

בפני כב' השופטת איריס לוי-עבודי

בעניין: חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק")

ובעניין: תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019 (להלן: "התקנות")

ובעניין: א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים), ח.פ. 512660341
מרח' ירושלים 34, רעננה
(להלן: "החברה")

ובעניין: עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס, בתפקידם כנאמנים הזמניים של החברה

ע"י ב"כ יולה דומנסקי ו/או ארז דויד ואח'

ממשרד עוה"ד שפירא ושות'

ממרכז עזריאלי 5, המגדל המרובע (קומה 27), תל-אביב, 67025

טל: 03-7766999; פקס: 03-7766996

דוא"ל: info@oshapira.com

וע"י ב"כ עוה"ד מזל מרו ואח'

ממשרד עוה"ד אגמון ושות'

ממגדל אלקטרה, יגאל אלון 98, תל-אביב, 6789141

טל: 03-6078607; פקס: 03-6078666

דוא"ל: itay@agmon-law.co.il

הנאמנים

ובעניין: קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד חן בוכניק ואח'

ממשרד חג'ג', בוכניק, ויינשטיין ושות'

ממגדלי הארבעה (המגדל הדרומי), קומה 33, הארבעה 30, תל אביב, 6473926

טל: 03-6081733; פקס: 03-6081732

דוא"ל: office@hbw-law.com

קבוצת חג'ג'

ובעניין: הממונה על ענייני חדלות פירעון – מחלקת תאגידיים

ע"י ב"כ רוני הירשזון ואח'

מרח' השלושה 2, ת"א

טל: 08-6264575; פקס: 02-6467575

דו"ח מטעם הנאמנים ובקשה למתן הוראות

(בעניין פרויקט מגדלי הארבעה בתל אביב)

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19, מתכבדים הנאמנים הזמניים, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס (להלן: "הנאמנים") להביא בזאת בפני בית המשפט הנכבד דיווח תמציתי המתייחס לנושא האיטום בפרויקט החברה במגדלי הארבעה בתל אביב (להלן: "פרויקט הארבעה") ולעבודות הבדק שבאחריות החברה אשר מצריכות טיפול דחוף בפרויקט זה.

בהתאם לאמור להלן, ומבלי לגרוע מתוקפם המחייב של כל הצווים שהטיל בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 27.10.19 ובפסיקתא שניתנה לאחר מכן, יתבקש בית המשפט הנכבד לאפשר לנאמנים ארכה קצרה שלא תעלה על שבוע ימים לצורך הצגת לוח זמנים ואופן המענה לדרישות קבוצת חגיג' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "קבוצת חגיג'") בנוגע לכלל העבודות שבאחריות החברה.

להלן דיווח הנאמנים ונימוקי הבקשה:

1. החברה, א. דורי בניה בע"מ (בהקפאת הליכים), ח.פ. 512660341, היא חברה ותיקה ביותר העוסקת זה שנים רבות בביצוע עבודות בניין ("קבלן מבצע") בפרויקטים שונים ברחבי הארץ.

2. בחודש ינואר 2016 נמכרה השליטה בבעלת השליטה של החברה (ששמה אז היה קבוצת א' דורי בע"מ) למר עמוס לוזון ושמה של בעלת השליטה שונה לקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "קבוצת לוזון"). בחודש יולי 2016 נמחקו מניותיה של החברה מן המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב והיא הפכה לחברה פרטית בבעלות מלאה של קבוצת לוזון.

3. בעקבות שינויים אירגוניים שונים שבוצעו בקבוצת התרכזה החברה בשנים האחרונות בביצוע עבודות קבלנות בלבד, לאחר מכן בביצוע עבודות קבלנות עבור החברה-האם, קבוצת לוזון, ובמהלך השנה האחרונה לא התקשרה בפרויקטים חדשים גם עם קבוצת לוזון. יודגש, כי חלק מנושאי המשרה בחברה כיהנו ו/או מכהנים גם היום כנושאי משרה בקבוצת לוזון ו/או בחברה-אחות של החברה, חברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רום גבס") - חברה אשר היתה בעבר בבעלות מלאה של החברה ומניותיה נמכרו ו/או הועברו לקבוצת לוזון בחודש אפריל 2016 או בסמוך לכך.

4. דיווח תמציתי זה מתייחס לפרויקט אחד בלבד: פרויקט "מגדלי הארבעה" ברחוב הארבעה בתל-אביב שכולל מגדל אחד שביצעה החברה עבור קבוצת חגיג' כיוזמת ומגדל נוסף עבור קבוצת רכישה שארגנה קבוצת חגיג'. יצוין כבר בפתח הדברים, כי בבדיקה שערכו הנאמנים מצאו כי קיימות טענות רבות ביותר מצד קבוצת חגיג' כלפי החברה, חלקן נוגעות לנושאי בדק שונים, ומנגד קיימות טענות רבות ביותר של הנהלת החברה כלפי קבוצת חגיג' המתייחסות הן לדרישות קבוצת חגיג' והן לאופן ולדרך שבה הפעילה קבוצת חגיג' את זכויותיה המשפטיות בקשר עם פרויקט זה.

5. כרקע בלבד נציין, כי בהתאם להתקשרויות שתחילתן בשנת 2011 בין החברה לקבוצת חגיג' וקבוצת הרכישה של פרויקט הארבעה נחתמו בין הצדדים הסכמים, מסמכים שונים ותוספות להסכמים (בין היתר התוספת השישית שנחתמה במאי 2016).

6. מסירת הפרויקט הושלמה זה מכבר, המגדלים אוכלסו, וקבוצת חגיג' והחברה ניהלו הליך בורות בשנה האחרונה כאשר ניתן במסגרתו פסק בורות (חלקי) שקובע את גמר החשבון, כמה כסף זכאית החברה לקבל לאחר כלל הקיזוזים כאשר נקבע כי סך גובה הערבויות שיוחזקו על ידי קבוצת חגיג' יעמוד על סך של כ-6 מיליון ש"ח (כמפורט בפסק הבורר החלקי) וקבוצת חגיג' נדרשה לשלם לחברה סך של כ-130 אלף ש"ח (כמפורט בפסק הבורר החלקי) – סכום שלא שולם עד היום. בקשר עם קבוצת הרכישה קיים גמר חשבון ונחתם כתב העדר תביעות בין החברה לבין קבוצת הרכישה במסגרתו זכאית החברה לקבל סך של כ-460 אלף ש"ח. כנגד זכויות

החברה קבוצת הרכישה טוענת כי יש לבצע תיקונים של איטום במרפסותיה וקיימות טענות שונות נוספות בקשר לבדק.

7. ביום 25.9.19 הגישה קבלנית משנה של החברה, חברת י.ב. קורמן מערכות אינסטלציה (92) בע"מ, בקשה למתן צו לפתיחת הליכים לפי החוק, ובמסגרתו עתרה למתן צו לפירוק החברה (תיק חדל"ת 60447-09-19 – להלן: **"בקשת הפירוק"**)

8. ביום 10.10.19 הגישה החברה בקשה למתן צו לפתיחת הליכים, הכוללת סעד זמני להקפאת הליכים לצורך הצעת הסדר לנושים.

9. ביום 10.10.19 הורה בית המשפט הנכבד על מתן צווים ארעיים האוסרים לפתוח בהליכי גבייה של חובות עבר נגד החברה או להמשיך בהליכי גבייה שטרם הושלמו, בהתאם לסעיפים 20(א)(3) ו-1(29) לחוק. כמו כן הורה בית המשפט הנכבד על איסור דיספוזיציה מכל סוג שהוא בנכסי החברה ואיסור ביצוע פעולה שאינה במהלך עסקים הרגיל של החברה ללא קבלת אישורו של בית המשפט הנכבד. במסגרת הצו האמור הורה בית המשפט הנכבד גם על עיכוב הליכי מימוש או חילוט ערבויות שניתנו על ידי החברה לטובת צדדי ג' להבטחת התחייבויותיה כלפיהם ובכלל זה הערבויות שהפקידה החברה בקשר עם פרויקט הארבעה.

10. לאחר דיון במעמד כל הצדדים, הורה בית המשפט הנכבד ביום 27.10.19 על הארכת תוקפם של הסעדים הזמניים שנקבעו בהחלטה מיום 10.10.19, קבע סעדים זמניים נוספים כמפורט בהחלטה, ומינה את הח"מ, עוה"ד עופר שפירא ואיתי הס כנאמנים זמניים לחברה.

בהחלטתו קבע בית המשפט הנכבד סמכויות לנאמנים, ובין היתר הורה כי במסגרת תפקידם "יבחנו, בין היתר, את מצב עבודות הבדק והביצוע של החברה, הערבויות השונות הקשורות בפעילות, המקורות העומדים לרשותה ומצבת החובות של החברה, יתחקו אחר נכסיה, יבחנו את הסיווג הקבלני של החברה ואת ההפסדים הצבורים שלה והאם ניתן לעשות בהם שימוש לטובת הנושים", ועוד. כמו כן הורה בית המשפט הנכבד כי-

"יתנו הנאמנים הזמניים עדיפות לבדיקה מיידית של הערבויות שהוצאו לטובת חגי' הארבעה ואת האפשרויות לביצוע עבודות האיטום בפרויקט הארבעה ויגבשו עמדה תוך 7 ימים בשאלה אלו עבודות בדק שבאחריות החברה מצריכות טיפול דחוף מחשש לגרימת נזקים".

מכאן דיווח זה. יובהר מייד, כי נוכח קוצר הזמן ועומס המשימות שמוטלות לפתחי הנאמנים מחד גיסא, ונוכח הרצון לעמוד במועד שקבע בית המשפט הנכבד מאידך גיסא, דיווח זה מתייחס אך ורק לשאלות הדחופות שהועלו בדיון ובהחלטה בנושא פרויקט הארבעה, ולא לאספקטים רבים הנוגעים לפעילות החברה בכלל ולפרויקט זה בפרט.

11. מאז מינויים פועלים הנאמנים הזמניים לבירור מעמיק של המצב העובדתי והמשפטי ביחס להיקף עבודות הבדק הנדרשות בפרויקט הארבעה, ובכלל זאת לעבודות שהוצגו כדחופות. בין היתר קיימו הנאמנים פגישות ושיחות עם נציג קבוצת חגי' ובא כוחה, עם הנהלת החברה ועם גורמים מקצועיים. כמו כן קיבלו הנאמנים חומר מקצועי ומשפטי רב בעניין. יובהר, כי אין ספק שקיים פער רב במידע העומד לרשות קבוצת חגי' לעומת המידע הנמצא ברשות הנאמנים. עם זאת, הנאמנים סבורים שהדברים הוצגו בצורה מלאה שאפשרה לפחות בחינה של דחיפות העבודות המבוקשות ביחס ללוח הזמנים הנדרש בתיק זה.

12. בתמצית ניתן לחלק את טענות קבוצת חגי' לשלושה חלקים:

12.1. טענות כלליות ודרישות לעבודות בדק – דומה שאין חולק שאין כל דחיפות בעבודות אלה, ונכון וצודק לאפשר לנאמנים לגבש צוות עבודה שיבדוק את הדברים לגופם לשם מתן התייחסות והתוויית דרך הטיפול והקבלנים המבצעים.

12.2. טענות הנוגעות לזכויות המהוות חלק מקיר מסך של הבניין.

12.3. טענות הנוגעות לפגמי איטום ורטיבות.

13. אין חולק שביצוע עבודות כמבוקש על-ידי קבוצת חגי' מחייב בדיקה מקצועית של טענות קבוצת חגי' ודרישותיה אל מול היקף אחריות החברה על פי הדין וההסכמים בין הצדדים, וכן בדיקה של אחריות החברה כלפי קבוצת חגי' אל מול האחריות של קבלני משנה של החברה כלפי החברה בנוגע לאותן טענות או דרישות. בנוסף, ביצוע עבודות מחייב מבחינת הנאמנים וידוא בראש ובראשונה קיומן של פוליסות ביטוח בתוקף לחברה, לנאמנים ולצוותים המעורבים, וכן מקור מימון לפעולות הנדרשות.

למרות עבודתם הנמרצת של צוותי הנאמנים, עד כה טרם אושרו באופן נאות הכיסויים הביטוחיים. כמו כן טרם הועברו כספים כלשהם לחשבון הנאמנים למרות החלטת בית המשפט הנכבד והפסיקתא שניתנה בעקבותיה.

14. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יצוין, כי הנאמנים ניסו בין היתר לקדם מתווה שלפיו מקור למימון העבודות הדחופות בנוגע לטענות הרטיבות יהיה תגמולי ביטוח, אשר יאפשר תיקון הליקויים באופן מהיר ויעיל, באמצעות קבלן משנה, וזאת תוך ייתור הצורך במימוש הערבויות ובאופן שיאפשר הסדרה כוללת של היחסים בין החברה לבין המשיבים.

15. הנאמנים מניחים כי אישורים כנדרש יתקבלו בימים הקרובים. כמו כן כספים המוחזקים בידי צדדים שלישיים אמורים לעבור לקופת הנאמנים בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19 בדבר העברת הכספים שהיו כפופים לעיקולים אל חשבון הנאמנים.

16. לשם בחינת התכנות המתווה והשלמתו, ככל שהדבר יתאפשר, או מציאת פתרון חלופי, נדרש לנאמנים פרק זמן קצר נוסף של 7 ימים, כך שהנאמנים ימצו את הפעולות בדחיפות הנדרשת ויעדכנו את בית המשפט עד ליום 10.11.2019. בנסיבות אלה פנו הנאמנים אל קבוצת חגי' וביקשו שהקבוצה תסכים לארכה קצרה להשלמת הבדיקה הני"ל והתארגנות לביצוע בהתאם. קבוצת חגי' התנתה את הסכמתה בקבלת הסכמת הנאמנים למתן זכות לקבוצת חגי' לבצע עבודות באופן עצמאי גם בתקופת זמן קצרה זו – עמדה שהנאמנים מוצאים אותה כבלתי-מוצדקת ובנסיבות העניין גם כחסרת היגיון וסבירות.

17. בנוגע לעבודות האיטום המבוקשות בפרויקט הארבעה, הנאמנים סבורים שאכן מדובר בעבודות שראוי לתת להן קדימות, אולם **אין מדובר בעניין בהול שאינו יכול להמתין מספר ימים כמבוקש על ידי הנאמנים הזמניים**. בהינתן שאישורי הביטוח אשר הובטח שיתקבלו בימים קרובים יסדירו גם את נושא הביטוח וגם את מקור המימון של עבודות אלה - נכון וצודק לאפשר לנאמנים לקדם פתרון זה ללא כל חרב או איום מצד קבוצת חגי'.

18. לפי מידע שנמסר לנאמנים, וגם חגי' אינה חולקת על כך - פגמים שהתגלו בזכויות הם פגמים הנמצאים בגדר התקן של הזכויות שהוזמנו מלכתחילה לפרויקט זה, ומלוא האחריות להחלפתן היא מול הקבלן המבצע אשר כמובן שאין מניעה שייכנס לאלתר ויבצע את העבודות ללא כל קשר לחברה ומבלי להטיל עליה או על הנאמנים כל סוג של אחריות.

19. באשר לעבודות אחרות: הנאמנים הודיעו לבי"ח חגי' כי הם מכירים בדחיפות היחסית בצורך לבצע עבודות איטום בנוגע לפרויקט זה. עם זאת סבורים הנאמנים כי ניתן להמתין ימים בודדים על מנת לאפשר לנאמנים לקבל אישורים מתאימים מחברת הביטוח וכן לקבל אישור למימון פעולות כלשהן ו/או כספים המוחזקים בידי צדדים שלישיים... כולל קבוצת חגי' בעצמה.

20. יצוין, כי עד כה קבוצת חגיגי לא הסכימה לאפשר דחייה כאמור (במובן זה שהיא עומדת על זכותה לבצע פעולות ולחייב כרצונה את החברה), ובה בעת היא לא מעבירה כספים המוחזקים אצלה והיו אמורים להיות משולמים לחברה, אינה מעבירה כספים שהיו כפופים לעיקולים של צדדים שלישיים (ודורשת בעניין החלטה מפורשת של בית המשפט), וגם אינה מוכנה לתת התחייבות כלשהי בנוגע לכספים אלה.

21. במצב הדברים הקיים, הלכה למעשה, ועם כל הכבוד, קבוצת חגיגי מצד אחד אינה מבצעת את הפעולות המחויבות מהליכי חדלות הפירעון בהעברת כספים לידי הנאמנים, ובה בעת דורשת סעד אשר מימונו לא אפשרי בין היתר בשל כך שהיא עצמה אינה מעבירה כספים.... הנאמנים סבורים שמן הדין ומן הצדק להפסיק את המעגל הזה באמצעות מתן הוראות לצדדים המחזיקים בכספים של החברה (כולל קבוצת חגיגי) להעביר לאלתר כספים (הן חובות עבר והן כספים מוחזקים שהיו עד כה כפופים לעיקולים) לידי הנאמנים – ובקשה מפורטת ומסודרת בעניין תוגש בימים הקרובים, וכן לאפשר מספר ימים בודדים לנאמנים לקבל אישורים מחברת הביטוח כדי למנוע נזקים כבדים, עצומים בהיקפם, אשר ניתנים למניעה.

22. במהלך שבעת החודשים האחרונים של פעילות החברה כל תזרים המזומנים של החברה עוקל לבקשת גורמים שונים אשר זכויותיהם הנטענות נמצאות בבירור משפטי. בהינתן שעיקול רדף עיקול עד שלא נותרו בידי החברה מזומנים כלשהם, וכל עוד הדבר כך, הרי שהחברה מנועה מלבצע פעולות כלשהן להטבת המצב הקיים – מניעה שהיא "מנהלתית", "טכנית" הנובעת אך ורק מכך שהעיקולים לא הותירו בידי החברה כל תזרים לפעילות.

23. תגובות ובקשות שהוגשו בימים האחרונים לבית המשפט חושפות, שגם בנסיבות דנן, צדדים שונים מסרבים להכיר בהליך חדלות הפירעון הקולקטיבי, ומבקשים לעמוד על זכויותיהם הפרטניות בדווקנות רבה (וחלקם גם בחוסר תום-לב) כדי לנסות ואולי להפיק רווח כלשהו מקריסת החברה.

מיותר לציין שבעיני חלק מהנוגעים בדבר – כל שנדרש הוא אמתלה כלשהי למימוש הערבויות הבנקאיות – תרחיש שיגרום לנוק עצום-מימדים ומיותר לחלוטין לכלל הנושים, אבל נראה כמו "צ'ק פתוח" לחלק מהמחזיקים בערבויות. הנאמנים סבורים שמן הדין ומן הצדק לעצור את הכאוס ולאפשר לנאמנים לנהל הליך בירור מסודר מבלי להתיר לאיש מהנוגעים בדבר להפר את כללי השוויון ועקרונות יסוד של הליכי חדלות פירעון.

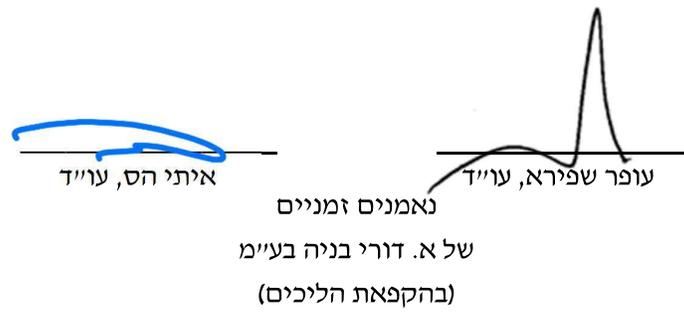
24. מיותר לציין כי בכל הליך חדלות פירעון קיימת תחרות בין האינטרסים הפרטניים של הנושים השונים לבין האינטרסים הכלליים של כלל נושי התאגיד. תכליתו של חוק חדלות פירעון היתה להפחית את משקל האינטרס הפרטי לטובת האינטרס הקולקטיבי. גם אם במקרה זה "שיקום" ספק אם אפשרי ונראה שצריך עיון ובדיקה מעמיקה, ברור שמתן אפשרות לכל צד לעמוד על שלו ב"דחיפות"-לכאורה ובחוסר תום-לב – יוציא לחלוטין את מטרת החוק וביצועו מהקשרם וכן ירוקן את תכלית החלטתו של בית המשפט הנכבד מיום 27.10.19 מכל תוכן.

25. בהינתן שאוביקטיבית דרוש לנאמנים מספר מצומצם ביותר של ימים (הובטח לנאמנים כי מדובר בפרודצורה קצרה) וכל עוד חגיגי בעצמה עוצרת תשלומים, סבורים הנאמנים כי יש למנוע מחגיגי כמו מכל נושה אחר כל אפשרות לשנות את המצב הקיים או לפגוע במצב הנשייה כפי שהיה בעת מתן הצו 27.10.19.

26. באמור לעיל אין כדי לגרוע מזכותה של חגיגי לבצע פעולות כלשהן בעצמה ועל חשבונה שאינן משפיעות על דרישות מהחברה ו/או מקופת הנאמנים.

27. אשר על כן, ומבלי לגרוע מתוקפם המחייב של כל הצווים שהטיל בית המשפט הנכבד בהחלטתו מיום 27.10.19 ובפסיקתא שניתנה לאחר מכן, יתבקש בית המשפט הנכבד לאפשר לנאמנים ארכה קצרה שלא תעלה על שבוע ימים לצורך הצגת לוח זמנים ואופן המענה לדרישות קבוצת חגיגי בנוגע לכלל העבודות שבאחריות החברה בפרויקט הארבעה.

28. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.



תל אביב, היום 3 בנובמבר, 2019.