבקשת האישור]; על ידי הגדרת הקבוצה שכאמור אינה כוללת את מי שהחזיק במניות החברה לאחר חודש אפריל 2018 [ראו את הגדרת הקבוצה בפסי 117 לבקשת האישור]; ולבסוף, המבקשים טוענים בתשובתם לבקשת המחיקה שהוגשה ביום 23.6.2020 כי "ראשית, הטענה מתייחסת להטעייה בדוחות 2016 [...] שנית, אכן, עמדת השמאים החיצוניים מוכיחה כי [...]" [ראו פסי 18-19 לתשובת המבקשים לבקשת המחיקה מיום 23.6.2020] ומכך אנו למדים כי אף המבקשים עצמם לא מתארים טיעון נפרד הכולל את דוחות 2018 בתשובתם לעניין זה.

לבסוף, קבלת התזה שהוצעה על ידי המבקשים לפיה מטרת ההטעייה הייתה להביא לכך שהצעת הרכש שנעשתה על ידי יחק למניות אקויטל תעשה במחיר מופחת, מובילה אף היא לכך שטענת המבקשים להטעייה תחומה עד למועד הרכישה, קרי, עד לפרסום הדוח הרבעוני השלישי לשנת 2017.

41. הרחבת טענות ההטעייה לכל שערך שבוצע בשנת 2017 ובגין כל סיבה (פסי 28-31, 89-92 לתגובה לתשובה).



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

לטענת המבקשים, כתוצאה מפערי הכוחות בין הצדדים, בשלב הגשת בקשת האישור יכלו המבקשים להסתמך על נתונים פומביים בלבד, ואלו היו פרסום שיעור ההיוון של השמאי הממשלתי ואישור תכנית תא/5000.

מנגד טוענים המשיבים כי עיקר טענות המבקשים הוגבלו לפרסומים הפומביים שהוצגו לעיל ואין לקבל טענות המתבססות על נתונים אחרים בשלב התגובה לתשובה. הדוגמה המרכזית המוצגת לעניין זה היא טענות המבקשים לעניין חניונים שבבעלות איירפורט בירושלים (להלן: "החניונים בירושלים").

נראה כי טענות אלו נוגעות בליבה של פערי הכוחות בין הצדדים. מחד גיסא, אין מחלוקת כי למבקשים יש זכות בתגובה לתשובה לטעון כנגד טענות המשיבים וזאת גם באמצעות הראיות שהוצגו בשלב זה על ידי המשיבים עצמם. מאידך גיסא, טיעונים אלה צריכים להיות מוגבלים לגדרי המחלוקת בין הצדדים.

בנסיבות אלה מצאתי כי נכון יהיה בנסיבות העניין לנקוט בגישה מאפשרת בסוגיה זו, וככל שהטענות נמצאות בגדר המחלוקת ומתבססות על ראיות חדשות שהוצגו על ידי המשיבים, ניתן יהיה לקבלן.

כן, מצאתי בנסיבות המקרה דנן, כי לא היה בטענות הנוגעות לחניונים בירושלים כדי "להפתיע" את המשיבים שכן, אין זה מפתיע כי המבקשים טוענים כנגד השערוך שבוצע לכלל הנכסים, ובכך גם לנכסים פרטניים שבבעלות איירפורט. לעניין החניונים בפרט, נראה כי המשיבים צפו טענות מסוג זה, שכן נראה כי לא בכדי הורו למומחה מטעמם להתייחס גם לסוגיה זו. בנסיבות אלה מצאתי כי זכותם להתגונן לא נפגעה ואין מקום לראות בטענה זו הרחבת חזית אסורה.

בנוסף, המבקשים אומנם טענו בעיקר בהתבסס על הראיות שהיו גלויות לציבור, כמתחייב בהליך שכזה ועקב הפערים בין הצדדים, אולם אין בכך כדי לקבוע כי כאשר המשיבים מגלים ראיות חדשות בתשובתם, אין המבקשים יכולים להסתמך בהמשך גם על אלו.

בהתאם לכך, מצאתי כי בהתאם לכך, מצאתי כי דין הטענה להידחות. טענות המבקשים לא חרגו מגבולות המחלוקת בין הצדדים, במיוחד במסגרת הליך תובענה ייצוגית בו כאמור קיימים פערי כוחות גדולים בין הצדדים.

42. טענות בנוגע לשיעורי ההיוון (פס' 7-8, 47-48, 79-79, 95-101 לתגובה לתשובה).



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 39355-06-19 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

לטענת המשיבים, המבקשים תחילה טענו כי היה על המשיבים לכלול את העליה בשערוך שווי הנכסים של איירפורט בגין ירידה בשיעורי ההיוון, בדוחות הכספיים לשנת 2016 ולא להמתין לדוחות הכספיים לשנת 2017, שכן מגמת הירידה בשיעורי ההיוון התרחשה כבר בשנת 2016.

המשיבים טענו בתשובתם כי הדבר נעשה מכיוון שהשמאי ארז אבירן (להלן: "השמאי אבירן") אשר ביצע את הערכת השווי, הסתמך על פרסומי השמאי הממשלתי, ואלו הם פרסומים "צופי פני עבר". לכן, לא יכל השמאי לצפות את המגמה "בזמן אמת" ועליית השווי נכללה רק בדוחות הכספיים לשנת 2017.

בתגובה לכך טוענים המבקשים כנגד שיקול דעתו של השמאי אבירן. כנגד טענות אלו טוענים המשיבים כי אלו מהוות הרחבת חזית אסורה שכן הן חורגות מגדר המחלוקת בין הצדדים אשר התרכזה רק במועד השערוך ולא בבחינת הערכת השווי עצמה.

לעניין זה מצאתי כי אין לקבל את טענות המשיבים, שכן עצם הטענה הראשונית של המבקשים בבקשת האישור כי היה על השמאי אבירן לכלול את העליה בשערוך שווי הנכסים במועד מוקדם יותר היא טענה כנגד שיקול דעתו. לכן, טענותיהם בתגובה לתשובה הן המשך ישיר של טענות אלו, בהתבסס, בין היתר, גם על ראיות שהוצגו על ידי המשיבים בתשובתם.

בהתאם לכך, מצאתי כי דין הטענה להידחות.

43. **הטענה בדבר מודעות יחק כבר בראשית שנת 2016 לצורך הצעת הרכש** (פס" 6, 32 ו-39 לתגובה לתשבה).

בבקשת האישור טענו המבקשים כי כתוצאה מכניסתו לתוקף של חוק הריכוזיות, קבוצת אקויטל נדרשה "לקפל" שיכבה, ועמדו שתי חלופות אפשריות לביצוע מהלך זה: רישום מניות אקויטל בחו"ל; או מיזוג בין אקויטל ויואל.

המשיבים טוענים כי הטענה שאקויטל ידעה על הצורך בקידום חלופת המיזוג ושכתוצאה מכך יחק ידעה מכך, אינה מלמדת כי יחק ידעה דווקא על הצורך לערוך הצעת רכש מיוחדת, ולא לנקוט בדרך פעולה אחרת.

אף אם אקבל טיעון זה, לא יהיה בכך כדי להביא לקבלת בקשת המחיקה. המשיבים טענו כי עד לחודש מאי 2017 לא היתה כל וודאות כי חלופת נאסד"ק תדחה וכי זו הייתה החלופה המועדפת



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

על אקוויטל ויחק – ומשכך, טענות המבקשים לעניין מה היה או לא היה ידוע ליחק, ובכך גם המועד בו גילתה לכאורה על הצורך בביצוע הצעת הרכש, מהוות תשובה לטענות אלה.

בהתאם לכך, מצאתי כי דין הטענה להידחות.

44. היקף חובות הגילוי החלות על יחק במסגרת הצעת הרכש (פס' 18-20, 120-134 לתגובה לתשובה).

נטען על ידי המשיבים כי הטענה בבקשת האישור הייתה כי יחק ידעה על הגידול בשווי ההוגן של נכסי איירפורט, ועל השערוך החריג שלהם, אף אם לא את סכום השערוך המדויק; אולם, הטענה כי חלה על יחק במסגרת הצעת הרכש חובה לגלות אירועים ועובדות שיש בהם כדי להשפיע על שערוך עתידי, וזאת אף אם לא ניתן לכמת את ההשפעה של אירועים אלה, לא הופיעה בבקשת האישור ואינה המשך ישיר של אותה טענה.

ודוק, נטען על ידי המשיבים כי המבקשים ביצעו הרחבת חזית אסורה כאשר טענו כי יש חובת גילוי על אירועים מהותיים מסוג זה גם כאשר השפעתם לא ברורה באופן מלא.

מנגד, טוענים המבקשים כי ניתן ללמוד אודות טענה זו כבר מהנטען בבקשת האישור, שכן בבקשת האישור טענו כי היה על יחק לדעת על הגידול בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן [ראו פס' 99-100 לבקשת האישור].

לאחר בחינת טענות הצדדים מצאתי כי דין הטענה להידחות, שכן סבורני כי אכן ניתן להסיק מטענת המבקשים בבקשת האישור את טענתם כפי שזו הועלתה בתגובה לתשובה, היינו – כי הטענה בדבר חובות גילוי שחלות על יחק היא אכן המשך ישיר לטענה כי יחק ידעה על עליית השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של איירפורט לפני הצעת הרכש.

45. טענה בדבר היות תכנית תא/5000 תכנית משביחה כבר במועד פרסומה (פס' 105, 107-108 לתגובה לתשובה).

לטענת המבקשים, בבקשת האישור נטען כי ככל שאיירפורט ראתה לנכון לרשום רווח בגין תכנית תא/5000 היה עליה לעשות זאת במועד אישור התכנית, כך שהרווח היה נכלל בדוחות הכספיים לשנת 2016, ולא רק בדוחות הכספיים לשנת 2017 וזאת מכיוון שלא חל כל שינוי רלוונטי מאישור התוכנית ועד פרסום דוחות 2017; אולם בתגובה לתשובה הוסיפו המבקשים את הטענה כי לא רק שלא חל כל שינוי כאמור, אלא שהתכנית עצמה העלתה את שווי נכסי החברה במועד אישורה.





המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 39355-06-19 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

לטענת המבקשים, הטענה כי תכנית תא/5000 העלתה את שווי נכסי החברה, כמו גם חוות דעתו המשלימה של ד"ר סלינג'ר לעניין זה, נטענו בתשובה לטענות המשיבים. זאת מכיוון שבחוות דעתו של המומחה מטעם המשיבים, אלדרוטי, זה טען כי היתה אי-ודאות לעניין זכויות הבניה שיוענקו מכח התכנית ולכן לא ניתן היה להעריך במסגרת הדוחות הכספיים לשנת 2016 כיצד זו תשפיע על שווי נכסי החברה.

מקובלת עלי טענת המשיבים כי אכן לא נכלל בחוות דעתו של המומחה מטעם המבקשים בבקשת האישור, הטענה כי התכנית השביחה את נכסי החברה. אולם, לאור טענות המשיבים כי הרישום המאוחר נעשה עקב אי-הודאות בנוגע להשפעות התכנית על שווי הנכסים, מקובלת עלי טענת המבקשים כי בתשובה לכך בחן המומחה מטעמם סוגיה זו, ומצא כי התכנית השביחה את נכסי החברה כבר במועד פרסומה, ולכן, נטען כי לא התקיימה אותה אי-ודאות לה טוענים המשיבים.

בהתאם לכך, מצאתי כי דין הטענה להידחות.

46. צירופה של חוות דעתו של רו"ח נעם פרדס (פס' 112-119 לתגובה לתשובה).

הצדדים העלו טענות בשני מישורים בסוגייה זאת – ראשית, האם חוות דעתו של רו"ח פרדס מהווה תשובה לטענות שהעלו המשיבים בתשובתם; שנית, האם, ככלל, ניתן להגיש חוות דעת ללא קבלת אישור מבית המשפט. אדון תחילה בשאלה הפרטנית בנוגע לחוות דעתו של רו"ח פרדס.

א. לטענת המשיבים חוות דעתו של רו"ח פרדס אינה עונה לטענותיהם או לממצאי המומחה מטעמם, וכי כל הטעם בהוספתה הוא לכלול טענות נוספות שאינן בגדר המחלוקת.

מנגד טוענים המבקשים, כי חוות הדעת ניתנה בתשובה לטענות המומחה מטעם המשיבים.

בנסיבות הענין שלפניי, מצאתי כי חוות דעתו של רו"ח פרדס אכן מספקת תשובה לנטען בתשובת המשיבים, ומשכך רשאים היו המבקשים להגישה כפי שעשו. חוות הדעת תחומה בתגובה לתשובה לחלק נפרד אשר דן באותה "פרקטיקה חשבונאית" שהוצגה על ידי המומחה מטעם המשיבים. כמו כן, גם הטענות המועלות בהתבסס על אותה חוות דעת נטענו לעניין זה.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 39355-06-19 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

במצב זה, אף אם אקבל את טענת המשיבים כי המבקשים לא טענו בנושא זה במסגרת בקשת האישור; הרי שכאשר המשיבים בחרו לטעון לעניין זה בתשובתם, "נפתחה הדלת" ועליהם להיות מוכנים כי המבקשים יוכלו להשיב ולטעון בסוגייה זו.

בהתאם לכך, מצאתי כי דין הטענה להידחות.

ב. לאחר שמצאתי כי חוות דעתו של רו"ח פרדס ניתנה במענה לטיעוני המשיבים, אדרש לטענה האם היה נדרש לבקש את אישור בית המשפט בטרם הגשת חוות הדעת של רו"ח פרדס וד"ר סלינגר.

המשיבים טוענים תחילה כי אין להוסיף חוות דעת מומחה ללא אישור בית המשפט ובהמשך, כי אין להוסיף חוות דעת מומחה ללא אישור, ככל שאלו לא ניתנו בתשובה לטענות שהופיעו בתשובת המשיבים.

לטענת המבקשים, אין דרישה לבקש את אישורו של בית המשפט בצירוף חוות דעת מומחה בכתב התגובה לתשובה. כמו כן, נטען כי חוות הדעת ניתנו בתשובה לטענות המבקשים בכתב התשובה.

בהתאם למסגרת הנורמטיבית אותה פירטתי בהרחבה לעיל, אין דרישה לבקש את אישור בית המשפט בהגשת חוות דעת מומחה כחלק מכתבי טענות הצדדים במסגרת הליך תובענה ייצוגית וכפי שנקבע בעניין אלמוג, להלן :

"לא נדרש אישור בית משפט כאשר מדובר בטענות וראיות שהן מענה ישיר לטענות הגנה שהועלו בתשובה לבקשת האישור – וזו גם אמת המידה שלאורה יש לבחון בקשה למחיקת תגובה לתשובה או חלקים ממנה" [עניין אלמוג, פס' 6-7].

כמו כן, כפי שהוסבר בהרחבה לעיל, חוות הדעת שצורפו במסגרת התגובה לתשובה אכן ניתנו בתשובה ישירה לטענות המבקשים בתשובה מטעמם. לעניין זה יש לחזור ולהזכיר כי בהליך תובענה ייצוגית פערי המידע בין הצדדים גדולים ביותר ולכן מצופה כי המבקשים יאלצו להתמודד עם טענות ומידע רב אשר טרם קבלת התשובה לא היו חשופים אליו, וכך גם המומחים מטעמם. אחת מהדרכים להתמודדות עם מצב זה, היא צירוף חוות דעת מומחה, כפי שאכן נעשה במקרה זה.





המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

בהתאם לכך, מצאתי כי דין בקשת המחיקה להידחות לעניין חוות הדעת של ד"ר סלינגר ורו"ח פרדס.

בקשה לגילוי ועיון במסמכים

47. ביום 24.3.2020 הוגשה "בקשה למתן צו לגילוי ועיון במסמכים" מטעם המבקשים; ביום 2.6.2020 הוגשו תשובות המבקשים לבקשה; וביום 30.6.2020 הוגשה תגובה מאוחדת לתשובות המשיבים.

48. המבקשים מבססים את טענתם הן על תקנות 75 ו-144 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי"), הן על תקנה 4(ב) לתקנות תובענות ייצוגיות, התש"ע-2010 (להלן: "תקנות תובענות ייצוגיות"). בהתאם לכך, הדיון בטענות המבקשים יעשה אף הוא בשתי טענות אלו.

49. אקדים את המאוחר ואציין כי בהתאם להגדרת גבולות המחלוקת, מצאתי כי יש להגביל את מתן צו הגילוי למסמכים אשר עניינם בדוחות הרלוונטיים לבקשת האישור, היינו – הדוחות אשר בהם טוענים המבקשים כי קיימת הטעיה, שהם כאמור הדו"ח השנתי לשנת 2016, הדו"ח הרבעוני הרביעי לשנת 2016 והדוחות הרבעוניים 1-3 לשנת 2017 בחברת איירפורט. אפרט.

לעניין זה, חשוב להזכיר כי תכליתו של הליך גילוי ועיון היא ניתוח התנהלותם של הצדדים בקשר לסכסוך המתוחם בזמן, במקום ובנושא. לכן, עלינו להגביל את כלל הדיון בהתאם לתכלית זו [ראו לדוגמה: רע"א 2555/20 די.בי.אס. שירותי לוויין (1998) בע"מ נ' אליל 2000 שיווק וניהול בע"מ, פס' 20 (16.7.2020)].

המסגרת הנורמטיבית – בקשה לגילוי ועיון במסמכים

תקנות 75 ו-114 לתקנות סדר הדין האזרחי

50. תקנות 75 ו-114 לתקנות סדר הדין האזרחי חלות גם במסגרת תובענה ייצוגית מכח תקנה 19(א) לתקנות תובענות ייצוגיות הקובעת כי "בכל עניין של סדר דין בבקשה לאישור או בתובענה ייצוגית, יחולו תקנות סדר הדין האזרחי, בשינויים המחויבים, והכל אם אין בחוק או בתקנות אלה הוראה אחרת לעניין הנדון".



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

51. למרות שתקנות 75 ו-114 לתקנות סדר הדין האזרחי מפנות לכתב טענות, נפסק בעבר לא פעם כי יש להחילם, בשינויים המחייבים, גם בהליך תובענה ייצוגית [ת"צ (כלכלית) 15-03-21851 וינברגר נ' בנק מזרחי טפחות בע"מ, פס' 7-13 (פורסם בנבו, 02.02.2016)]. באמירת אגב אציין, כי לאחרונה אף הורחבה גישה זו גם להליכי בקשה להגשת תובענה נגזרת [תנ"ג (כלכלית) -02-24701-19 צוק נ' אורט ישראל (חל"צ), פס' 13-14 (פורסם בנבו, 15.12.2019)].

52. הפרשנות המקובלת לתקנות אלו היא כי יש לצרף לכתבי הטענות מסמכים מסויימים המאוזכרים בהם במפורש ואין להסתפק איזכור כללי. כך קבע לעניין זה כב' השופט גורסקופף :

"הפרשנות הסבירה של תקנות 75 ו-114 -לתקסד"א היא כי יש לצרף לכתבי הטענות מסמכים ספציפיים הנזכרים בהם במפורש (כגון חוזה, מכתב, דוח או חוות דעת מסויימים), וכי אין חובה לצרף לכתבי הטענות מסמכים הנזכרים בהם באופן גנרי (למשל, "מסמכים רבים שאותרו במחשבי התובעות"), ראיות המתעדות אירועים הנזכרים בכתבי הטענות (כגון פרוטוקולים של ישיבות וועדה שנטען כי לא דנה כלל בעניין מסויים) או תוצרים של אירועים כאלה (כגון דו"ח בדיקה של גורם שכתב התביעה מדווח כי נשכר לבצע עבודה מסוימת). ויובהר, כאשר כתב טענות מתייחס באופן ספציפי לתיעוד מסויים של אירוע, כגון כשקיימת בו התייחסות לאמור בפרוטוקול של ישיבת דירקטוריון מסוימת או בתמלול של תחקיר, הופך אותו תיעוד למסמך שיש לצרפו. ואולם כל עוד אין התייחסות קונקרטית לתיעוד, אין הוא בגדר "מסמך הנזכר בו." [ת"א (מחוזי מרכז) 16-05-47302 בטר פלייס ישראל (ח.ת.) 2009 בע"מ נ' אגסי, פס' 4 (פורסם בנבו, 01.08.2016)].

תקנה 4(ב) לתקנות תובענות ייצוגיות

53. הסמכות הנתונה לבית המשפט ליתן צו לגילוי ועיון במסמכים קבועה בתקנה 4(ב) לתקנות תובענות ייצוגיות, הקובעת כדלהלן :

"4(ב) לבית המשפט בדונו בבקשה תהיה הסמכות למתן צו לגילוי ועיון במסמכים, ובלבד שנתקיימו תנאים אלה :



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

(1) המסמכים שגילויים נדרש נוגעים לשאלות הרלוונטיות לאישור התובענה כתובענה ייצוגית;

(2) המבקש העמיד תשתית ראייתית ראשונית לגבי קיומם של התנאים הקבועים בסעיף 8(א) לחוק.

התקנה האמורה קובעת כי לבית המשפט תהא סמכות ליתן צו לגילוי ועיון במסמכים בכפוף להתקיימותם של שני תנאים מצטברים: (1) המסמכים שגילויים מתבקש נוגעים לשאלות הרלוונטיות לאישור התובענה כייצוגית; (2) המבקשים העמידו תשתית ראייתית ראשונית לגבי קיומם של התנאים הקבועים בסעיף 8(א) לחוק תובענות ייצוגיות, היינו, תשתית ראייתית ראשונית הדרושה לאישור תובענה ייצוגית.

בנוסף, מעבר לדרישות המנויות בתקנה 4(ב) לתקנות תובענות ייצוגיות, על המבקשים לעמוד בתנאים החלים על הליכי גילוי המסמכים באופן כללי, ובהם כי המידע רלוונטי; נמצא בידי המשיבים; יביא ליעול ופישוט ההליך; וכי הדבר לא יטיל עול בלתי סביר על המשיבים [ראו: רע"א 8649/17 חברת פרטנר תקשורת בע"מ נ' תגר, פס' 17 (פורסם בנבו, 16.04.2018) (להלן: "עניין תגר"); רע"א 906/19 הוכברג נ' פרטנר תקשורת בע"מ, פס' 9 (פורסם בנבו, 07.04.2020)].

כך קבעה לעניין זה כב' השופטת ברון בעניין תגר [פס' 17]:

"כתנאי לכך שבית המשפט ייעתר לבקשה לגילוי מסמכים בשלב הדיון בבקשה לאישור תובענה ייצוגית, שומה על המבקש להראות תחילה כי המידע שמבוקש על ידו אכן רלוונטי לדיון בבקשת האישור וכי יש בו כדי להאיר סוגיות הנוגעות להתקיימות תנאי הסף לאישור התובענה כייצוגית (עניין יפעת, בעמ' 519). בנוסף, כשמבקש הצו הוא בעל הדין שהגיש את בקשת האישור – כבענייננו – עליו להראות שהעמיד תשתית ראייתית ראשונית להתקיימותם של התנאים הקבועים בסעיף 8(א) לחוק. לשון אחר, על המבקש להראות כי הראיות שהובאו על ידו מבססות, ולו לכאורה, אפשרות כי בקשתו לאישור התובענה כייצוגית תתקבל. בצד האמור, המבקש נדרש לעמוד בתנאים ובמגבלות שחלים באופן כללי על הליכי גילוי מסמכים. בתוך כך עליו להראות כי המידע או



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

המסמכים נמצאים בידי בעל הדין שצו לגילוי מופנה אליו; כי מתן הצו יביא לפישוט וייעול ההליכים; וכי הדבר לא יטיל עול בלתי סביר על בעל הדין שכלפיו הצו יופנה (עניין תנובה, פסקה 11 והאסמכתאות שם)."

[ראו לעניין זה גם: רע"א 8224/15 תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ נ' זילכה (פורסם בנבו, 29.3.2016)]

מן הכלל אל הפרט

54. כאמור, לטענת המבקשים, ניתן להשתית את בקשת הגילוי ועיון במסמכים הן על תקנות 75 ו-144 לתקנות סדר הדין האזרחי, הן על תקנה 4(ב) לתקנות תובענות ייצוגיות. אבחן את המסמכים המבוקשים כסדרם, ובהתאם לאופן הצגתם בבקשת הגילוי.

מבלי להידרש לכל מסמך בנפרד, אציין כי מקום בו לא נעשתה הפנייה לאיזכור מפורש של מסמך בכתב טענותיהם של המשיבים יש לדחות את בקשת הגילוי ועיון במסמכים ככל שזו נסמכת על תקנות 75 ו-144 לתקנות סדר הדין האזרחי, על הסף.

55. המסמכים אותם ביקשו המבקשים הם כדלהלן:

- א. השמאויות שנערכו לצורך הערכת שווי הנדל"ן להשקעה בזמנים הרלוונטיים.
- ב. פרוטוקולי ישיבות ועדות המאזן של החברות בזמנים הרלוונטיים.
- ג. מסמכים ביחס ל"הערכה משפטית" שנזכרה בחוות דתה השמאי אלדרויט ובמכתב שצורף לה.
- ד. השמאויות שערכו השמאים החיצוניים שמינתה הוועדה הבלתי תלויה ביואל.
- ה. פרוטוקולי ישיבות הוועדה הבלתי תלויה ביואל שהוקמה לצורך בחינת עסקת המיזוג.
- ו. פרוטוקולי ישיבות דיקטוריון יואל וועדותיו ביחס להשתתפות יואל בהצעת הרכש.

56. התשתית הראייתית אותה הניחו המבקשים מורכבת, בין היתר, מהראיות הבאות:



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

- א. המבקשים מצביעים על השינוי ברווחי שערוד מנכסי הנדל"ן להשקעה של חברת איירפורט – 3 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2016, 17 מיליון ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2017 ו- 497 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לאותה שנה.
- ב. כמו כן, המבקשים מצביעים על כך שבין הדוחות השלישי והרביעי לשנת 2017, בוצעה הצעת רכש מטעם יחק לרכישת 21.3% ממניות חברת אקויטל (שהיא כאמור בעלת השליטה ביואל; ויואל היא בעלת השליטה באיירפורט).
- ג. המבקשים צירפו את חוות דעתו של ד"ר סלינג'ר בה נטען כי לא היתה כל הצדקה לרשום את הרווחים רק בדו"ח הרביעי לשנת 2017, אלא שניתן היה לרשום את עיקר השינוי בשווי כבר בדוחות הכספיים לשנת 2016.
- ד. המבקשים בנוסף צירפו את חוות דעתו של מר טולצ'ינסקי, מומחה לאקונומטריקה ומימון כמותי, וזאת במטרה להראות את הנזק שנגרם מאותה דחייה.
- ה. המבקשים טוענים לפגם בבקרה הפנימית באיירפורט, וזאת מכיוון שלטענתם איירפורט לא עומדת בדרישה לביצוע הערכה באמצעות שלושה שמאים בלתי תלויים, וזאת מכיוון שאלו מבוצעים על ידי השמאי אבירן, והצדדים אינם חלוקים כי זה אינו עונה על שתי הדרישות הללו [וזאת בהתבסס על נספח א'10 לתצהירו של מר אטיאס מטעם המשיבים].
- ו. המבקשים טוענים לליקויים בהתנהלות ועדות המאזן בשלושת חברות קבוצת אקויטל [ראו נספח א'13 לתצהיר מר אטיאס; נספחים ר'18-19 לתצהיר מר ריצ'מן].
57. במענה לתשתית זו, טוענים המשיבים מספר טענות כנגד חוות דעתו של ד"ר סלינג'ר, בדגש על כך שמסקנתו הסופית היתה כי "ניתן" היה לכלול חלק מהותי מעליית שווי הנכסים כבר בדוחות לשנת 2016, היינו – לטענתם, למשיבים לא הייתה חובה לעשות כן ומשכך לא הפרו חובה שכזאת.
- כמו כן, נטען כי התייחסות ד"ר סלינג'ר לתכנית תא/5000, לפיה לא חלה כל התפתחות תכנונית בין מועד פרסום התכנית למועד פרסום הדוח הרלוונטי לשנת 2017, אינה מלמדת אף היא על פגם בהתנהלות המשיבים. זאת, לטענתם, מכיוון שהשינוי בשווי הנכסים נבע מירידת אי-הודאות ששררה באותה תקופה בכל הנוגע לאותם נכסים, וכי חברות ושמאים נוספים הגיעו אף הם למסקנה זו.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

58. בבואי לבחון את השאלה האם המבקשים הניחו תשתית ראייתית כנדרש, עלי להביא בחשבון את טענת המשיבים לפיה כלל המסמכים שהתבקשו מכילים סודות מסחריים, כך שחל עליהם חיסיון בהתאם להגדרת "סודות מסחריים" בחוק עוולות מסחריות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק עוולות מסחריות").

ואכן, מצאתי כי בנסיבות המקרה, בהן חברת איירפורט היא תברה שעיקר עיסוקה הוא החזקת נכסי נדל"ן, והמסמכים המבוקשים עוסקים באופן מלא בביצוע הערכת השווי של נכסי החברה והפיקוח הפנימי בחברה על הליך זה, המסמכים חוסים תחת הגנת סוד מסחרי.

בנסיבות אלה, תוך התחשבות באופי המסמכים המבוקשים, מקובלת עלי טענת המשיבים כי המסמכים המבוקשים מוגנים על ידי סוד מסחרי [ראו: סעיף 5 לחוק עוולות מסחריות; ת"א (מחוזי ת"א) 2117-07 גאמידה מדאקויפ בע"מ נ' Fisher Scientific Company L.L.C, פס' 11 (פורסם בנבו, 05.12.2012)].

59. משמצאתי כי אכן מדובר במסמכים המכילים סודות מסחריים, היקף התשתית הראייתית הראשונית הנדרשת הינה רחבה יותר מהתשתית הנדרשת מקום בו לא היה מתקיים חיסיון שכזה [ראו לעניין זה: רע"א 918/02 ויטלזון נ' פנטאקום בע"מ, נו(4) 865 (2002); ת"א (מחוזי ת"א) 4995-12-18 רבקה טכנולוגיות בע"מ נ' כימיקלים לישראל בע"מ, פס' 18 (פורסם בנבו, 14.04.2019); ת"צ (מחוזי ת"א) 50777-02-18 ציגלר נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, פס' 35 (פורסם בנבו, 09.07.2020)].

בנסיבות העניין שלפניי מצאתי, כי חרף השלב הדינוני הראשוני בו מצוי ההליך, הונחה על ידי המבקשים תשתית ראייתית רחבה מספיק לשם היעדרות לבקשת גילויים כאמור. באיזון הדברים מצאתי, כי ככל שיימצא כי יש להורות על גילוי מסמכים במסגרת הבקשה, הדבר ייעשה בכפוף לתנאים מגבילים.

60. על מנת שלא לצאת חסר אוסיף, כי לא מצאתי מקום להידרש לטענות המשיבים לעניין ההכבדה שבדרישת המבקשים [ראו פס' 56 לתשובת יואל ואקויטל], שעה שכלל טענותיהם בעניין זה נטענו בעלמא, ללא כל הסבר או נימוק, והדבר נטען "בשולי הדברים" בלבד.

61. בהתאם לכך, אפנה לבחון את המסמכים המבוקשים כסדרם, תוך התייחסות לדרישת הרלוונטיות בנוגע לכל אחד מהם.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

ודוק, הבחינה בשלב זה נעשית בהתאם להחלטתי בבקשת המחיקה לעיל, היינו – מתוך ההנחה כי גדר המחלוקת בין הצדדים תחומה לשאלת ההטעיה בדוחות שבין הדו"ח הרבעוני הרביעי לשנת 2016 ועד לדו"ח הרבעוני השלישי לשנת 2017 שפורסמו על ידי איירפורט.

62. **השמאויות שנערכו לצורך הערכת שווי הנדל"ן להשקעה בזמנים הרלוונטיים:**

א. **בבחינת השמאויות שנערכו לצורך הדוחות הכספיים לשנת 2016** – טענת המבקשים היא כי נעשתה הטעיה אשר החלה בדו"ח הרבעוני הרביעי לשנת 2016, ומשכך מקובלת עלי טענתם כי שמאויות אלה נדרשות והן רלוונטיות לבקשה.

ב. **בבחינת השמאויות שנערכו לצורך הדוחות הכספיים לשנת 2017-2018** – בהתאם לגדר המחלוקת כפי שזו הוגדרה לעיל, מצאתי כי יש לדחות את טענת המבקשים בכל הנוגע לדוחות אלה, וכך גם בנוגע לשמאויות שבוצעו לצורך עריכת אותם הדוחות. המבקשים אינם טוענים להטעיה בתקופה זו, והרלוונטיות של מסמכים אלו לא הוכחה בצורה מספקת בשלב זה.

אציין לעניין זה, כי לא נעלמו מעיני טענות המבקשים כי המסמכים נדרשים לצורך השוואה בין השמאויות שנעשו לצורך הכנת דוחות 2016 לבין השמאויות שנעשו לצורך הכנת דוחות 2017-2018. אולם, מכיוון שייתכן ואלו הושפעו מגורמים רבים נוספים, ועקב זאת שהמבקשים אינם טוענים להטעיה באותם דוחות, מסקנתי היא כי הרלוונטיות של שמאויות אלה לא הוכחה בשלב זה ברמה הנדרשת כדי להורות על פרסום המסמכים בנסיבות המקרה דן.

בהתאם לכך מצאתי כי יש לקבל באופן חלקי את בקשת המבקשים לעניין זה מכח תקנה 4(ב) לתקנות תובענות ייצוגיות.

63. **פרוטוקולי ישיבות ועדת המאזן של החברות בזמנים הרלוונטיים.**

א. **פרוטוקולי ישיבות ועדת המאזן במשיבים במסגרת הזמנים הרלוונטיים לבקשה כבר צורפו על ידי המשיבים, קרי, ישיבות ועדת המאזן הנוגעות לדוחות השנתיים לשנת 2016 ולדוחות הרבעוניים ה-1-3 לשנת 2017.** ודוק, זאת בנוגע הן לפרוטוקולים באירפורט, הן



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 39355-06-19 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

לפרוטוקולים ביואל ואקויטל [ראו פס' 53 לתשובת איירפורט; פס' 33 לתשובת יואל ואקויטל].

אולם, נטען על ידי המשיבים כי הגילוי שנעשה על ידי איירפורט נעשה באופן חלקי בלבד [פס' 36 לבקשת הגילוי; פס' 39 לתשובה לתגובת המשיבים לבקשת הגילוי].

מצאתי כי יש לקבל את טענות המבקשים לעניין פרוטוקולים אלו, ולכן ככל שהמשיבים סיפקו פרוטוקולים חסרים, לעניין איירפורט, יואל או אקויטל, עליהם להגישם באופן מלא ביחס לכל התקופה מהתוארת לעיל. יודגש כי החלטתי זו נוגעת רק לפרוטוקולי ישיבות ועדת המאזן של החברות בקבוצת אקויטל שעסקו בדוחות השנתיים לשנת 2016 ולדוחות הרבעוניים 1-3 לשנת 2017.

כן אדגיש, כי יש לקבל את טענות המבקשים לעניין ישיבות ועדת המאזן בלבד, ולא ישיבות הדירקטוריון במשיבים [ראו ע"מ 1, פס' (ב) לבקשת הגילוי ועיון במסמכים]

ביחס לנספחים לאותם פרוטוקולים, התעוררה מחלוקת פרטנית שכן המשיבים התנגדו לגילוי נספחי הפרוטוקולים בטענה כי גילויים אינו רלוונטי [פס' 39 לתשובת יואל ואקויטל; פס' 53 לתשובת איירפורט]. מצאתי כי יש לקבל את טענת המבקשים כי בקשתם נוגעת לפרוטוקולי הישיבות באופן מלא, וכי הדבר כולל את הנספחים לפרוטוקולים. המשיבים לא הצביעו בהתנגדותם על כל טעם או דוגמה לכך שצירוף הנספחים אינו רלוונטי באופן פרטני או יהווה הכבדה באופן שלא יאפשר את גילוי.

ב. בנוגע לפרוטוקולי ישיבות ועדת המאזן בהם אושרו הדוחות הכספיים לשנים 2017-2018, שכאמור המבקשים לא טוענים כי אלו הכילו הטעיה, מצאתי כי יש לדחות את טענות המבקשים לעניין זה, שכן אין טענה לפגם באותם דוחות, ומשכך אין להורות על גילויים.

64. מסמכים ביחס ל"הערכה משפטית" שנזכרה בחוות דעת אלדרוטי ובמכתב שצורף לה.

כפי שצינתי לעיל בהרחבה, מצאתי כי הסוגיה של החניונים בירושלים מצויה בגבולות המחלוקת בין הצדדים. בהתאם לכך, וכתוצאה מטענות הצדדים לעניין זה (והתייחסות המומחים מטעמם), מצאתי כי יש לקבל את טענות המבקשים לעניין זה.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

65. שמאיות שערכו השמאים החיצוניים שמינתה הוועדה הבלתי תלויה ביואל ופרוטוקולי הישיבות של הוועדה הבלתי תלויה.

בחודש דצמבר 2017 הוקמה ועדה בלתי תלויה בחברת יואל לצורך בחינת מיזוג בין יואל לאקויטל; בחודש ינואר 2018 התקשרה הוועדה הבלתי תלויה ביואל עם שמאים חיצוניים במטרה לבצע הערכה של מרבית נכסי הנדליין להשקעה של חברת איירפורט. הערכת השווי שקיבלה הוועדה פורסמה בחודש נובמבר 2018, קרי תשעה חודשים לאחר הצעת הרכש. יצוין כי, נטען על ידי המשיבים כי הערכת השווי אומנם פורסמה במועד זה, אך ההערכה נעשתה כבר ביום 30.6.2018, כשלושה חודשים לאחר השלמת הצעת הרכב.

בהתאם להחלטתי לעיל, לא הוכח ברמה מספקת הרלוונטיות של אותם מסמכים, וזאת בדגש על גדר המחלוקת בין הצדדים. הערכת השווי שבוצעה במועד זה מושפעת מגורמים נוספים והרלוונטיות שלה לא הוכחה כנדרש בשלב זה ובהתאם לנסיבות המקרה, ובפרט לאור העובדה שהמסמכים נוגעים לאירועים שהתרחשו לאחר ההטעיה הנטענת ולאחר הצעת הרכש אשר נטען כי עומדת בבסיסה.

יש להדגיש כי אין מחלוקת בין הצדדים שהערכת השווי ניתנה לאחר הצעת הרכש [ראו פסי 54 לתגובה לתשובת המשיבים].

כל זאת, אף מבלי שנדרשתי לשאלה האם נפלו פגמים בהתנהלותה של הוועדה הבלתי תלויה, בין היתר, בטענה לחשיפת מידע לבעלת השליטה בחברה, אם לאו. וממילא, במסגרת בקשת הגילוי ועיון במסמכים טענות המבקשים לעניין זה נטענו ללא תשתית ראייתית מספקת.

בהתאם לזאת, מצאתי כי אותן שמאיות והפרוטוקולים המבוקשים בעניין זה אינם רלוונטיים. משכך, יש לדחות את הבקשה לעניין זה.

66. פרוטוקולי ישיבות דירקטוריון יואל וועדותיו ביחס להשתתפות יואל בהצעת הרכש.

מטעמים המפורטים לעיל מצאתי כי יש לדחות את הגילוי. זאת, בדגש על כך שלא הוכחה הרלוונטיות של המסמכים; לא ניתנה כל תשתית ראייתית כנגד העובדה שמדובר בוועדה בלתי תלויה; וכי החלטת יואל בעניין זה ייתכן והושפעה מגורמים רבים ושונים.



המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 19-06-39355 הייט ואח' נ' איירפורט סיטי בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

סוף דבר

67. הבקשה לסילוק על הסף נדחת.

68. הבקשה למחיקת תגובת המבקשים לתשובות המשיבים לבקשת האישור התקבלה באופן חלקי. בהתאם לכך, אני מורה על מחיקת פסקאות 13-14, 41-52 לתגובה לתשובה מטעם המבקשים לבקשת האישור. המבקשים יגישו תגובה מתוקנת בתוך 45 יום.

69. הבקשה לגילוי ועיון במסמכים התקבלה באופן חלקי, כאשר אופן גילוי המסמכים ייעשה באופן הבא:

א. המסמכים יהיו חסויים כלפי צדדים שלישיים (לרבות המבקשים וכל גורם אחר מטעמם) וימסרו לבאי כוחם של המבקשים בכפוף לחתימתם על כתב סודיות וזאת בתוך 30 ימים מהיום;

ב. בנוסף, על המבקשים לחתום ולהגיש התחייבות כי העיון במסמכים נעשה רק לצורכי ההליך הנוכחי.

70. המשיבות 1-4 יישאו בשכר טרחה והוצאות המבקשים בסכום כולל של 15,000 ש"ח, כאשר סכום זה יתחלק באופן שווה בין המשיבה 1 למשיבות 2-4.

ניתנה היום, ז' אב תש"פ, 28 יולי 2020, בהעדר הצדדים.

חאלד כבוב, שופט, סגן הנשיא