



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

בעניין:	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019
ובעניין:	1. א. דורי בניה בע"מ 2. קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ על-ידי באי-כוחם עוה"ד אמיר ברטוב, שמרית מלמן ולירון ספיר
	<u>החברה וקבוצת לוזון</u>
ובעניין:	י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ על-ידי בא-כוחה עו"ד אליעד שחם
	<u>מבקשת הפירוק</u>
ובעניין:	1. בנק הפועלים בע"מ על-ידי באי-כוחו עוה"ד אמיר פלמר ואביתר קרמר
ובעניין:	2. בנק לאומי לישראל בע"מ על-ידי באי-כוחו עוה"ד אורי גאון, יאיר ליבוביץ וטום קופר
ובעניין:	3. בנק מזרחי טפחות בע"מ על-ידי באי-כוחו עוה"ד דורון אריאל, אלעד בן יורם ורותם גמליאל
ובעניין:	4. בנק דיסקונט לישראל בע"מ על-ידי באות-כוחו עוה"ד חנית נוב ושני גרינברג
ובעניין:	5. בנק אגוד לישראל בע"מ על-ידי באי-כוחו עוה"ד ישראל בכר ונופר סהר
ובעניין:	6. בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ על-ידי בא-כוחו עו"ד מור נורדיה
ובעניין:	7. בנק הבינלאומי בע"מ על-ידי באת-כוחו עו"ד טלי וורמברנד
ובעניין:	8. כלל חברה לביטוח בע"מ על-ידי באת-כוחה עו"ד אלונה בומגרטרן
ובעניין:	9. מנורה מבטחים ביטוח בע"מ על-ידי בא-כוחה עו"ד רועי גרוס
	<u>מנפיקי הערבויות</u>
ובעניין:	10. ברגרואין רזידנטיאל לימיטד על-ידי באי-כוחה עוה"ד גיא גיסין, עידן דנינו ורפאל כץ
ובעניין:	11. גינדי החזקות בע"מ על-ידי בא-כוחה עו"ד אהוד גינדס
ובעניין:	12. קבוצת חג' ייזום נדל"ן בע"מ על-ידי בא-כוחה עו"ד חן בוכניק
ובעניין:	13. אפריקה ישראל מגורים בע"מ על-ידי באת-כוחה עו"ד הילה גולדפלד
ובעניין:	14. מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ על-ידי באי-כוחה עוה"ד רענן קליר ופנחס ברטל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

- | | |
|--|----------|
| 15. שרביב בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחה עוה"ד אורי שילה וליאור שטרנברג | |
| 16. היכל התרבות בע"מ | ובעניין: |
| 17. שותפי קבוצת הרכישה ב.ס.ר ביבנה הירוקה | |
| על-ידי באי-כוחה עו"ד ניר סברוב | |
| 18. שינדלר נחושטן מעליות בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחה עו"ד אלי שימלביץ | |
| 19. אדלטק אחזקות 2006 בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחה עוה"ד יאיר לדר וצחי קנצר | |
| 20. מנורה איזו אהרון יזום ופיתוח בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי ב"כ עו"ד אבי שרף וירדן הילל | |
| 21. מיכאל בר לבב ואח' | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחם עו"ד גיורא ארדינסט ורן שפרינצק | |
| 22. אורי פיינטוך ואח' | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחם עו"ד יצחק יונגר ואיתמר כהן | |
| 23. וי. גולד פתרונות הנדסים לבניה בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי באת-כוחה עו"ד אסתי לזרוב זלצמן | |
| 24. שולמית שפילמן ואח' | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחם עו"ד יצחק יונגר ואיתמר כהן | |
| 25. נווה צדק על הים קורפ | ובעניין: |
| על-ידי ב"כ עו"ד ניצה פוזנר | |
| 26. צ.מ.ח. המרמן בע"מ | ובעניין: |
| על-ידי ב"כ עו"ד ניצה פוזנר | |
| 27. קבוצת הרוכשים בבר כוכבא | ובעניין: |
| על-ידי באי-כוחם עוה"ד חן בוכניק | |
| 28. מטעם דיירים פרויקט רמז ת"א | ובעניין: |
| על-ידי עו"ד דנית רימון | |
| 29. קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בתל-אביב | ובעניין: |
| וקבוצת רוכשי הזכויות ברחוב הארבעה | |
| על-ידי באי-כוחם עוה"ד חן בוכניק | |

נושים אחרים

הממונה לענייני חדלות פירעון – מחוז תל-אביב
ע"י באי-כוחו עו"ד רוני הירשנזון

הממונה

החלטה

- 1
- 2 1. בפניי בקשות למתן צו לפתיחת הליכים בעניינה של חברת א. דורי בניה בע"מ (להלן: "החברה")
- 3 מכוח חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "החוק").



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

2. הבקשה הראשונה הוגשה על-ידי חברת י.ב. קורמן מערכות אינסטלציה (92) בע"מ (תיק חדל"ת 17156-10-19), במסגרתה עתרה להורות על פירוקה של החברה בהתאם לסעיפים 9, 10(א) (4) ו-18(א) לחוק (להלן: **"הבקשה לפירוק"**).

3. החברה, מצידה, הגישה התנגדות לבקשת הפירוק ובמקביל עתרה בבקשה מטעמה למתן צו לפתיחת הליכים הכוללת סעד זמני להקפאת הליכים לצורך הצעת הסדר לנושים (תיק חדל"ת 17156-10-19), (להלן: **"בקשת החברה"**).

במסגרת בקשתה, עתרה החברה עתרה למתן סעדים זמניים במעמד צד אחד אשר עניינם מניעת חילוט ערבות בנקאית בסך 31 מיליון ₪ של בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: **"בנק דיסקונט"**) לטובת חברת ברגרואין רזידנטיאל בע"מ (להלן: **"ברגרואין"**); עיכוב הליכים זמני נגד החברה ואיסור דיספוזיציה בנכסיה.

רקע

4. על-פי הנטען בבקשת החברה, החברה הוקמה בשנת 2008 והחלה להיסחר בבורסה לניירות-ערך בשנת 2010. החברה הינה אחת מחברות הבניה הגדולות בארץ, מחזיקה בסיווג קבלני גבוה (אם כי צוין בהערת שוליים כי **"נכון למועד זה, ולנוכח צמצום מצבת כוח האדם בחברה, על פניו נראה כי החברה אינה עומדת בתנאים הנדרשים לצורך הותרת הסיווג הקבלני על כנו"**) והייתה אחראית על בניית פרויקטים רבים וגדולים בארץ, וביניהם: מגדלי צמרת - אקירוב, מגדלי YOO, מגדל השופטים, מגדל האופרה, מגדלי תל-אביב, בית מלון שרתון סיטי טאוור, מלון דן אילת, מלון הולידי אין אילת, מגדלי הארבעה, קניון הזהב, בית גיבור ספורט, מתחם יס פלאנט, הקמת תחנת הכוח באשקלון (דוראד) ועוד.

5. בעבר נשלטה החברה על-ידי קבוצת גזית גלוב, אשר תמכה בה בין השנים 2014-2016 באמצעות הזרמת סך של למעלה מ-730 מיליון ₪, וזאת עקב מצוקה כספית אשר נבעה מסטייה באומדנים בעלויות ובהכנסות החברה בהתאם לדוחותיה לשנים 2014-2015. סטייה זו גררה עדכון הדוחות ומחיקת סך של 480 מיליון ₪ מן ההון העצמי של החברה.

6. בחודש ינואר 2016 נמכרה השליטה בבעלת השליטה של החברה (ששמה אז היה קבוצת א' דורי בע"מ) למר עמוס לוזון (להלן: **"מר לוזון"**) ושמה שונה לקבוצת עמוס לוזון וזמנית ואנרגיה בע"מ



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

1 (להלן: "בעלת השליטה" או "קבוצת לוזון"). בחודש יולי 2016 נמחקו מניותיה של החברה מן
2 המסחר בבורסה לניירות ערך והיא הפכה לחברה פרטית בבעלות מלאה של קבוצת לוזון.
3
4 7. על-פי הנטען בבקשת החברה, מטעמי התייעלות כלכלית ובשל חשש מצד נושי החברה שנבע
5 מהפסקת התמיכה בידי קבוצת גזית גלוב, ביצעה בעלת השליטה מספר שינויים בחברה,
6 וביניהם: צמצום עבודות המבוצעות על-ידי החברה עבור צדדים שלישיים, כך שהחברה תעסוק
7 בבניה בעיקר בפרויקטים של הקבוצה; צמצום בכוח-אדם ושינויים בהנהלת החברה; מימוש
8 אופציית המכר שניתנה לחברה על-ידי קבוצת לוזון, במסגרתה רכשה האחרונה את מלוא
9 אחזקות החברה בחברת רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רום גבס"), תמורת 106
10 מיליון ₪ (מהלך שאירע בחודש אפריל 2016); מחיקת מניות החברה מהמסחר בבורסה
11 לניירות-ערך והפיכתה לחברה פרטית בבעלות קבוצת לוזון ותמיכה בחברה בעשרות מיליוני
12 ₪; הסכם עם חברת דניה סיבוס בע"מ בהיקף של למעלה מ-10 מיליון ₪, במסגרתו נשכרו
13 שירותי האחרונה לסיום שלושה פרויקטים בביצוע החברה וכן למתן שירותי בדק לכל דיירי
14 הפרויקטים הרבים של החברה.
15
16 8. חרף המאמצים המתוארים, נטען בבקשת החברה כי אירעו בה מספר אירועים שהשפיעו רבות
17 על מצבה הפיננסי, וביניהם: חילוט ערבות בנקאית בסך של כ-16 מיליון ₪ על-ידי חברות
18 מקבוצת גינדי החזקות בע"מ (להלן: "גינדי"); רצף תביעות אשר הוגשו כנגד החברה מטעם
19 קבוצות של בעלי דירות בפרויקט מגדלי תל-אביב, במסגרתם הוטלו עיקולים זמניים בהיקף
20 של כ-20 מיליון ₪; וסירוב של ברגרואין לשלם לחברה עבור עבודות שבוצעו על-ידה בהיקף של
21 עשרות מיליוני ₪ בפרויקט מאייר רוטשילד מחד, והחזקה של ערבויות בנקאיות בהיקף מהותי
22 של עשרות מיליוני ₪ "כבנות ערובה וכקלף מיקוח לאי ביצוע תשלומים אלה בתואנות שווא
23 כוזבות, תוך הרתעת החברה מלהגיש תביעות לתשלום עבור עבודות שביצעה פן תחולט
24 הערבות".
25
26 בנוסף, נטען כי פסק בוררות בינלאומי שאמור היה להינתן בחודש ינואר 2018 ואשר היה צפוי
27 לפסוק לחברה סכומים משמעותיים התעכב למשך חודשים ארוכים, באופן שפגע משמעותית
28 ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועד והוביל לסחרור בכל הנוגע להמחאות של החברה
29 אשר ניתנו בהסתמך על קבלת הכספים מכוחו והעמקת המצוקה התזרימית של החברה.
30



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

בשל אירועים אלה נדרשה קבוצת לוזון לתמוך בחברה בהיקף של עשרות מיליוני ש"ח, הן באמצעות הלוואות בעלים והן באמצעות מתן שירותי ביצוע ובדק על ידי רוס גבס כקבלן משנה של החברה.

עוד נטען כי מעת לעת נדרשה בעלת השליטה ו/או חברות אחרות בקבוצה להעמיד להבטחת התחייבויות החברה גם ערבויות מטעמן, בין ערבויות שהונפקו מחשבונותיהן להבטת התחייבויות החברה כלפי מזמינים על פי הסכם הביצוע ובין בדרך של מתן "ערבויות צולבות" כלפי הגוף הפיננסי אשר העמיד את הערבות כחלק ממסגרת האשראי של החברה, לעמוד בכל התחייבויות החברה בקשר לערבות זו, ככל שהחברה לא תעמוד בה (להלן: "הערבויות הצולבות").

עם זאת, הפגיעה במוניטין של החברה בצרוף שרשרת חילוטי ערבויות ועיקולים שהוטלו על תקבולים שהחברה הייתה זכאית להם, הקשתה על תפקודה של החברה כחברת ביצוע.

עוד יצוין כי בשנת 2018 נרשמה בדוחות הכספיים של החברה הערת "עסק חיי".

9. לאור הקשיים שפורטו לעיל, החלה החברה לבצע בחודשים האחרונים הליכי צמצום והתייעלות, במסגרתם פוטרו או הועברו לחברה האחות רוס גבס מרבית עובדי החברה, תוך הותרת מספר מועט של עובדי מטה נדרשים בהנהלת החברה וכיו"ב.

10. מחודש מרץ 2019 ואילך חדלה החברה מביצוע פרויקטים ולמעשה נותר לה פרויקט אחד בביצוע, במגדלי הארבעה בתל-אביב (להלן: "פרויקט הארבעה").

11. בחודש אפריל 2019 נקשרה החברה עם רוס גבס, שהינה כאמור חברה אחות, בהסכם לפיו רוס גבס תעניק שירותי בדק לפרויקטים של החברה בעלות של $7\% + \text{cost}$.

12. לטענת החברה, היא נתונה ל"כוח עודף של מזמיני העבודות מחזיק ערבויות בנקאיות. חברות בנייה מוחזקות 'כבנות ערובה' בידי מזמיני הפרוייקטים. היזמים מעכבים בידיהם את התמורה לה החברה הקבלנית זכאית, מסרבים לשחרר או להקטין את הערבויות הבנקאיות המוחזקות על ידיהם, ומחזיקים כך את החברה הקבלנית כבולה לכל גחמה ולכל תיקום נדרש במשך שנים ארוכות תוך שהחברה הקבלנית חוששת לנקוט בהליכים משפטיים נגד המזמינים לצורך גביית סכומים להם היא זכאית, שכן האיום בפני חילוט הערבויות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

הבנקאיות על ידי המזמינים מרחף כל העת כחרב מעל ראשה, ובה בעת נדרשת כל העת
להמשיך ולהעניק שירותי בדר למזמיני העבודות ולדיירי הפרויקטים" (עמ' 6 לבקשת
החברה).

חובות החברה

13. על פי הנטען בבקשת החברה, לאחרונה חובות בהיקף של כ-204 מיליון ₪ ועוד חובות מותנים
בסך של כ-640 מיליון ₪, וזאת בהתאם לפירוט הבא:

13.1. חובות לנושים מובטחים – בסך של כ-40 מיליון ₪ בהתאם לפירוט הבא:

חבות מותנית לתאגידים פיננסיים בגין ערבויות בנקאיות אוטונומיות שהונפקו לטובת
מזמינים וצדדים שלישיים, כנגדן רשומים שעבודים על סך של כ-16 מיליון ₪.

החברה ציינה בהקשר זה כי השעבודים אשר נרשמו לטובת הבנקים מנפיקי הערבויות
הינם שעבודים ספציפיים על תקבולים מפרויקטים בגינם הונפקה הערבות הספציפית.
במרבית הפרויקטים לא נותרה כל תמורה לתשלום לידי החברה. מכאן שחלק גדול
מהבטוחות העומדות כנגד מסגרת הערבויות הבנקאיות לעיל אינן בעלות ערך משמעותי,
אם בכלל.

נושים מובטחים נוספים בסך כולל של כ-23 מיליון ₪ כמפורט להלן:

א. חוב בסך של כ-4.5 מיליון ₪ לבנק הבינלאומי הראשון בע"מ (להלן: **"החוב לבנק הבינלאומי"**). מדובר ביתרת חוב בגין הלוואה שניתנה לחברה על-ידי הבנק הבינלאומי על מנת שיהיה בידי החברה לעמוד בחילוט ערבויות שבוצע על-ידי גינדי בקשר עם פרויקט Oak ופרויקט המשתלה – ערבויות שהונפקו על-ידי הבנק. הלוואה זו נפרסה לתשלומים חודשיים בסך של 125,000 ₪ וכנגדה עומדות לבנק הבינלאומי שתי בטוחות: (1) שעבוד על תקבולים שיתקבלו בידי החברה מפרויקט Oak ופרויקט המשתלה (לא הובהר מתי נוצר שעבוד זה); (2) ערבות רום גבס. עוד צוין כי חלק מהסדר הפריסה כלל מחילה של הבנק על סך של חצי מיליון ₪ ככל שהחברה תעמוד בתשלומי הסדר הפריסה כסדרם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

ב. חוב מובטח בסך של כ-18 מיליון ₪ לבעלת השליטה ולרום גבס (מקור החוב פורט
לכאורה בפרק ב.4.ד. לבקשת החברה אך לא הובהר עד תום).
13.2. חובות לנושים בדין קדימה - בסך של כ-127,000 ₪ בגין ארנונה לעיריית רעננה וניכויים
למוסד לביטוח לאומי.

13.3. חובות לנושים אחרים, חלקם בדין רגיל – בסך של כ-164 מיליון ₪, על פי הפירוט הבא:

א. סך של 83 מיליון ₪ חבות מותנית כלפי מוסדות פיננסיים בגין ערבויות בנקאיות
אוטונומיות שהונפקו לטובת מזמינים וצדדים שלישיים.

ב. סך של 81 מיליון ₪ לספקים, קבלני משנה, חובות בנקאיים נוספים וחובות לא
מובטחים כלפי בעלת השליטה ורום גבס.

13.4. חובות מותנים – בסך של כ-640 מיליון ₪ - בגין 100 תביעות אזרחיות תלויות ועומדות
המתנהלות נגד החברה, כאשר חלק מהסכומים הנתבעים חופפים לסכומי החוב לספקים
ולקבלני משנה שנזכר לעיל.

בקשת החברה ומקורות ההסדר המוצע

14. על-פי בקשת החברה, זו מבקשת לבצע "סגירה שקטה" או "הדממת החברה" כלשונה, ובתוך
כך מבקשת לפעול במתכונת מצומצמת, לשם השלמת תיקוני הבדק להם מחויבת החברה על פי
דין באמצעות בעלת השליטה בהתאם להסכמים שייחתמו בין הנאמנים, המזמינים ובעלת
השליטה בין בעצמה ובין באמצעות רו"מ גבס, אשר תעניק את שירותי הבדק חלף החברה.

15. מקורות ההסדר הינן כדלקמן:

15.1. סך של כ-16.2 מיליון ₪ שיתקבל לידי החברה באמצעות ביטול עיקולים שהוטלו על כספי
החברה במסגרת תביעות של דיירי מגדלי תל-אביב (לא הובא פירוט של עיקולים אלה).

15.2. סך של כ-64 מיליון ₪ שיתקבלו באמצעות גביית חובות המגיעים לחברה ממזמינים
ומצדדים שלישיים בגין עבודות שבוצעו על-ידה ולא שולמו (בהקשר זה יצוין כי החברה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

לא הבהירה האם כנגד דרישות תשלום אלה עומדות טענות נגדיות לקיזוז או הליכים משפטיים כלשהם).

סכום זה אינו כולל תביעות ביטוח בגין נזקים בפרויקטים המצויות בשלבים שונים של טיפול משפטי בסך כולל של כ-35 מיליון ₪ והתקבולים בגינם אינם ניתנים להערכה. יתרה מזו וכפי שיפורט בהמשך חלק מתקבולים אלה משועבדים לבעלת השליטה.

15.3. תרומת בעלים בסכום שלא פורט בבקשת החברה, אשר תבוא לידי ביטוי בדברים הבאים :

א. ביצוע תיקוני ליקויי בדק בפרויקטים של החברה באמצעות רוס גבס, אשר היקפם לא פורט, הצפוי להפחית את סך הנשייה המותנית בגין מסגרת הערבויות שהועמדו לטובת החברה ומוחזקות בידי המזמינים השונים.

ב. השלמת עבודות בפרויקט הארבעה, לרבות טיפול בהוצאת תעודת גמר, טיפול בריג'קטים ובליקויי בדק וכן ביצוע עבודות איטום המרפסות. זאת ייעשה בכפוף להעברת 590,000 ₪ המגיעים לחברה מאת מזמינת העבודות לידי בעלת השליטה לטובת מימון ביצוע העבודות.

ג. פירעון החוב לבנק הבינלאומי בסך של כ-4.6 מיליון ₪, כאשר בעלת השליטה תיכנס לנעלי הבנק בשעבדים שנוצרו לטובתו על תקבולי גינדי באופן שיביא להפחתת החוב.

ד. ניהול משא-ומתן ביחס להפחתת החוב המובטח כלפי בעלת השליטה, וזאת ביחס לתקבולי החברה אשר קוזזו על ידה כנגד חובות החברה כלפיה בסך של כ-7 מיליון ₪.

16. עוד יצוין כי שיעור הדיבידנד הצפוי לחלוקה לנושי החברה במסגרת ההסדר לא הובהר עד תום, ומכל מקום, החברה לא נקבה במספרים או באחוזים לכל קבוצת נושים. וכך צוין בבקשת החברה ביחס לחובות לתאגידים פיננסיים, לבנק הבינלאומי וביחס לחובות מובטחים אחרים (סעיף 78.5.1 לבקשת החברה):

להערכת החוב בגדר מידע צופה פני עתיד, הרי שמצבת הנשייה המובטחת אשר תשולם על ידי קופת ההסדר צפויה לעמוד על פחות ממחצית מסכום הנשייה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

המובטחת שתוארה לעיל וזאת בין היתר נוכח נכונות בעלת השליטה לנהל משא
ומתן ביחס לחלק מסוים מהחוב המובטח כלפיה.

ביחס לנושים האחרים, צוין בגדר הערכה כללית בלבד כי (סעיף 78.5.3 לבקשת החברה):

ככל שהצעת ההסדר תתקבל בידי הנושים ונוכח תרומת הבעלים בדמות מתן
שירותי הבדק יהא בידיה לפרוע את מרבית החובות האמיתיים שלה, באמצעות
ניהול יעיל של גביית התקבולים המגיעים לחברה על ידי בעלי התפקיד ובירור
התביעות והחובות הנטענים של החברה במסגרת הליך של תביעות חוב.

17. החברה עתרה בבקשתה למספר סעדים זמניים ובהם מינויו של עו"ד אמיר ברטוב (להלן: "עו"ד
ברטוב") כנאמן לצד נאמן נוסף שימונה על-ידי בית-המשפט והקפאת הליכים זמנית בהתאם
לסעיף 20 לחוק, ובכלל זה איסור סעד עצמי על-ידי הנושים, לרבות איסור חילוט ערבויות. כן
עתרה החברה לכינוס אספות נושים לצורך הבאת הצעת ההסדר בפניהם.

הסעדים הזמניים

18. בהחלטת מיום 10.10.2019 הוריתי על מתן צווים ארעיים, האוסרים לפתוח בהליכי גבייה של
חובות עבר נגד החברה או להמשיך בהליכי גבייה שטרם הושלמו, בהתאם לסעיפים 20(א) ו-
29(1) לחוק; צו איסור דיספוזיציה על נכסי החברה מכל סוג שהוא ואיסור ביצוע פעולה שאינה
במהלך עסקים רגיל של החברה ללא קבלת אישור בית-המשפט, וכן צו לעיכוב הליכי מימוש
או חילוט ערבויות שניתנו על-ידי החברה לטובת צדדי ג' להבטחת התחייבויותיה כלפיהם
ובכלל זה הערבויות המפורטות בבקשת החברה (להלן: "הסעדים הזמניים").

עוד הוריתי בהחלטתי כי בקשת החברה תישמע במסגרת הדיון בבקשת הפירוק, כי על החברה
להמציא העתק הבקשה וההחלטה לכלל נושיה המהותיים ולכל אדם אשר עלול להיפגע ממתן
הסעדים הזמניים בהתאם להוראות תקנות חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ט-2019, וכי
תגובות הנושים יוגשו עד ליום 20.10.2019.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

תגובות הנושים

19. חלק נכבד מתגובותיהם של הנושים הוגשו בכתב טרם הדיון והתרכזו בטענות קונקרטיות הן לגוף בקשת החברה, על גווניהן השונים, והן למינויו של עו"ד ברטוב כנאמן מטעמה לחברה, בשל ניגוד עניינים.

נושים מובטחים – מנפיקי ערבויות (בעיקר בנקים)

20. הובאו בפניי תגובות מטעם בנק הפועלים בע"מ (להלן: "בנק הפועלים"), בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "בנק מזרחי-טפחות") ובנק איגוד לישראל בע"מ (להלן: "בנק איגוד"). מן התגובות עלה כי שלושת הבנקים תומכים עקרונית בבקשת החברה מבלי שיהיה בכך הסכמה מטעמם בנוגע לטענות המופיעות בה, אם כי מתנים את הסכמתם במספר תנאים כמפורט בכל אחת מן התגובות.

21. **בנק הפועלים** טען כי החוב כלפיו עומד על סך של כ-8 מיליון ₪ (מתוכו סך של כ-7.6 מיליון בגין ערבויות בנקאיות שהבנק הוציא לבקשת החברה). זכויותיו של הבנק מובטחות בשעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על זכויות החברה לקבלת תקבולים בפרויקט הארבעה.

הפועלים הביע הסכמתו למתן צו לפתיחת הליכים למשך 30 ימים בכפוף למספר תנאים, ובהם מינוי נאמן ניטרלי, הפעלה שאינה גרעונית (נטען כי ההפעלה המוצעת הינה גרעונית), גביית עמלות בגין הארכת ערבויות בנקאיות, אי-פגיעה במסת הנכסים של החברה ואי-נטילת כל התחייבויות כלפי צדדים שלישיים ללא כיסוי.

22. **בנק מזרחי-טפחות** טען כי חובה של החברה כלפיו עומד על מיליוני ₪, ונובע מערבויות בנקאיות שונות שהועמדו על-ידי הבנק עבור החברה לטובת גורמים שונים בהיקף של מיליוני שקלים, וכי זכויותיו מובטחות בשעבודים שונים כמפורט בתגובה.

הבנק היתנה את הסכמתו לבקשת החברה בכפוף לקבלת מספר הבהרות בנוגע לתרומת הבעלים המפורטת בסעיף 78.3 לבקשת החברה, וכן בכפוף להתחייבותם של הבעלים להמשיך ולשלם את העמלות הבנקאיות בגין הערבויות וכן ליטול אחריות ביחס לכל ערבות שתחולט אם וככל שתחולט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

23. **בנק איגוד** טען כי חובה של החברה כלפיו עומד על סך של כ-7 מיליון ₪, ונובע מערבויות ביצוע, ערבויות פורמאליות וערבויות פיננסיות לפרויקטים שונים. עוד נטען כי זכויותיו של הבנק מובטחות בשעבודים שונים על זכויות החברה לקבלת תקבולים מנציגות קבוצת הרוכשים של מגרשים 1-2 בפרויקט Blue.

הבנק הביע את הסכמתו לבקשת החברה לתקופה של 30 יום בלבד בכפוף לכך שההפעלה לא תהא גרעונית ובכפוף לכך שבנק איגוד לא יישא בהוצאות הליך ההקפאה, וזאת מתוך ראייה שיש לגבש הסדר נושים לחברה לטובת כלל נושיה.

הבנק הוסיף כי אינו מחווה את דעתו לגבי הסדר הנושים המוצע וציין כי זה ייבחן על-ידי הבנק לאחר שהנאמנים אשר ימונו על ידי בית-המשפט יגישו דוח אשר ילמד על מצב הדברים לאשורם, לרבות (אך לא רק) בחינת מצבת הנשייה של החברה כלפי נושיה, מקורות ההסדר המוצע, התכנות השלמת הבדק בפרויקטים וכיו"ב. עוד צוין על-ידי הבנק כי ביטול הצו לעיכוב חילוט הערבויות הבנקאיות עלול לסכל כל התכנות קיימת לגיבוש הסדר נושים לחברה.

24. בנוסף לכך, במהלך הדיון בפניי בבקשות נשמעה גם עמדת מנפיקי ערבויות נוספים, כפי שיפורט להלן.

המזמינים - נושים המחזיקים ערבויות בנקאית

25. מזמיני העבודות השונים, בעיקרם יזמי נדל"ן שונים, התנגדו לבקשת החברה.

26. **חברת חג' מגדלי הארבעה בע"מ** (להלן: "**חג' הארבעה**") וקבוצת הרוכשים הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה בפרויקט הארבעה (להלן: "**קבוצת הרוכשים**") התנגדו לבקשת החברה.

המדובר בנושים בעלי זכויות במגרש ברחוב הארבעה 28 תל-אביב, אשר התקשרו עם החברה בהסכם בנייה על מנת שזו תשמש כקבלן ראשי להקמת מגדלי משרדים על המגרש. להבטחת קיום התחייבויותיה על-פי הסכמי הבנייה העמידה החברה לחג' הארבעה ולקבוצת הרוכשים ערבויות בנקאיות עצמאיות ואוטונומיות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

1 לטענת חג'י הארבעה וקבוצת הרוכשים, יש בפייה טענות כבדות-משקל בנוגע לסכומים
2 נכבדים ביותר המגיעים להם מהחברה מכוח הסכם הבנייה ו/או מכוח הדין, וזאת, בין היתר,
3 בשל איחורים בלוח הזמנים ובמסירה, תיקוני בדק ואחריות שלא בוצעו, הוצאות שהוצאו על
4 ידם בגין תשלום לקבלני משנה ובנוסף טענות בנוגע להתחייבות החברה להשלים עבודות בבניין
5 (איטום מרפסות, מרתפים, תיקון ליקויים ועוד), והכל שעה שטרם הוצאה לפרויקט תעודת
6 גמר.

7
8 על רקע טענות אלה פנו הצדדים להליך בוררות, וביום 7.10.2019 ניתן פסק בוררות המחייב את
9 החברה לשלם לחג'י הארבעה כ-2 מיליון ₪ באופן מיידי והקובע כי חג'י הארבעה רשאית
10 לחלט את הסכום מתוך הערבות הבנקאית. עוד נקבע בפסק הבוררות כי ערבות הבדק תעמוד
11 על סך של 3 מיליון ₪, וזאת עד ליום 30.6.2022, וכן ייוותרו על כן ערבויות אוטונומיות נוספות
12 שתשמשנה להבטחת השלמת התחייבויות החברה.

13
14 קבוצת הרוכשים טענה כי בנוסף לכך יש בפיה טענות לנזקים ולפיצויים וכן טענות לשיפוי בשל
15 חשיפתה לתביעה מטעם מנורה איזו ופיתוח בע"מ, קבלן משנה של החברה (להלן: "מנורה
16 איזו"), בסכום של כ-3.5 מיליון ₪.

17
18 כאמור, נושים אלה מחזיקים בערבויות בנקאיות עצמאיות ואוטונומיות שנמסרו להם על-ידי
19 החברה על מנת להבטיח שיפוי בגין כל נזקיהם ועמידה בכל התחייבויות החברה כלפיהם,
20 כאשר על פי הנטען הם זכאים לחלט את הערבויות.

21
22 בהקשר לחילוט הערבויות נטען על-ידם כי מדובר בערבויות בנקאיות עצמאיות ואוטונומיות
23 ועל כן אין מקום להידרש לעסקת היסוד כתנאי למימושן או לחילוטן. עוד הודגש כי הערבויות
24 הבנקאיות כלל אינן נכס של החברה.

25
26 27. **ברגוראין**, אף היא נושה המחזיקה בערבות בנקאית, התנגדה לבקשת החברה. לטענתה, היא
27 הנושה המהותית ביותר של החברה, היקף החוב כלפיה עולה על 300 מיליוני ₪ והחברה
28 העמידה לטובתה ערבות בנקאית אוטונומית העומדת על סך כ-31 מיליון ₪ להבטחת
29 התחייבויותיה.

30
31 ברגוראין יזמה והקימה על מקרקעין שבבעלותה (ברחוב אלנבי פינת שדרות רוטשילד בתל-
32 אביב) מגדל מגורים בן 133 דירות, שטחי מסחר וקומות מרתף. ברגוראין חתמה עם החברה על



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

הסכם לבניית הפרויקט במלואו ובשלמותו על-ידי החברה, כאשר החברה נושאת באחריות מלאה ומוחלטת לביצוע עבודות, לטיב הבנייה והחומרים וכיו"ב. למרות זאת, נטען בתגובה, החברה לא עמדה בהתחייבויותיה לבנייה בהתאם להסכם, הפרה אותו הפרות בוטות ויסודיות, ובנתה את הפרויקט בקצב איטי תוך חריגה משמעותית מלוחות הזמנים. כתוצאה מכך ומאירועים נוספים שפורטו באריכות בתגובה, נאלצה ברגרואין להשלים את הפרויקט בכוחות עצמה ולטפל בעצמה בביצוע תיקונים בשל כשלים בבנייה, וכן בקבלת טפסי אכלוס (טופס 4) לחלקים נרחבים בפרויקט. לטענת ברגרואין, היא שילמה מכיסה שלה כ-13.8 מיליון ₪ ישירות לקבלנים, ספקים ויועצים, וסך נוסף של כ-5.4 מיליון ₪ ישירות לקבלני המשנה של החברה ועוד סך של כ-3.2 מיליון ₪ לצורך הוצאת מכתב אשראי שאמור היה להיות מושלם על-ידי החברה.

עוד נטען על-ידי ברגרואין כי מבדיקה שערכה בנוגע לתמורה החוזית המגיעה לחברה התברר כי שולמו לחברה ביתר מיליוני ₪, שכן התמורה החוזית עמדה על סך של כ-261 מיליון ₪ ובפועל שולם לחברה סך של כ-297 מיליון ₪, היינו מדובר בפער העומד על סך של כ-36 מיליון ₪.

בנוסף נטען כי בגין האיחורים במסירת הדירות, עומד הפיצוי המוסכם על סך של כ-170 מיליון ₪, ואילו בגין האיחורים במסירת השטח המסחרי והחניון עומד הפיצוי המוסכם על סך של כ-88 מיליון ₪. עוד נטען כי קיימים חובות נוספים בגין נזקים הקשורים בעמלות, ביטול עסקאות, תקורה וכיו"ב.

כאמור, ברגרואין התנגדה לבקשת החברה ולהסדר המוצע, בהיותו מבוסס על הנחות והערכות רבות ביחס להתרחשויות עתידיות, התלויות בצדדים שלישיים ובאירועים חיצוניים שלחברה אין כל שליטה לגביהם או יכולת להשפיע על התממשותם, וכן בשל כך שאין בו תכנית התייעלות כלשהי לחברה. כך, ההסדר אינו מציע תכנית פירעון סדורה לנושי החברה, אין בו למעשה תרומת בעלים אמיתית וכלל לא ברור מה הערך של הסדר כאמור לנושי החברה. החברה הפסיקה למעשה כל פעילות בנייה והלכה למעשה גם חדלה מפעילות עסקית של ממש ואין כל בסיס או היגיון עסקי להמשך קיומה העסקי, אף לא במסגרת תכנית הבראה. ברגרואין סברה אפוא כי יש מקום להורות על פירוקה של החברה.

28. **קבוצת הרוכשים בעלי הזכויות בפרויקט בר כוכבא 4 בבני ברק** התנגדה אף היא לבקשת החברה. קבוצה זו, שבינה לבין החברה נחתם הסכם בנייה להקמתו של פרויקט הכולל בניין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

משרדים, מחזיקה בערבות בנקאית אוטונומית בלתי-מותנית שהוצאה על-ידי חברת מנורה מבטחים בע"מ להבטחת התחייבויותיה של החברה בהסכם הבנייה שנחתם בין הצדדים. סכום הערבות המקורי עמד על סך של כ-8 מיליון ₪ ולימים הוקטן והועמד על סך של 1 מיליון ₪. בספטמבר 2015 הגישה הקבוצה תביעה כספית בסך של 100 מיליון ₪ נגד החברה (ת"א 5232-04-15) בגין הפרות של ההסכם, עיכובים בבניית השלד, שימוש בחומרים לקויים, הפסקות בנייה וכיו"ב, ותביעה זו עדיין תלויה ועומדת בבית-המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו. עוד צוין כי החברה הגישה מטעמה תביעה על סך כ-65 מיליון ₪ נגד הקבוצה והצדדים פנו להליך גישור שהתנהל כשלוש שנים עד לסיומו ללא הצלחה בחודש אוגוסט 2019.

כעת מצויה התביעה האזרחית בשלב של הגשת תצהירי עדות ראשית והקבוצה ציינה כי בשל הליך הגישור לא פנתה בצעד חד-צדדי של חילוט הערבות.

29. **חברת היכל התרבות בע"מ** (להלן: "**היכל התרבות**"), אף היא נושה של החברה המחזיקה בערבות בנקאית על סך 170,000 ₪ שהועמדה על-ידי החברה להבטחת מילוי התחייבויותיה של רום גבס בנוגע לעבודות בינוי שונות שנעשו במבנה היכל התרבות. לטענת היכל התרבות, בין הצדדים נחתמו הסכמים אשר הסדירו תיקון ליקויים משמעותיים שהתגלו בביצוע עבודות במבנה היכל התרבות וכי עבודות אלה טרם הסתיימו ולפיכך טרם התמלאו התנאים להקטנת הערבות. מכאן ניתן ללמוד כי היכל התרבות התנתה את הסכמתה להסדר בהשלמת העבודות.

30. **נווה צדק על הים קורפ (חברה זרה) וחברת צמח המרמן בע"מ (שותפות נווה צדק)** - נושה של החברה המחזיקה בערבויות בנקאיות על סך של כ-16.9 מיליון ₪ להבטחת השלמת ביצוע התחייבויות החברה, לרבות עבודות בדק. נושה זו ציינה בהודעתה כי החברה לא השלימה את התחייבויותיה ולא הביעה עמדתה בכתב לבקשת החברה.

31. **שרביב בע"מ** (להלן: "**שרביב**") מחזיקה בערבות אוטונומית של חברת מנורה מבטחים בע"מ על סך של 3 מיליון ₪ בגין עבודות שביצעה החברה כקבלן של שרביב בפרויקט "הוד השרון-שרביב". שרביב התנגדה לבקשת החברה ככל שזו מתייחסת להקפאת ערבויות בנקאיות. שרביב ציינה כי היא אינה דורשת לחלט מיד את הערבות או חלק ממנה, ושומרת לעצמה את זכות החילוט למועד בו יתברר כי החברה אינה מקיימת את התחייבויותיה במועדן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

- 1 שרביב טענה בין היתר כי כוונת החברה להביא ל"סגירה שקטה" משמועתה חיסולה של החברה
2 וכי יש לראות בכך הודאה מפורשת של החברה כי אין לה כל כוונה לשקם את עסקיה ולקיימה
3 כעסק חי.
4
- 5 32. חברת מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"מ (להלן: "מטרופוליס") התנגדה לבקשת
6 החברה ככל שהיא נוגעת לעיכוב חילוט הערבות שהונפקה על-ידי בנק הפועלים בקשר לפרויקט
7 תמ"א 38/2 בגבעתיים. סכום הקרן של הערבות עומד על סך של כ-2.1 מיליון ₪, כאשר מדובר
8 בערבות בנקאית אוטונומית עצמאית.
9
- 10 לטענת מטרופוליס היא הזמינה ביצוע עבודות שונות בפרויקט הנ"ל מחברת נופים פרויקטים
11 בע"מ אשר שימשה שותפה של החברה באותו פרויקט (וכעת מצויה בסכסוך עימה), ונופים
12 הפרה את התחייבויותיה כלפיה בקשר עם הפרויקט. לטענתה, קיים חוב שאינו שנוי במחלוקת
13 שגובהו לא צוין בבקשת החברה, ומכל מקום, לטענת מטרופוליס על נופים לשלם לה סכומים
14 של מיליוני ₪.
15
- 16 לטענת מטרופוליס אין לעכב או למנוע את חילוט הערבות הבנקאית האוטונומית וזאת בשל
17 היותה ערבות עצמאית ויש לאפשר לה לחלט את הכספים המגיעים לה מהחברה, ללא קשר עם
18 הקפאת ההליכים המבוקשת.
19
- 20 **נושים רגילים ונושים מותנים**
21
- 22 33. שינדלר נחושטן מעליות בע"מ (להלן: "שינדלר"), אף היא נושה מהותית בחברה בסכום של
23 כ-7.5 מיליון ₪, התנגדה לבקשת החברה. מקור החוב לנושה זו נעוץ בעבודות שבוצעו על ידה
24 עבור החברה, ובגין אספקה והתקנה של כלל המעליות בפרויקט הארבעה. לטענת שינדלר,
25 החברה הציגה בבקשתה את חובה כלפי שינדלר כעומד על סך של כ-1.2 מיליון ₪ בלבד, שעה
26 שכאמור החוב עומד לטענת שינדלר על סך של כ-7.5 מיליון ₪. בכך יש משום סימן מדאיג לגבי
27 תקינות ונכונות התמונה שהוצגה על-ידי החברה בבקשתה ביחס למצבת חובותיה ובכלל.
28
- 29 שינדלר התנגדה לבקשת החברה שעה שההסדר המוצע במסגרתה אינו מציג הצעה קונקרטית
30 וברורה כלשהי לפתרון המצב ואף אינו מציג, כאמור, תמונת מצב שקופה וברורה של מצב
31 החברה והפרויקטים שלה ועל האופן בו יש בכוונת החברה להביא לפירעון החובות לנושיה.
32 שינדלר אף התנגדה למינויו של עו"ד ברטוב כנאמן לחברה בשל ניגוד עניינים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

34. **חברת אדלטק אחזקות (2006) בע"מ** (להלן: "**אדלטק**") התנגדה לבקשת החברה ככל שזו כוללת עיכוב הליכים אשר יהיה בו כדי לעכב בירורה של תובענה המנוהלת על ידה נגד החברה.

לטענת אדלטק, היא נושה מהותית של החברה שמחזיקה גם בהתחייבות של בעלת השליטה לתשלום חלק נכבד מחובה. אדלטק הגישה תביעה כספית נגד החברה על סך כ-15 מיליון ₪ בגין הפרה של הסכם בנייה (ת"א 46859-07-16), הליך ההוכחות בתיק הסתיים והצדדים ממתינים לפסק-דין. משכך, סבורה אדלטק כי אין מקום לעכב את ההליכים בתובענה ויש להחריג את ההליך בהתאם לסעיף 29(5) לחוק. עוד נטען בתגובה כי במסגרת הליך להטלת עיקול זמני שיזמה במסגרת התיק האזרחי הנ"ל, התחייבה בעלת השליטה כלפי אדלטק במישרין כי תהא אחראית לביצוע תשלום לידיה עד לסכום של 3.1 מיליון דולר (\$), וכי התחייבות זו קיבלה תוקף של החלטה.

עוד צוין בתגובה כי תצהיר שנמסר על-ידי מר לוזון במסגרת ההליכים בין החברה לבין אדלטק אינו מתיישב עם טענותיה של החברה בבקשתה בכל הנוגע לנסיבות קריסתה של החברה (ראו סעיפים 34 עד 43 לבקשת החברה), תוך שמתעורר חשש כבד כי בקשת החברה הוגשה ממניעים זרים שאין בינם ובין טובתה של החברה ולא כלום.

35. **קבוצת דיירים**, אשר הגישו תביעות נגד החברה בגין פרויקט מגדלי תל-אביב (**קבוצת שולמית שפילמן ועוד 62 אחרים** (התובעים בת"א 32905-01-17) **וקבוצת אורי פיינטוך ועוד 17 אחרים** (התובעים בת"א 27502-05-17)), התנגדו אף הן לבקשת החברה ולהסדר המוצע בנוסחו הנוכחי, אלא אם כן תקבל בעלת השליטה את התנאים השונים שפורטו בתגובה ויובאו להלן.

דיירים אלה הגישו תביעות לפיצוי מוסכם בגין איחורים בבניית דירותיהם במגדלי תל-אביב, בסך של כ-12 מיליון ₪, אשר בגין אף הוטלו עיקולים על כספים של החברה. תביעות אלה מצויות בשלב הסיכומים ומתנהלות בבית-המשפט המחוזי תל-אביב-יפו.

לטענת נושים אלה יש לדחות את בקשת החברה, המהווה - לטענתם - סופו של מהלך ציני ומתוחכם של בעלת השליטה והעומד בראשה, מר לוזון, אשר ביצעו שורה של מעשים שעיקרם ריכוז כל הנכסים בעלי השווי ומניבי ההכנסות בקבוצת לוזון, מחד, והותרתה של החברה עם כל הנכסים הבעייתיים והתביעות, מאידך. היינו, נטען כי בעלת השליטה ומי מטעמה פעלו לריקון החברה מכל נכסיה הטובים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

עוד נטען, כי גולת הכותרת של מעשי הברחת הנכסים וריקון החברה מנכסיה אירעה לפני פחות משנה, שעה שקבוצת לוזון ומר לוזון הבריחו מהחברה סך של כ-70 מיליון ₪ שהתקבלו כתוצאה מתביעה שניהלה החברה נגד מזמין עבודות בפרויקט דוראד (להלן: "GTS") במסגרת הליך בוררות באנגליה.

לטענת נושים אלה, על אף שמרבית הסכום שייך לחברה, ועל אף האזהרות שמותב זה (בשבתו בדין בת"א 21685-04-14, תא"ק 13-08-1465, בהחלטה מיום 3.10.2018) השמיע בעניין זה, הרי שמלוא הכספים הועברו הנ"ל לחברת האם באופן שהותיר את קופתה של החברה ריקה.

בין היתר נטען בתגובה כי קבוצת לוזון דיווחה בעצמה קודם לכן לציבור במסגרת הדוח השנתי של הקבוצה, כי החברה היא זו שצפויה לקבל עשרות מיליוני דולרים במסגרת ההליכים כנגד GTS.

למרות האמור לעיל, נושים אלה הודיעו כי הם מוכנים לכך שיינתן צו לפתיחת הליך נגד החברה, ובלבד שמימון כל פעילות החברה תוטל באופן בלעדי על בעלת השליטה, תוך הותרת צווי איסור דיספוזיציה וצווים למניעת חילוט ערבויות. בנוסף לכך התנגדו הנושים באופן נחרץ לעיכוב ההליכים המשפטיים שהחברה מנהלת וכן לביטול העיקולים שהוטלו על כספים המגיעים לחברה, למצער בשלב מוקדם זה. כמו כן התנגדו הנושים הנ"ל למינויו של עו"ד ברטוב בשל ניגוד עניינים, וזאת נוכח המעורבות והליווי השוטף שהעניק משרדו של עו"ד ברטוב מזה שנים לקבוצה, לחברה ולנושאי המשרה השונים. לטענת הנושים הנ"ל, החברות ונושאי המשרה ביצעו מעשים פסולים, אשר עו"ד ברטוב אישר אותם והגן עליהם בשם החברה ואשר אותם יש לבחון ולחקור.

36. **מנורה איזו** שימשה כאמור כקבלן משנה של החברה לביצוע מערכות בפרויקט הארבעה ונשייתה עומדת על סך של למעלה מ-3.6 מיליון ₪. מנורה איזו ביקשה להצטרף להליך, אך לא מסרה עמדתה בכתב.

37. **מיכאל בר לבב ו-33 אח'**, קבוצת רוכשי דירות במגדל C בפרויקט מגדלי תל-אביב, הגישה תביעה כספית נגד החברה על סך של כ-7 מיליון ₪. הקבוצה התנגדה לבקשת החברה ככל שזו כוללת עיכוב הליכים אשר יהיה בו כדי לעכב בירורה של התובענה וככל שהיא נוגעת לסעד הזמני שהתבקש בבקשה ועניינו ביטול העיקול שהוטל לטובתם במסגרת התובענה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

38. נושים נוספים שביקשו להצטרף לבקשת החברה ולא מסרו עמדתם לגביה הינם גינדי ושותפי קבוצת הרכישה ב.ס.ר. ביבנה הירוקה. כן הופיעו לדיון נושים נוספים שלא הגישו עמדתם ובהם: וי. גולד פתרונות הנדסיים לבניה בע"מ, נציגות מטעם 81 דיירים ממגדלי ת"א, נציגות מטעם דיירים פרויקט רמז ת"א.

הדיון בבקשות

39. ביום 23.10.2019 התקיים בפניי דיון מאוחד בבקשת הפירוק ובבקשת החברה, וזאת במעמד החברה, בעלת השליטה, מר לוזון, הבנקים, המזמינים ויתר הנושים, וכן בנוכחות בא-כוח הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי (להלן: "הממונה").

40. בפתח הדיון נשמעו דברי בית-המשפט באריכות שלא לפרוטוקול, ובין היתר הועלו תהיות בנוגע להסדר ולתרומת בעלת השליטה, שבית-המשפט לא ראה בה בשלב זה תרומה של ממש, וכן ביחס לכך שלכאורה מדובר בהסדר גרעוני המבוסס בין היתר על ביטול עיקולים.

עמדת החברה ובעלת השליטה

41. בפתח דבריו טען עו"ד ברטוב, אשר ייצג בפניי למעשה הן את בעלת השליטה והן את החברה, כי ההסדר המוצע הנוכחי הינו סיומו של תהליך ממושך בו בעלות השליטה בהווה ובעבר הזרימו כספים רבים לחברה במטרה להבריאה, ודאגו להשלמת כל הפרויקטים שהחברה ביצעה. בנסיבות אלה טען עו"ד ברטוב כי יש לקרוא את ההסדר המוצע בהקשר רחב זה ולא רק כשלעצמו, וזאת על מנת לעודד בעלי שליטה אחרים לנהוג כך בעתיד ולא למשוך ידיהם מחברות בקשיים מיד עם היקלען לקשיים אלה.

42. בהמשך התבקש עו"ד ברטוב להתייחס לשאלות ולאי-בהירויות רבות שעלו מבקשת החברה. במסגרת זו התבררו ונטענו מפיו דברים בעלי משקל, שלא נזכרו קודם לכן בבקשת החברה:

א. חרף טענות בעלת השליטה בדבר הזרמת כספים "חד כיוונית" מקבוצת לוזון לחברה, הודה עו"ד ברטוב כי קבוצת לוזון ביצעה לאחרונה קיזוז לטובתה בסך של 7 מיליון ₪ מתקבולים שהגיעו לחברה, אך ציין כי "בסיכום הכולל אין מצב שלוזון קבוצה חייבת כסף לדורי בניה,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

הפוך הוא המצב ובסכומים אדירים" (עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 23.10.2019, שורות 20-23).

ב. אף שהחברה לא פירטה בבקשתה את ההיקף הצפוי של עלויות ביצוע עבודות הבדק, הרי שהיא מעריכה כי היקף עבודות הבדק שנותרו באחריותה עומד על כ-10 מיליון ₪ (עמ' 5, שורות 1-2). עוד העריכה החברה כי במסגרת עבודות האיטום הדרושות בפרויקט הארבעה קיימת אפשרות טובה כי החברה תזכה להחזר משמעותי מחברת הביטוח בגין ביצוע עבודות אלו (עמ' 6, שורות 7-8).

ג. גובה הערבויות הצולבות (אשר לא פורט בבקשת החברה) עומד על סך של כ-25 מיליון ₪ מתוך כלל ערבויות החברה בסך של כ-100 מיליון ₪ (עמ' 6, שורות 27-28).

ד. כאמור, מקורות ההסדר המוצע כוללים את זכותה של החברה לקבל כספים מצדדים שלישיים בהיקף של כ-65 מיליון ₪ בגין עבודות שבוצעו וטרם שולמו (בבקשת החברה צוין סכום של כ-64 מיליון ₪). ברם, הובהר כי לצדדים שלישיים המחזיקים בכספים אלו יש טענות בנוגע לקיומו של החוב באופן המעמיד בסימן שאלה את האפשרות לגבותם, אם כי החברה מעריכה כי יש לה סיכויי גבייה טובים (עמ' 7, שורות 3-4).

ה. לשאלת בית-המשפט ציין עו"ד ברטוב כי לחברה שני נכסים עיקריים אשר לא הוזכרו בבקשת החברה שלגביהם אף קיבלה החברה פניות ממתעניינים שונים: סיווגים קבלניים בלתי-מוגבלים וכן הפסדים צבורים בהיקף של 800 מיליון ₪ (עמ' 8, שורות 16-22).

43. עו"ד ברטוב הבהיר כי ככל שלא תתקבל הצעת בעלת השליטה במלואה ולא יועמדו לטובת ההפעלה הכספים המעוקלים לטובת דיירי מגדלי תל-אביב בסך של כ-16 מיליון ₪, הרי שבעלת השליטה תמשוך את בקשתה, לא תעמיד סכומים כלשהם לטובת החברה ולא בהכרח תהיה מוכנה לטפל באמצעות רום גבס בתיקוני בדק דחופים כגון ליקויי איטום הדורשים טיפול דחוף (עמ' 10, שורות 19-20). עו"ד ברטוב טען בהקשר זה כי דינם של העיקולים להתבטל אם החברה תיכנס להליך פירוק, כך שהכספים המעוקלים ממילא ישרתו במצב זה את כלל הנושים (עמ' 7, שורות 7-13).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

44. עוד יצוין כי בעלת השליטה לא הביעה כל הסכמה בדיון לאלו מן התנאים שדרשו הבנקים
השונים (כמו גם לתנאים שהציגו הנושים השונים), כך שעל רקע זה יש לראות גם בבנקים כמי
שאינם מסכימים להסדר המוצע.

עמדת הממונה

45. בא-כוח הממונה, עו"ד הירשנזון, סבר כי בקשת החברה אינה כוללת תכנית שיקום אמיתית
של החברה או תכנית שיקום בכלל, וכי מדובר בהסדר "הדממה" של החברה, אשר מודה בפה
מלא כי זוהי תוכניתה. בנסיבות אלה, בהן אין צפי לשיקומה של החברה, סבר בא-כוח הממונה
כי קיים קושי משפטי ליתן צו לפתיחת הליכים למטרת הפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי
בהתאם לסעיף 23 לחוק. עוד צוין על-ידי בא-כוח הממונה כי הרושם העולה מקריאת בקשת
החברה הינו כי הנהלים העיקריים מההסדר המוצע הם בעלת השליטה והבנקים וכי לעת הזו
לפחות, לא ברור איזו תשואה תצמח לנושים האחרים, אם בכלל, וזאת בהתחשב בהיקף
החובות העצום של החברה ובמצבה הכלכלי.

עם זאת, בא-כוח הממונה עמד על כך שלחברה ערבויות העומדות למימוש בהיקפים גדולים
ובנסיבות אלה יש לאפשר בירור טענותיה של החברה מול מחזיקי הערבויות.

בא-כוח הממונה הטעים בהקשר זה כי סוגיית מתן צווים לעיכוב חילוט ערבויות בנקאיות ומתן
אפשרות לבעל-התפקיד להגיש בקשות מתאימות בהקשר זה, אינה מופיעה בחוק ואף לא בחוק
שקדם לו, וכי עד כה ניתנו צווים כאלה על-ידי בתי-המשפט במסגרת הקפאת הליכים.

46. בנסיבות אלה הציע בא-כוח הממונה שתי אלטרנטיבות משפטיות לטיפול במצב שנוצר :

א. ביצוע הבירור בעניין הערבויות על-ידי נאמן בדרך של פירוק-מפעיל כאמור בסעיף 97 לחוק.
במקרה כזה יש להותיר על כנם את הסעדים הזמניים למשך 30 יום לפחות על מנת לאפשר
לבעל התפקיד שימונה לכלכל צעדיו.

ב. על אף שבא-כוח הממונה סבר, כאמור, כי בנסיבות העניין הכף נוטה למתן צו לפתיחת
הליכים לשם פירוקה של החברה, הרי שהוא הציע בסופו של יום לבית-המשפט לשקול גם
את האופציה של מתן צו לפתיחת הליכים, תוך מינוי נאמן לחברה והפעלה זמנית של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

1 החברה לפי סעיף 24 לחוק. זאת, על מנת שהנאמן יציג בפני בית-המשפט המלצות מגובשות
2 יותר בכל הנוגע לערבויות הבנקאיות.

3
4 עם זאת, בא-כוח הממונה הדגיש כי השימוש בסעיף 24 לחוק לצורך הפעלה זמנית אינו חף
5 מקשיים וכי נדרש לכך מימון על מנת למנוע הפעלה גרעונית של החברה. בתוך כך, הוצע על
6 ידי בא-כוח הממונה לשקול "שחרור" חלק קטן יחסית מסכום העיקולים שהוטלו על
7 החברה, בסך של כחצי מיליון ₪, וזאת לצורך הפעלת החברה לתקופה קצרה. במקביל הציע
8 בא-כוח הממונה כי בעלת השליטה תזרים לקופת החברה סכום דומה אשר יאפשר תשלום
9 שכר לעובדים למשך 3 חודשים.

10
11 47. כבר עתה ייאמר כי למרות דברים אלה של בא-כוח הממונה, סירבה בעלת השליטה להעביר
12 סכום כלשהו מעבר לסכומים שהעבירה עד כה לטענתה לחברה.

13
14 48. אשר לזהות הנאמנים הזמניים, הרי שבא-כוח הממונה התנגד למינויו של עו"ד ברטוב עקב
15 ניגוד עניינים, והציע שישה שמות אחרים, שלושה מהם עורכי-דין ושלושה רואי-חשבון. כן הציע
16 בא-כוח הממונה כי לתפקיד ימונו שניים, האחד עורך-דין והשני רואה-חשבון.

טענות מטעם נושים נוספים

17
18
19
20 49. עוד נשמעו בדיון טענות באי-כוח מחזיקי ערבויות בנקאיות שונים ומנגד באי-כוח מנפיקי
21 הערבויות (לרבות כאלה שלא הגישו תגובות בכתב עובר לדיון).

22
23 בתמצית יצוין כי צדדים אלו השמיעו טענות סותרות בנוגע לאפשרות חילוט הערבויות
24 הבנקאיות המוחזקות בידי הגורמים השונים ונחלקו בשאלה אם מתקיימים החריגים המנויים
25 בפסיקה לפיהם ניתן לעכב את החילוט, וזאת חרף העובדה שבמהותה נהנית הערבות הבנקאית
26 האוטונומית מעקרון העצמאות. כך, למשל, טענה באת-כוח בנק דיסקונט כי הערבות
27 שברגרואין מבקשת לחלט הוסבה לבנק אחר ועל כן איננה מצויה עוד בידה של ברגרואין. כמו
28 כן נטען על-ידי באת-כוח הבנק כי כלל אין מדובר בערבות בנקאית אוטונומית, שכן לפי נוסחה
29 היא מחייבת את הצהרת הצדדים כי לא עמדו בהתחייבויותיהם (עמ' 13, שורות 6-11). מנגד,
30 טען בא-כוח ברגרואין כי בנק דיסקונט מנוע מלהעלות טענות מסוג זה שעה שהאריך את תוקף
31 הערבות מבלי לשנות את תנאי העסקה המקוריים (עמ' 13, שורות 18-20). כך גם טענה באת-
32 כוח כלל חברה לביטוח בע"מ כי חלק מן הערבויות מוחזקות בידי המחזיקים ללא הצדקה והיו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

צריכות להיות מוחזרות כבר למנפיקיהן וכי הדבר מצריך בדיקה מעמיקה תוך כדי עיכוב מימוש
הערבויות.

ככלל, במהלך הדיון הייתה בדרך כלל הסכמה בין מחזיקי הערבויות למנפיקיהן כי הנושאים
השונים צריכים להיבחן לגופם על-ידי הנאמנים להסדר וכי במרבית המקרים אין מדובר
בחילוט מיידי של ערבויות.

50. בנוסף, נשמעו טענות חג'י הארבעה בנוגע לצורך הדחוף בחילוט הערבות שבידיה לצורך השלמת
תיקוני הבדק הדחופים בטרם תחל עונת הגשמים, דבר אשר עלול להוביל להצפת המשרדים
ולנזק רב בפרויקט הארבעה (עמ' 13-14).

51. כן נשמעו טענות דיירים אשר לטובתם הוטלו עיקולים על כספי החברה, אשר התנגדו לבקשת
החברה, וכן טענות של ספקים וקבלני משנה.

דיון והכרעה

52. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ולאחר ששמעתי באריכות את הבהרות עו"ד ברטוב וכן את
דברי הנושים והממונה, אני סבורה כי במצב הדברים כיום אין ספק כי פני החברה הינם לפירוק
וכי יש לדחות את הסדר הנושים המוצע מטעמה. זאת, הואיל והסדר זה לוקה באי-בהירות
רבה, אינו כולל תרומת בעלים משמעותית ו"אמיתית", מציע הפעלה גרעונית של החברה על
חשבון נושיה, ולמעשה לאו הסדר הוא.

53. אף-על-פי-כן אני סבורה כי בנסיבותיו המיוחדות של מקרה זה - ולאור מטרת-העל של השאת
שיעור שיפרע לנושים (סעיף 1 לחוק) - יש מקום להאריך ב-30 ימים נוספים את תוקפם של
הסעדים הזמניים שנקבעו על ידי בהחלטתי מיום 10.10.2019, תוך מינוי נאמנים זמניים
לחברה, והכול כפי שיפורט להלן.

54. בפתח הדברים יש לציין כי זהו אחד התיקים הראשונים המתנהלים בהתאם לחוק חדלות-
הפירעון החדש, ודאי שבין המשמעותיים שבתיקים אלה. כך, שהצדדים - המיוצגים בפניי על-
ידי עידית עורכי-הדין בתחום חדלות-הפירעון - ואף הממונה ובית-המשפט צועדים את צעדיהם
הראשונים בין סעיפיו של חוק זה, ומוטלת על כולם החובה לעצב את המדיניות הנכונה על פיו
בזהירות ובשום שכל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

55. אדון אפוא בדברים על-פי סדרם.

דחיית ההסדר המוצע

56. סעיף 23(א)(1) לחוק קובע כי צו לפתיחת הליכים שמטרתו הפעלת התאגיד לשם שיקומו הכלכלי יינתן אם בית-המשפט שוכנע כי מתקיימים כל אלה:

- (א) יש סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד;
- (ב) אין חשש סביר שהפעלת התאגיד תפגע בנושים;
- (ג) יש אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת התאגיד;

57. כאמור, החברה פירטה את המקורות הבאים להסדר בסעיף 6 להסדר הנושים המוצע על ידה (נספח 1 לבקשת החברה):

6. מקורות ההסדר

- כלל חובות העבר לנושים ייפרעו אך ורק ממקורות ההסדר שיפורטו להלן:
- 6.1 תמורות שתתקבלנה בחברה לאחר מועד מתן צו פתיחת ההליכים, בגין פרויקטים שהושלמו לפני מתן הצו, אשר הוטלו עליהן עיקולים במסגרת הליכים משפטיים נגד החברה בסך כולל מוערך של כ-16.2 מיליון ₪.
 - 6.2 חובות מזמינים וצדדים שלישיים כלפי החברה בגין עבודות שבוצעו ולא שולמו אשר בספרי החברה מוערכים בסך כולל של כ-64 מיליון ₪.
 - יצוין כי הסכום אינו כולל תביעות ביטוח בגין נזקים בפרויקטים המצויות בשלבים שונים של טיפול משפטי בסך כולל של כ-35 מיליון ₪ והתקבולים הצפויים בגין אינם ניתנים להערכה.
 - 6.3 תמורות נוספות שתתקבלנה בחברה לאחר מתן צו פתיחת ההליכים אשר אינן מפורטות בסכומים לעיל.
 - 6.4 התחייבות קבוצת לוזון או רום גבס לנטילת אחריות על פירעון ההלוואה שניתנה על ידי הבנק בינלאומי בסך כולל של כ-4.5 מיליון ₪ ומתן שירותי בדק בפרויקטים השונים, בכפוף לחתימת הסכמים פרטניים עם מזמיני העבודות, עבודות המוערכות על ידי החברה במיליוני ₪.

58. עיון בהצעת מקורות זו מעלה כי היא לוקה באי-בהירות רבה.

כך, למשל, סעיף 6.2 לעיל – שהוא הסעיף המשמעותי ביותר מבין מקורות ההסדר – נוסח באופן לקוני ועמום ורק חלקו הובהר במהלך הדיון בפניי (אם כי בנספח ב' של נספח 9 לבקשת החברה הובאה טבלה המפרטת חובות אלה, שמהם אף נוכה סך של כ-11 מיליון ₪ כהפרשה בלתי-



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

ספציפית לחובות מסופקים). כך, לדוגמא, באשר לחלקו הראשון של הסעיף העוסק בחובות המזמינים וצדדים שלישיים כלפי החברה, המוערכים על ידה בסך של כ-64 מיליון ₪, לא הוסבר ולא צוין כלל בבקשת החברה אם חובות אלה מצויים במחלוקת בשל טענות צדדים שלישיים, אם לצדדים אלה טענות קיזוז וכיו"ב. אף במהלך הדיון עניין זה לא הובהר עד תום, אם כי צוין כי אכן קיימות טענות של המזמינים נגד חובות אלה. בהתאם לכך, וככל שחובות אלו אכן שרירים וקיימים, לא הובהר מהם סיכויי הגבייה של החובות אלה ועו"ד ברטוב רק השיב בעניין זה בדיון כי מדובר בגורמים בעלי יכולת כלכלית כך שסיכויי הגבייה גבוהים.

כך גם יש לתהות על החרגת תביעות הביטוח בסך של כ-35 מיליון ₪ מן ההסדר, כפי שצוין בחלק השני של סעיף 6.2 לעיל. אף בהקשר זה היה מקום לפרט תביעות אלה ואת ההסתברות לקבלת כספים מכוחן. אכן, ניתן לכאורה לטעון לזכות החברה כי החריגה תביעות אלה מטעמי שמרנות, אך עובדה זו אינה מספקת ועל החברה היה להתייחס בכל זאת לסיכויי הגבייה מכוחן של תביעות אלה. יתרה מכך, עיון בנספח ו' לנספח 9 לבקשת החברה (טבלת החובות המובטחים של החברה) העלה, בין היתר, כי החברה יצרה שעבוד לטובת בעלת השליטה על כלל התקבולים שעתידים להתקבל בחברה מתביעות ביטוח נגד חברת הביטוח איילון (שעבוד מס' 53) (ראו גם סעיף 78.5.1(3) לבקשת החברה), ועובדה זו מעוררת כמובן שאלות.

59. אשר לתרומת הבעלים המוצעת בהסדר המוצע, הדברים יובאו כלשונם:

7. תרומת בעלים -

7.1. מתן שירותי בדק בפרויקטים והשלמת עבודות בפרויקט מגדלי הארבעה -

7.1.1. לטובת גיבושו של הסדר הנושים והבטחת השלמתו, כמו גם על מנת למזער את הפגיעה ברוכשי הדירות, במזמיני הפרויקטים וביתר הנושים של החברה, תעניק קבוצת לוזון, בין בעצמה ובין באמצעות רום גבס כתרומת בעלים, שירותי בדק בפרויקטים לגביהם הונפקו להבטחת התחייבויות החברה ערבויות ביצוע וערבויות בדק, חלף החברה.

...

7.1.2. יודגש, מתן שירותי הבדק בפרויקטים הנכללים... הינו תיקון ליקויים בפועל על פי ובהתאם לתקופות האחריות המוגדרות בתוספת לחוק המכר וכפוף לכריתת הסכמים משולשים פרטניים בין הנאמנים, המזמינים וקבוצת לוזון בשמה או בשם רום גבס.

7.1.3. למען הסר ספק יובהר כי אין בתרומת הבעלים משום נטילת התחייבויות החברה כלפי מזמיני הפרויקטים על פי הסכמי הביצוע ותיקון הליקויים יתבצע אך ורק בהתאם ועל פי התוספת לחוק המכר ותקופות האחריות הקבועות בה וההסכמים שיכרתו בהתאם לסעיף 7.1.2 לעיל.

7.1.4. כמו כן, ההתחייבות למתן שירותי בדק הינה בגין ביצוע תיקון ליקויים בפועל ואיננה התחייבות לשיפוי מזמינים בגין הוצאות שהוצאו על ידם חלף החברה, שיפוי בגין הליכים משפטיים וכל חיוב אחר ואין



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

בתרומת הבעלים ובנטילת האחריות לתיקון הליקויים בפרויקטים כדי התחייבות לנטילת אחריות כספית, ככל שאיזו מן הערבויות בגין הפרויקטים המפורטים בנספח א' תחולטנה, למעט הערבויות הצולבות הספציפיות שניתנו בידי המוסדות הפיננסיים על ידי קבוצת לוזון ו/או רום גבס עובר למתן הצו לפתיחת ההליכים.

7.1.5. ביחס לפרויקט מגדלי הארבעה, נכונה בעלת השליטה ליטול על עצמה את השלמת העבודות בפרויקט, טיפול בהוצאת תעודת גמר, טיפול בריג'קטים ובליקויי הבדק וכן את עבודות איטום המרפסות...

ההסכמה לתרומת הבעלים בדרך של ביצוע השלמת העבודות בפרויקט, תהא כפופה להעברת יתרת התקבולים לה זכאית החברה מהמזמינה בסך כולל של כ-590 אלף ₪ לידי בעלת השליטה לטובת מימון ביצוע העבודות. יודגש, הכספים המוחזקים בידי מזמינת הפרויקט ישולמו לידי החברה אך ורק בכפוף להתחייבות לביצוע העבודות האמורות וחתימה על היעדר תביעה כלפיה. ככל שעבודות אלה לא יושלמו לא רק שתקבולים אלה יוותרו בידי המזמינה, אלא שקיים סיכון ממשי לחילוט יתרת הערבויות הבנקאיות המוחזקות בידי המזמינה ולהגדלת מצבת הנשייה המובטחת. בנוסף, ההסכמה לתרומת בעלים בדרך של ביצוע תיקוני האיטום הנדרשים במרפסות כפופה לכך כי ההוצאות בגין התיקונים כאמור יחשבו במעמד של הוצאות הקפאה, וישולמו לבעלת השליטה ו/או רום גבס לפני כל חוב אחר מתקבולי הביטוח שתהא זכאית להם החברה בגין אירוע ביטוחי זה...

7.2. תרומה נוספת של בעלת השליטה וחברת רום גבס הינה נטילת האחריות על פירעון החוב לבנק הבינלאומי בסך 4.6 מיליון ₪. כנגד התחייבות זו תומחה לידי בעלת השליטה וחברת רום גבס לאחר סילוק מלוא החוב כלפי הבנק, הבטוחה שנרשמה לטובת הבנק הבינלאומי להבטחת התחייבויות החברה על פי ההלוואה – שעבוד תקבולי פרויקט oak ופרויקט המשתלה. באופן זה תופחת מצבת הנשייה המובטחת של החברה בסכומים משמעותיים וכן ישמר סכום המחילה אותו נאות הבנק להפחית מסכום ההלוואה, נוכח העמידה בפריסת התשלומים.

7.3. זאת ועוד, כתרומת בעלים נוספת ובכפוף לאישור הצעת הסדר זו כלשונה ומתן הסעדים המבוקשים במסגרת בקשה זו נאותה בעלת השליטה לנהל משא ומתן ביחס להפחתת החוב המובטח כלפיה, וזאת ביחס לתקבולי החברה אשר קוּזְזו על ידה כנגד חובות החברה כלפיה בסך של כ-7 מיליון ₪.

7.4. בשים לב לכך לערכה של תרומת הבעלים במתן שירותי בדק בפרויקטים והשלמת העבודות במגדלי הארבעה, הנאמד על ידי החברות הקשורות בסך של מיליוני שקלים, ומאחר שזו מתבצעת בעיקר להבטחת השבת כלל הערבויות הבנקאיות לידי התאגידים הפיננסיים והבנקים, החל ממועד צו פתיחת ההליכים לא תגבה על ידי הבנקים והגופים הפיננסיים מנפיקי הערבויות הבנקאיות שהונפקו להבטחת התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים כל עמלה או חיוב בגין הארכת תוקפן של הערבויות הבנקאיות.

60. למקרא סעיף זה ברור כי אין עסקין בתרומה משמעותית ו"אמיתית" של בעלת השליטה, שעה שזו מקבלת למעשה תמורה בגין "התרומה" אותה היא מעניקה לכאורה במסגרת ההסדר. תמורה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בקבלת יתרת התקבולים מפרויקט הארבעה בהיקף של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

590 אלף ₪; בקבלת מעמד של הוצאות הקפאה לתיקוני האיטום (לגביהם אף לא צוין, למשל, כי יבוצעו במחירי עלות או בדומה לכך); בהמחאת השעבוד שהוטל על תקבולי פרויקט Oak ופרויקט המשתלה וכיו"ב.

כך גם בנושא מתן שירותי הבדק, הרי שההיקף הצפוי של שירותים אלה לא פורט בבקשת החברה באופן המאפשר לאמוד כראוי את תרומת בעלת השליטה להסדר בעניין זה, ורק לשאלתי במהלך הדיון ניתנה הערכה מסוימת כאמור לעיל. זאת, שעה שבמהלך הדיון אף נשמעו טענות מצד הנוכחים באולם לפיהם היקף שירותי הבדק שנותר לחברה הינו זניח למעשה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, תמו או עומדות להסתיים שנות האחריות בפרויקטים השונים.

61. אשר להפעלה הגרעונית של החברה, הרי שמעצם טבעה ומצבה של החברה, המשך הפעלתה אינו אמור לייצר הכנסות כי אם בעיקר הוצאות תפעוליות הנאמדות בסך של כ-140 אלף ₪ לחודש (בסך הכול 420 אלף ₪ לשלושה חודשים), כאשר המימון המוצע לגירעון זה הינו באמצעות שחרור העיקולים על כספי החברה ולא באמצעות הכנסות כלשהן.

62. לכך יש להוסיף כי לא נפרסה בפניי מלוא התמונה ביחס להיקף חובותיה של החברה, וקיימות טענות סותרות של נושי החברה בנוגע לגובה החובות כלפיהם (ראו בהקשר זה, למשל, את טענות שינדלר). כמו כן, ההסדר המוצע אינו מציע דיבידנד ברור לכלל הנושים, למעט הנושים המובטחים, ולמעשה אינו מביא בשורה לנושים אשר יכולה להיבחן על ידם בכלים פשוטים.

63. מכלל האמור לעיל, ואף בהתחשב בעמדת בא-כוח הממונה והנושים השונים, אני סבורה כי יש לדחות את הסדר הנושים המוצע על-ידי החברה.

למסקנה זו יש להוסיף את העובדה כי במקרה זה מדובר בחברה המעסיקה מספר מצומצם של עובדים, השלימה כבר את הפרויקטים שבביצועה, רובם ככולם, וחדלה מביצוע פרויקטים נוספים עוד בחודש מרץ 2019 ואינה מפתחת פעילות חדשה. למעשה, מרבית פעילותה של החברה כיום מתמקדת במתן שירותי בדק ותיקונים בפרויקטים להם התחייבה, צמצום הערבויות הבנקאיות שניתנו למזמינים שונים, גביית חובות ובעיקר טיפול בתביעות משפטיות.

כך שאף בהסתכלות רחבה זו, לא קיימים במקרה זה שיקולים המחייבים מאמץ יוצא-דופן בניסיון להבריא ולשקם את החברה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

בהקשר זה יצוין כי אף לפי בקשת החברה עצמה, במקרה זה אין מדובר בבקשה שעניינה
הבראה "קלאסית" של החברה ושיקומה, אלא בבקשה שמטרתה כאמור להביא ל"סגירה
שקטה" של החברה ול"הדממתה", דהיינו לפירוקה. ראו גם סעיף 4 לחוק, בו הוגדר שיקום
כלכלי של תאגיד כ"שמירת עסקו של התאגיד כעסק חי".

64. יצוין כי במהלך הדיון הובהר לבעלת השליטה, לחברה ולמר לוזון כי ככל שההסדר ישופר באופן
משמעותי ניתן יהיה לשוב ולהציע אותו לנושים. אלא שהללו בחרו שלא לפסוע בדרך זו,
ולמעשה אף העדיפו לפסוע בכיוון ההפוך, כפי שעלה מדבריו של מר לוזון עצמו בפניי:

האווירה פה קצת התבלבלה. אני עושה טובה לנושים שהצעתי את ההסדר הזה.
אלמלא המלצת עו"ד ברטוב בא לבקשת הפירוק, החברה הולכת לפירוק,
נגאלתי מיסורי, מהזרמת מיליוני שקלים, נגאלתי מזה שכל רבעון אני מזרים
כספים. כולם מוזמנים לשאול שאלות. אני צח וטהור כשלג. אני רק תרמתי רק
נתתי, הקדשתי מזמני היקר. יש לי עסקים לפני דורי ויש לי עסקים אחרי דורי.
דורי לא מעניינת אותי...

[עמ' 16 לפרוטוקול הדיון מיום 23.10.2019, שורות 14-18].

משמעות דחיית ההסדר המוצע

65. לאור דחיית ההסדר המוצע על-ידי החברה, ובהעדר כל הצעה אחרת המונחת בפניי - ולנוכח
העובדה כי אין חולק על כך שהחברה נמצאת במצב של חדלות-פירעון לפי סעיף 2 לחוק (למצער
לפי המבחן התזרימי שבסעיף זה, אך לא נטען בפניי כי מצבה המאזני שונה ועל כל פנים, כאמור,
בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018 קיימת הערת "עסק חי"), ואף מונחת בפניי בקשה
לפירוקה שלא הוגשה לה התנגדות עניינית (למעט ההצעה האלטרנטיבית שיש לדחותה כאמור)
- ובהינתן תמימות הדעים ששררה למעשה במהלך הדיון בפניי ובתגובות בכתב, לרבות עמדת
הממונה - הרי שברור כי פני החברה לפירוק. במלים אחרות, ובהתבונן על המטרות שנקבעו
בסעיף 1, הרי שבמקרה זה חלה המטרה של השאת שיעור החוב שייפרע לנושים ולא דווקא
המטרה של שיקומה הכלכלי של החברה.

ראו גם סעיפים 46-47 לבקשת החברה:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

נכון למועד זה, סך הכספים שמעוכבים בידי נושי החברה ומעקליה (מלבד ערבויות) עומד על 16,200,000 ₪. משכך אין בידי החברה מקורות תזרימיים עצמאיים שיאפשרו את המשך תפקודה השוטף. אין חולק כי החברה מצויה במבוי סתום ואין באפשרותה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן, לרבות תשלום פסק הדין מושא בקשת הפירוק.

וכן סעיף 58 לבקשת החברה:

בחודשיים האחרונים לא מצויים בחברה מקורות תזרימיים פנויים לטובת מימון פעילותה השוטפת. מסיבה זו אין בידי החברה לעמוד בתשלום פסקי דין שנפסקו נגדה, ביניהם פסק הדין מושא בקשת הפירוק שניתן בחודש אוגוסט 2019.

כן ראו את הערת "העסק החי" שנרשמה בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018.

66. בנסיבות אלה, יש לפעול לכאורה בהתאם לסעיף 18(א) לחוק, הקובע כי "מצא בית-המשפט כי מתקיימים התנאים המנויים בסעיף 7 או 9, ייתן צו לפתיחת הליכים", ובהתאם לסעיף 23(א)(2) לחוק, אשר מכוחו יש ליתן צו לפתיחת הליכים לשם פירוקה של החברה.

67. עם זאת, במקרה זה צו כגון דא עשוי לגרור עמו הפעלה "אוטומטית" ואפשר שאף בלתי-מבוקרת ובלתי-מוצדקת של פעולות משפטיות, העלולות להגדיל את מצבת החובות של החברה, כאשר הכוונה בעיקר לחילוט ומימוש הערבויות הבנקאיות השונות הכרוכות בפעילות החברה. זאת, לא כל שכן שבפני בית-המשפט לא נמצא בשלב זה מידע מספיק אודות מצבה האמיתי של החברה, נכסיה, התחייבויותיה וערבויותיה, לרבות יחסיה עם בעלת השליטה ויתר קבוצת לוזון.

השוו לדבריו של כבוד השופט (כתוארו אז) ח' מלצר ברע"א 5990/08 ת.ג.י. בע"מ (בהקפאת הליכים) נ' בנק לאומי לישראל בע"מ ואח' (10.7.2008):

סטטוס של פירוק (ואפילו פירוק מפעיל) עלול לעיתים להפעיל אוטומטית שורה של פעולות משפטיות כנגד החברה, ולגרור לנזק בלתי הפיך וחסר תקנה... מכאן, בהנחה שהבראת החברה נראית עדיין כאפשרית, אזי חרף הדמיון בין הקפאת ההליכים לבין פירוק מפעיל – עדיפה דרך כלל האפשרות הראשונה על פני זו האחרונה... ואכן, הנאמן מביע במקרה דנן חשש - שלא ניתן לבטלו - כי תחילת הליכי הפירוק יביאו לחילוט ערבויות בנקאיות בסכומים משמעותיים, כמו גם לניתוק



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

הקשרים המסחריים של החברה עם לקוחותיה וספקיה, ביוזמת האחרונים.
טעם זה מהווה שיקול – אף אם לא שיקול מכריע – בהמשך הקפאת ההליכים.

68. אשר-על-כן, אני סבורה כי בנסיבותיו המיוחדות של מקרה זה - ולאור מטרות-העל של השאת שיעור שייפרע לנושים (סעיף 1 לחוק) - יש מקום להאריך ב-30 ימים נוספים את תוקפם של הסעדים הזמניים שנקבעו על ידי בהחלטתי מיום 10.10.2019. זאת, תוך מינוי נאמנים זמניים לחברה, אשר יבחנו את מצבה של החברה, את הערבויות הקשורות בפעילותה, את הפרויקטים שנותרו באחריותה וכיו"ב – כל זאת מתוך שאיפה להפחית את הנזק לנושים.

בין היתר יבחנו הנאמנים הזמניים את העניינים הבאים :

א. אפשרות לפעול לביצוע עבודות בדק וביצוע מסוימות שיהיה בהן כדי להקטין את הערבויות הקשורות בפרויקטים ובכך להקטין את היקף החובות של החברה לנושיה ולהשיא את שיעור החוב שייפרע לנושים. כאמור, היקפן של עבודות אלה הוערך במהלך הדיון בפניי בסך של כ-10 מיליון ₪.

ב. כפי שעלה מן התגובות בכתב ואף חודד במסגרת הדיון שהתקיים בפניי, בין המזמינים השונים לבין מנפיקי הערבויות הבנקאיות ניטשות מחלוקות בנוגע להתקיימות התנאים לחילוטן של הערבויות. ברור אפוא כי יש מקום לבחון ערבויות אלו בקפידה נוכח מצבה של החברה וכי נדרש להאריך את תוקף הצו לעיכוב מימוש או חילוט הערבויות הבנקאיות. השוו לדברי סגן-הנשיאה (כתוארו אז) א' אורנשטיין בפר"ק (מחוזי-ת"א) 29930-08-14 צ. לנדאו קבלנות והנדסה בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי (9.7.2015), בעמ' 16-17 :

עוד יש ליתן את הדעת שכאשר חברה נקלעת לקשיים עלול הדבר לאפשר לנושים לנצל את המצוקה שאליה נקלעה על מנת לממש ביטחונות שניתנו לה על ידי החברה הגם שאין הם זכאים לעשות כן ותוך ניצול הבוֹקָה וּמְבוֹלָקָה שבה נמצאת החברה והנחיתות שיש לבעלי התפקיד לעומת הצדדים האחרים. גם בהקשר זה יפים הדברים שנאמרו בספרם של אלשיך ואורבך, שם בעמ' 348: "...ההיקלעות להליך של חדלות פירעון עלולה להיות מנוצלת לרעה בידי בעלי ערבויות בנקאיות אוטונומיות שינסו לנסות לערוך 'דיג עילות' כדי לחלט את הערבויות בתקווה כי לא יאלצו להשיב, בסופו של דבר, את אשר נטלו. זאת, תוך כדי ניצול חוזקו ותחולתו הגורפת של עקרון העצמאות של הערבות". משכך, שומה על בית-המשפט שדן בהליכי חדלות הפירעון להקפיד ביתר שאת על הליך המימוש וזכות המוטב לחלט את הערבות הבנקאית, גם מתוך חשש של ניצול הליך חדלות הפירעון על ידי הנושים. לכך יש להוסיף את קביעת בית-המשפט העליון שלפיה מאחר שבעלי התפקיד נמצאים בנחיתות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

אינפורמטיבית יש לעתים להקל בנדרש מהם לעומת בעלי דין כגון בנטל הראיה
(ראו למשל: רע"א 3032/08 אפרים רייך נ' עו"ד אבנר כהן, בתפקידו כמפרק
זמני (2.9.2009)). לטעמי ההלכה האמורה ישימה גם בנסיבות המקרה שלפניי,
שבו הנאמנים נאלצו להתמודד עם דרישה לחילוט ערבויות שניתנו לטובת
מזמין, שהתברר כי היא מושתתת על אדנים רעועים.

כמו כן ועל אף כוחה של הערבות הבנקאית האוטונומית, שעליו אין חולק, נקבע בפסיקה
כי במסגרת הליכי חדלות-פירעון אין מניעה להורות על עיכוב חילוט הערבות ולו בשל פערי
מידע בנוגע להתקיימותם או אי-התקיימותם של החריגים המונעים את החילוט (ראו,
למשל, רע"א 7067/17 יפת אל אל סי נ' אורתם סהר תשתיות ובניה בע"מ ואח', בסעיף 14
להחלטה).

ג. בירור המקורות העומדים לרשות החברה, כגון העיקולים שהוטלו על כספי החברה, חובות
המזמינים והצדדים השלישיים, תביעות הביטוח וכיו"ב.

ד. בירור מצבת החובות המלאה של החברה, לרבות ההליכים התלויים ועומדים נגדה.

ה. בירור האפשרויות הקשורות בנכסי החברה שצוינו לראשונה בדיון בפניי – הסיווג הקבלני
וההפסדים הצבורים.

ו. בחינת השעבודים שיצרה החברה לטובת בעלת השליטה ואת כלל יחסיה של החברה עם
בעלת השליטה ויתר קבוצת לוזון, לרבות העברות כספים וכיו"ב.

69. ודוקו: כאמור, הנאמנים הזמניים יפעלו תחת ההנחה כי פני החברה לפירוק. ברם, אם ימצאו
לנכון הם רשאים לפעול גם בכיוונים אחרים במסגרת הזמן שיעמוד לרשותם, לרבות ניסיון
להשיג הסדר משופר עם בעלת השליטה.

70. ברם, בכך לא סגי, שכן השאלה המתעוררת היא מהי המסגרת הנורמטיבית הנכונה לקביעות
הנ"ל תחת כנפי החוק החדש.

לעניין זה אעבור אפוא עתה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

המסגרת הנורמטיבית להותרת הסעדים הזמניים על כנס ומינוי נאמנים זמניים

71. כאמור, אני סבורה כי עובר למתן צו לפתיחת הליכים שעניינו פירוק החברה, יש ליצור מסגרת זמנית אשר תאפשר בעיקר את בירור טענותיה של החברה מול מחזיקי הערבויות הבנקאיות. כאמור, זו הייתה גם עמדתו של בא-כוח הממונה וכן של רבים ממחזיקי ומנפיקי הערבויות הבנקאיות.

72. דרך אחת להשגת אותה מסגרת זמנית הינה מינוי נאמן זמני בהתאם לסעיף 20 לחוק תוך הותרת הסעדים הזמניים על כנס ועיכוב לפי שעה של מתן צו לפתיחת הליכים בעניינה של החברה. וזו לשונו של סעיף 20(א) לחוק, הנכלל בפרק ג' לחלק השני של החוק, שעניינו "הגבלות וסעדים זמניים עד למתן צו לפתיחת הליכים":

(א) הוגשה לבית-המשפט בקשה לצו לפתיחת הליכים, רשאי בית-המשפט, לבקשת התאגיד או נושה, לתת צו זמני המורה על אחד או יותר מאלה (בפרק זה – סעד זמני), אם שוכנע שיש ראיות לכאורה לכך שמתקיימים התנאים למתן צו לפתיחת הליכים כאמור בסעיף 18:

(1) איסור לבצע עסקאות מסוימות, סוג מסוים של עסקאות או חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, או התניית ביצוען של פעולות אלה באישור מאת בית-המשפט;
(2) מינוי נאמן זמני לשם הבטחת הפעלתו וניהולו התקין של התאגיד ושמירה על נכסיו; על מינוי נאמן זמני יחולו הוראות סימן א': מינוי נאמן, לפרק ו'; בית-המשפט יקבע את תפקידו וסמכויותיו של הנאמן הזמני;
(3) איסור לפרוע את חובות העבר של התאגיד והקפאת הליכים נגד התאגיד; ניתן סעד זמני כאמור –

(א) ימנה בית-המשפט נאמן זמני לפי פסקה (2);
(ב) רשאי בית-המשפט להחיל את הוראות סימן ב': הפעלת התאגיד, לפרק ז', כולן או חלקן, לעניין הפעלת התאגיד;
(ג) יראו את מועד מתן הסעד הזמני, לעניין הליכי חדלות הפירעון של התאגיד, כמועד מתן הצו לפתיחת הליכים לגבי אותו תאגיד.

וראו גם סעיף 20(ג) לחוק הקובע כי "סעד זמני יינתן לתקופה שלא תעלה על 30 ימים; בית-המשפט רשאי, לאחר שמיעת הצדדים להליך, להאריך את התקופה האמורה לתקופה אחת נוספת שלא תעלה על 30 ימים".

73. שתי הדרכים הנוספות ליצירת המסגרת הזמנית הרצויה, אשר הוצעו במהלך הדיון בפניי על-ידי בא-כוח הממונה, מחייבות תחילה מתן צו לפתיחת הליכים לשם פירוק החברה מכוח סעיף 23(א)(2) לחוק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

הדרך השנייה הינה ביצוע הבירור בעניין הערבויות על-ידי נאמן בדרך של פירוק-מפעיל כאמור בסעיף 97 לחוק:

(א) בית-המשפט רשאי להורות לנאמן להפעיל את התאגיד בפירוק, לתקופה שיורה, ככל שהדבר דרוש לשם פירוקו או לשם השאת שיעור החוב שייפרע לנושים.
(ב) על הפעלת התאגיד בפירוק יחולו הוראות סימן ב': הפעלת התאגיד, לפרק ז', ואולם הסמכויות לפי הסימן האמור יופעלו רק ככל שהן דרושות לשם פירוק התאגיד ובמידה שהן דרושות לפירוק.

והדרך השלישית הינה מתן צו לפתיחת הליכים, תוך מינוי נאמן לחברה והפעלה זמנית של החברה לפי סעיף 24 לחוק, שזו לשונו:

(א) סבר בית-המשפט כי יש אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת התאגיד וכי אין חשש סביר שהפעלת התאגיד תפגע בנושים, אך אין לפניו המידע הדרוש כדי להחליט אם יש סיכוי סביר לשיקומו הכלכלי של התאגיד, יורה בצו לפתיחת הליכים על הפעלה זמנית של התאגיד שבמהלכה יגיש לו הנאמן חוות דעת ראשונית לעניין סיכויי השיקום הכלכלי של התאגיד.
(ב) חוות דעתו הראשונית של הנאמן תוגש לבית-המשפט בתוך 30 ימים; השר רשאי לקבוע את הפרטים שעל הנאמן לכלול בחוות דעתו.
(ג) בית-המשפט יחליט על הפעלת התאגיד או פירוקו בהקדם האפשרי לאחר קבלת חוות דעתו הראשונית של הנאמן.

74. מבין שלוש דרכים אלה, ועל אף שפניה של החברה כאמור לפירוק, אני סבורה כי במקרה זה הדרך הנכונה לפסוע בה בשלב זה הינה הדרך הראשונה, קרי מינוי נאמנים זמניים בהתאם לסעיף 20(א)(2) לחוק תוך הותרת הסעדים הזמניים שנקבעו על ידי בהחלטת מיום 10.10.2019 על כנם ופעולת הנאמנים הזמניים "לשם הבטחת הפעלתו וניהולו התקין של התאגיד ושמירה על נכסיו".

זאת, הואיל ושתי הדרכים הנוספות מחייבות, כאמור, מתן צו לפתיחת הליכים, שהוא הוא הגורם העלול לגרור אחריו תגובת שרשרת "אוטומטית" ובלתי-מבוקרת.

השוו גם לרציונל של סעיף 18(ב) לחוק, בו נקבע כי:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

על אף האמור בסעיף קטן (א), בית-המשפט רשאי לדחות את הבקשה לצו
לפתיחת הליכים אם מצא כי מתן הצו כשלעצמו יפגע באפשרות להביא לשיקומו
הכלכלי של התאגיד; לעניין זה יבחן בית-המשפט, בין השאר, אם דחיית
הבקשה עלולה לפגוע בנושים וכן את יכולתו הכלכלית הכוללת של התאגיד.

כאמור, ייתכן שהפעולה לפי סעיף 20 לחוק מעוררת קושי משפטי מסוים לאור ההסכמה
הגורפת על כך שפניה של החברה לפירוק. ברם, בעניינו מתן צו לפתיחת הליכים תוך מינוי נאמן
לחברה והפעלה זמנית של החברה לפי סעיף 24 לחוק אינה דרך ראויה הואיל ולא הוצג בפניי
כי קיימים במקרה זה "אמצעים למימון ההוצאות הכרוכות בהפעלת התאגיד וכי אין חשש
סביר שהפעלת התאגיד תפגע בנושים", כמצוות סעיף 24 לחוק.

זהות הנאמנים הזמניים

75. בבקשת החברה, כמו גם בדיון שהתקיים בפניי, ציין עו"ד ברטוב כי מרשותיו עומדות על מינויו
כנאמן בהסדר הנושים או לחילופין כנאמן זמני לחברה, והדבר אף הוצג למעשה כתנאי לשיתוף
פעולה מטעמה של החברה עם ההליך או עם בעל התפקיד שימונה.

עו"ד ברטוב הודה אמנם כי הוא מצוי בניגוד עניינים, בעיקר בכל הקשור לקבוצת לוזון, אך ציין
כי מדובר בדרישה לגיטימית של בעל שליטה המציע הסדר נושים, מסכן כספים נוספים ומעוניין
בעל תפקיד שיש לו בו אמון. עוד טען עו"ד ברטוב כי הדבר משרת למעשה את האינטרסים של
הנושים בהשגת שיתוף-פעולה מקסימלי מבעל השליטה, כי החוק מאפשר זאת, כי על מנת למתן
עניין זה הוצע למנות בעל תפקיד נוסף לצידו של עו"ד ברטוב אשר יעסוק בממשקים עם בעלת
השליטה וכי גישה דומה ננקטה גם בהליכים אחרים (עמ' 10-11 לפרוטוקול מיום 23.10.2019).

76. לאור העובדה כי דחיתי את ההסדר המוצע, הרי שממילא עיקר טיעונה של החברה בנוגע למינויו
של עו"ד ברטוב אינו רלוונטי עוד וכבר מן הטעם הזה אני סבורה כי יש לדחות בקשה זו.

77. עם זאת אציין, מעבר לדרוש, כי מדובר במקרה זה בניגוד עניינים מהותי ואני סבורה כי אין
למנות את עו"ד ברטוב לתפקיד וכי יש למנות אליו נאמן "ניטרלי", כפי שסברו גם בא-כוח
הממונה ומרבית הנושים שהופיעו בפניי. זאת, לאור מעורבותו של עו"ד ברטוב ביעוץ שוטף
למהלכים שביצעו בעלת השליטה, קבוצת לוזון והחברה בחודשים האחרונים ואף קודם לכן,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה בע"מ ואח'

אשר אין זאת מן הנמנע כי בעת ביצועם הייתה החברה נתונה בסביבת חדלות-פירעון באופן המצריך בדיקה מעמיקה של הנאמן שימונה.

ראו גם סעיף 33(ד) לחוק בו נקבע כי :

בית-המשפט לא ימנה לנאמן מי שעלול להימצא במצב של ניגוד עניינים בין תפקידו כנאמן לבין עניין אישי או תפקיד אחר שלו או של קרובו או של אדם אחר שיש לו עמו קשרים אישיים או כלכליים, ובכלל זה ניגוד עניינים הנובע מהתחייבות שנתן הנאמן לבעל עניין או לבא כוח של בעל עניין בהליכי חדלות הפירעון.

יובהר כי הוראות סעיף 33 לחוק חלות אף על מינוי נאמן זמני כפי שמורה סעיף 20(א)(2) לחוק (ראו גם דברי ההסבר להצעת חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016, בעמ' 621 (ה"ח 1027, 2.3.2016).

78. כאן המקום להעיר כי יש להצר על האמירות שהושמעו על ידי עו"ד ברטוב במהלך הדיון בפני בדבר היעדר שיתוף פעולה מצד בעלת השליטה והחברה ככל שבא-כוחה לא ימונה כבעל תפקיד.

מובהר בזאת לכל הצדדים הנוגעים בדבר כי הינם מחויבים על-פי דין לשותף פעולה עם כל בעל תפקיד שימונה באופן מלא ורצוני ובתוך כך לספק כל מידע או מסמך שיש בידם אשר יסייע לשפוך אור על מצבה של החברה ולמזער את הנזק לנושים.

79. עוד אציין כי במקרה מורכב זה, ולאור היקף החובות של החברה וריבוי ההליכים והתביעות, אני מוצאת לנכון למנות שני בעלי-תפקיד ; ראו גם סעיף 33(ה) לחוק בו נקבע כי **"בית-המשפט רשאי למנות כמה נאמנים אם מצא כי הדבר דרוש בשל טעמים מיוחדים שיירשמו הנוגעים למורכבות ההליך"**. כן ייאמר כי במקרה זה, בו הנושאים העיקריים שעל הנאמנים לטפל בהם הינם נושאים משפטיים מובהקים ולא דווקא נושאים חשבונאיים וכלכליים, אני סבורה כי נכון למנות לתפקיד שני עורכי-דין ולא דווקא עורך-דין ורואה-חשבון בצוותא חדא.

80. מכלל האמור לעיל, ומבלי לפגוע בכישוריהם של יתר המועמדים שהוצעו על-ידי בא-כוח הממונה, אני מורה על מינויים של עו"ד **עופר שפירא** (ממרכז עזריאלי 5 ת"א) ועו"ד **איתי הס** (מיגאל אלון 98 ת"א) כנאמנים זמניים לחברה (להלן : **"הנאמנים הזמניים"**), כפוף להמצאת תצהירי אי-ניגוד עניינים ובכפוף להמצאת התחייבויות עצמיות על סך של 250,000 ₪ כל אחד.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל'ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

הוראות אופרטיביות לנאמנים הזמניים

81. מכלל האמור לעיל אני מורה על הארכת תוקפם של הסעדים הזמניים שנקבעו על ידי בהחלטתי
מיום 10.10.2019, וזאת עד ליום 27.11.2019. יובהר כי סעדים זמניים אלה כוללים לעת עתה
גם הקפאת מימוש או חילוט של ערבויות בנקאיות הקשורות לפעילות החברה.

82. הנאמנים הזמניים יפעלו לפרסום ההחלטה המורה על מינויים בהתאם להוראות החוק והתקנות
לרבות מסירת הודעה לרשם החברות בהתאם להוראת סעיף 40 לחוק.

83. סמכויות הנאמנים הזמניים

83.1. אני מסמיכה את הנאמנים הזמניים לתפוס את נכסי החברה, לנהלם, לשמרם ולבטחם.
הנאמנים הזמניים יהיו רשאי להעסיק עובדים ולשכור שירותים (בכפוף לאישור בית-
המשפט) וכן לבוא בדברים עם נושי החברה ולקוחותיה, נותני שירותים וכיו"ב.

83.2. כאמור, במסגרת תפקידם יבחנו הנאמנים הזמניים, בין היתר, את מצב עבודות הבדק
והביצוע של החברה, הערבויות השונות הקשורות בפעילותה, 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,
יבדקו ויעריכו את ההליכים המשפטיים שהחברה מעורבת בהם ואת השעבודים שיצרה
החברה לטובת בעלת השליטה כמו גם את כלל יחסיה של החברה עם בעלת השליטה
ויתר קבוצת לוזון, לרבות העברות כספים וכיו"ב.

83.3. בנוסף, יתנו הנאמנים הזמניים עדיפות לבדיקה מיידית של הערבויות שהוצאו לטובת
חג'י 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.

83.4. אני משעה את סמכויות הדירקטוריון של החברה ושל נושאי המשרה, לרבות של
המנכ"ל, ובגדר זאת מושעית גם הסמכות לחתום בשם החברה ולהוציא לפועל כל פעולה
בשם החברה או מטעמה. סמכויות הדירקטוריון ונושאי המשרה, לרבות זכויות
החתימה בשם החברה, מוקנות לנאמנים הזמניים.

83.5. הנאמנים הזמניים יפעלו לפתיחת חשבון נאמנות על שםם לצורך פעילות החברה
בתקופת הקפאת ההליכים הזמנית (להלן: "חשבון הנאמנות"). לנאמנים הזמניים תהא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

חדל"ת 17156-10-19 א. דורי בניה בע"מ נ' י. ב. קורמן - ביצוע מערכות אינסטלציה
בע"מ ואח'

זכות חתימה בחשבון והוא ישמש לריכוז תקבולים ותשלומים שונים שידרשו במהלך
תקופה זו - והכל בכפוף לאישור בית-המשפט.
83.6. כל תקבול שיתקבל בחברה החל ממועד מינוי הנאמנים הזמניים בחשבונו הבנק
המנוהלים על שם החברה בבנקים השונים, לרבות כספים מעוכבים בבנקים ו/או אצל
מזמיני עבודה ו/או כל מחזיק אחר בשל רישום עיקולים על נכסי החברה, יועבר מיידית
לחשבון הנאמנות.
83.7. כל פעולה בשם החברה, לרבות כל חתימה בשמה על שיקים, שטרות, חוזים,
התחייבויות מכל סוג וכל הוצאה כספית יחייבו את חתימת הנאמנים הזמניים והוראות
תשלום ושיקים לחיוב חשבונה של החברה שלא בחתימת הנאמנים הזמניים - יסורבו.
84. הנאמנים הזמניים יהיו רשאים להגיש פסיקתא מתאימה לחתימתי בכל הנוגע לסמכויותיהם.
85. הנאמנים הזמניים יגישו עד ליום 26.11.2019 דוח ובו התייחסות לכלל האמור לעיל
והמלצותיהם בנוגע להמשך ההליך.
86. הנאמנים הזמניים יהיו רשאי לפנות לבית-המשפט בכל בקשה שימצא לנכון.
המזכירות תשלח את ההחלטה בדחיפות לצדדים ותסרוק ההחלטה גם בתיק הפירוק (חדל"ת
19-09-60447).

ניתנה היום, כ"ח תשרי תש"פ, 27 אוקטובר 2019, בהעדר הצדדים.


איריס לושי-עבודי, שופטת